



# **“LA EVOLUCIÓN DEL SUELO EN POLANCO”**

**Tesina que para obtener el Diploma de Especialización en**

**Valuación Inmobiliaria**

**Presenta**

**Arq. Leonora Eugenia García Calatayud**

**CENTRO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE POSGRADO  
FACULTAD DE ARQUITECTURA  
UNAM**

**2008**



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**

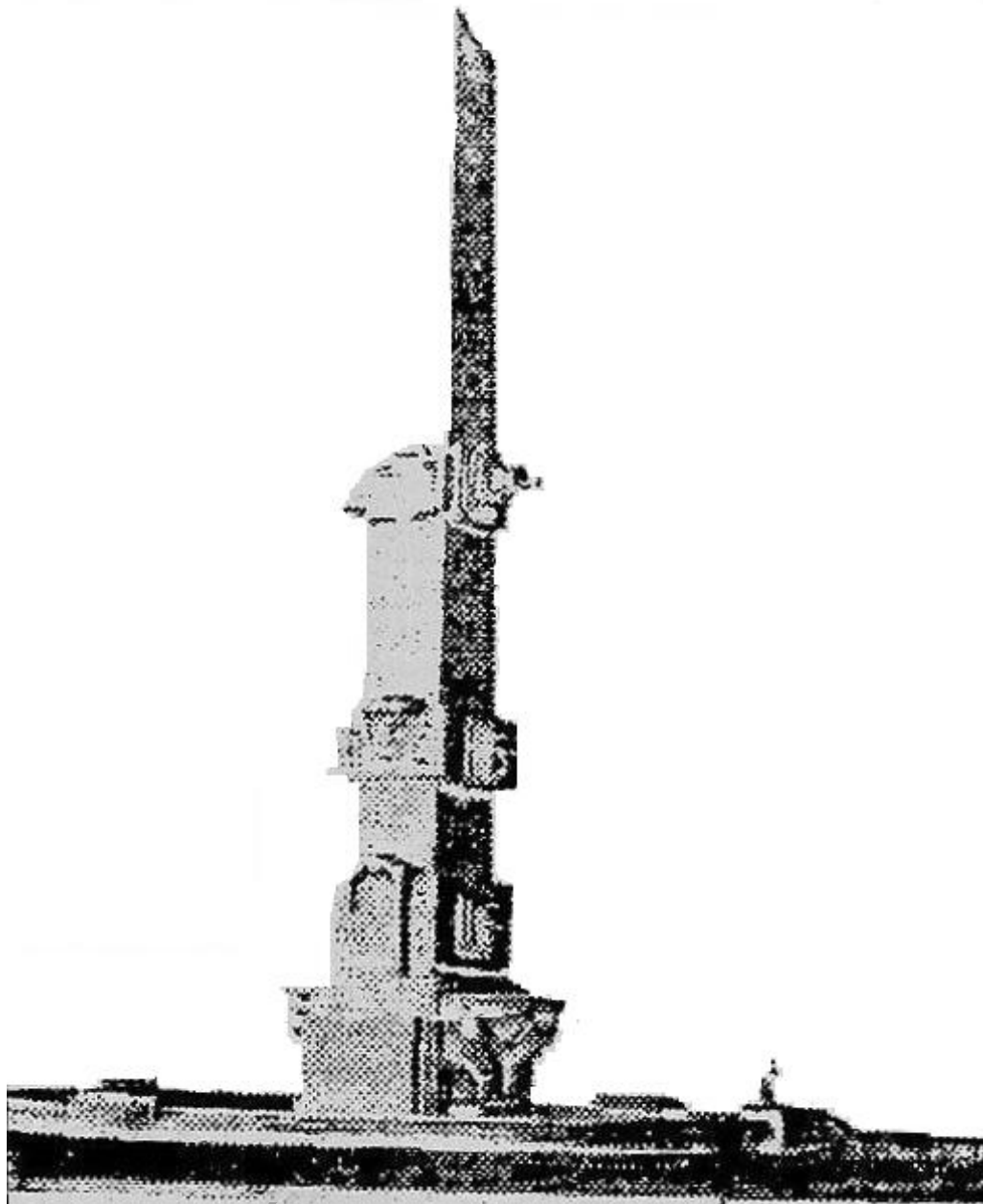


**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**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.



**EVOLUCIÓN DEL VALOR DEL SUELO**

**EN POLANCO**

## **DEDICATORIAS**

Papá y Mamá, a la memoria de su recuerdo, con todo el amor de quien los lleva siempre en el corazón.

Con amor a Ricardo, inspiración de este proyecto.

A mis hermanos y sobrinos: Martha Eugenia, Miguel, Ángel Eduardo, Angélica, Leopoldo, Irma, Miguel Eduardo, Martha Laura, Carlos, Ángel Eduardo, Paulina, Irma Sofía, Adrián, Leopoldo, Cinthya y Regina.

A mi tía Luisa Calatayud Krauss.

Con un agradecimiento especial al Arq. Lorenzo Barragán Estrada, quien me brindó todo su apoyo y enseñanza en mi etapa de estudiante.

.....Gracias Lorenzo

A mis amigas Lucía Segura Niño y Patricia Alemán Martínez

A mi amigo Juan Antonio Gómez Velásquez, por su apoyo incondicional en mi trayectoria como evaluadora.

A mi amigos Karina Quintero Parada y Arturo Palacios Burgos.

A mi ahijada Mariel, por su valiosa ayuda.

A mis Sinodales y Maestros.

A todos mis amigos.

Y por último ésta tesina también me la dedico a mi, pues disfruté al máximo éste proyecto.

**DIRECTOR DE TESINA:**

ARQ. LORENZO BARRAGÁN ESTRADA

**SINODALES PROPIETARIOS:**

EVI. ARQ. DANIEL SILVA TROOP

L.A.E. EVARISTO ARNULFO ROMERO SALGADO

**SINODALES SUPLENTE:**

EVI. ING. JUAN ANTONIO GÓMEZ VELÁSQUEZ

ARQ. MAURICIO GUTIÉRREZ ARMENTA

## **INDICE**

### **INTRODUCCIÓN**

- I. EL HOMBRE EN SU ÁMBITO SOCIOCULTURAL**
- II. LAS LEYES ECONÓMICAS DEL VALOR**
- III. EL ASENTAMIENTO HUMANO LLAMADO CIUDAD**
- IV. EL ANÁLISIS HISTÓRICO**
- V. ARQUITECTURA Y USOS DEL SUELO**
- VI. ANÁLISIS DE LOS VALORES DEL PRECIO/m<sup>2</sup> DE TERRENO EN LA COLONIA POLANCO Y SU COMPARATIVO CON DIFERENTES ESCENARIOS.**
- VII. CONCLUSIÓN.**

---

## INTRODUCCIÓN.

El origen del concepto de valor en la sociedad humana se pierde en la nebulosa noche de los tiempos; sin embargo puede expresarse, como se señala en diversos textos de economía, que nace con el hombre mismo; ya que se dice constituye la estimación que hace el hombre en cada acto que le lleva a satisfacer sus necesidades ó deseos, transformando cada acto en un juicio de valor.

Por ello puede iniciarse su estudio, en cualquier rama que abarque su análisis, como la Valuación Inmobiliaria, sentando la premisa siguiente:

“El valor, es un acto económico, generado por la satisfacción de las necesidades o deseos del hombre, que se da en el proceso existencial que permite la subsistencia y la supervivencia de su género, en el tiempo que marca su historia”.<sup>1</sup>

En la evolución de la especie humana, encontramos que “en la época en que el hombre vivía en el salvajismo, manifestaba su preocupación por guarecerse procurando a la vez su seguridad, como un elemento fundamental para la vida, libertad y desarrollo del ser humano y sus comunidades, ésta preocupación se solventaba, buscando protección en las copas de los árboles ó bien protegiéndose en cuevas o habitando zonas que no le ofrecían un riesgo tangible”<sup>2</sup>.

Con lo que se observa el nacimiento de “una de las necesidades más urgentes que tiene el hombre, la habitación, que unida al alimento y al vestido constituyen la piedra angular de donde despegar todo acontecer humano, en su búsqueda por encontrar el modo de satisfacer sus necesidades primigenias y descubrir medios de cambio que fueron los factores básicos del proceso material de la humanidad, a través de las diversas ideas ó concepciones de valor”.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> L.A.E. Evaristo Romero, *Apuntes de la clase de Economía, Especialidad en Valuación Inmobiliaria, Postgrado de Arquitectura*, México, D.F.

<sup>2</sup> Arq. Jorge Pallas Cáceres y L.A.E. Evaristo Romero, *Proyecto de creación de un organismo que apoye la seguridad urbana en la prevención de fenómenos destructivos*”, Tesis para la obtención del grado de maestro en Administración Pública. Instituto de Estudios Superiores de Administración Pública, México, D.F., pag. 43.

<sup>3</sup> *Ibidem.*, pag. 44.

---

Concepciones que permiten apreciar el origen de las ciudades, el cual está ligado a los campamentos militares, que “con el transcurrir de la historia, se aprecia que, los principios, la organización y la técnica, no han estado necesariamente unidos, en virtud de que la ciudad ha observado una dinámica propia, la más de las veces la ha llevado a lo espontáneo, y en menor grado al urbanismo oficial y al urbanismo utópico, que son la expresión histórica del pensar y del hacer de la ciudad”.<sup>4</sup>

Así, la ciudad es un espacio, donde la población se adapta al medio para sobrevivir, a pesar de los numerosos cambios y conflictos que hacen peligrar o trastocan el equilibrio observado. En síntesis, cada organización urbana es una respuesta a una distribución espacial de los grupos sociales y de un reparto de las actividades en función de mecanismos de competencia y procesos de adaptación, que puede ser observada por medio de un análisis histórico, ya que los cambios ahí registrados son derivados de fenómenos socioeconómicos que se dan en la dinámica de su evolución.

En éste sentido, buscando a través de diversos instrumentos de medición, con los criterios antes vertidos, me permiten establecer como hipótesis central de la presente investigación, el que **“La evolución del valor del suelo en Polanco, es derivado de los fenómenos políticos y su repercusión en los fenómenos socioeconómicos presentados en su proceso histórico”**, todos estos dentro del marco institucional, cuestionamiento que será comprobado a lo largo del capitulado de éste trabajo de investigación

Ésta observación tiene su origen en la actividad valuatoria diaria, que llama la atención que de la noche a mañana se levantan cercas con anuncios alrededor de las casas de Polanco, y a la siguiente la semana o siguientes días se demuele la construcción existente, en diversos predios se observó y se observa los cimientos de diversos edificios. Arquitectónicamente ésta colonia sirve de estudio para analizar los estilos modernos, haciendo el ejercicio de calcular la edad de los inmuebles por sus acabados, por lo anterior, quise conocer su historia y analizar que estaba sucediendo.

“La actividad de la Valuación Inmobiliaria, está vinculada estrechamente con la historia” donde se contempla que el valor varía por aspectos sociales, económicos,

---

<sup>4</sup> Ibidem., pag. 44 y 45.



---

políticos, físicos y psicológicos, con los acontecimientos económicos globales y particulares del país, con la ciudad, y la colonia donde se ubica el inmueble que se valúa, con la ayuda de ésta ciencia, podemos respondernos el porque del valor de la tierra en la colonia, el porque del incremento o decremento del valor del suelo y sus cambios de uso, su trascendencia arquitectónica y el tipo de personas que la habita.

El presente estudio parte de entender el nacimiento de la colonia Polanco, los cambios que ha tenido a través del tiempo y su actual posición en el tiempo y espacio de ésta hermosa y cosmopolita Ciudad de México tan particular, mundialmente hablando como problemática. Lo anterior para investigar el porque en Polanco se dan los valores más altos de la Ciudad de México siendo zona residencial de origen y en las últimas décadas zona mixta.

Por ello, por medio del análisis histórico en la valuación inmobiliaria, se aborda el tema bajo la óptica del capitulado siguiente:

En el primer capítulo, se hace un esbozo de lo que es el ámbito sociocultural del hombre, ya que éste constituye el centro donde convergen todas las acciones que se desarrollan en su entorno físico-geográfico, en su época ó tiempo, en su medio social, en su construcción cultural y de civilización, reflejando que el hombre es receptor e impulsor de todo lo que ha generado, ya que está inserto en un sistema económico que construye usando los elementos del cual le dota la naturaleza y a través de las unidades de producción forma un proceso de desarrollo humano que es conformado por un marco institucional que a los largo de su existencia van estableciendo las diversas sociedades que han poblado nuestro planeta.

Como segundo tema, derivado del anterior, se presenta el cuadro de las *leyes económicas del valor*, visto en el panorama socioeconómico del hombre, que está inserto en un marco de circunstancias socioeconómicas, las que a todo proceso y actividad económica le dan una cualificación y cuantificación, que permite estimar los bienes y servicios que a lo largo de un hecho social va utilizando el hombre en la satisfacción de sus ingentes necesidades y deseos, que son normadas a través de procesos que nos marca las leyes del valor, algunas con mayor incidencia, como la ley

---

del cambio, la demanda, la oferta, la ley de ingresos crecientes y decrecientes, y otras que se citan en éste capítulo.

Con lo establecido en los capítulos iniciales, en el capítulo tercero nos introducimos al asentamiento humano llamado ciudad, ya que el hombre en su proceso de vida es un ser social, como decía Aristóteles que el hombre es “un animal social y económico”, por lo que se reúne con sus semejantes a través de su evolución en grandes asentamientos humanos que le permiten no sólo fincar la seguridad de su gente, tribu, grupo, pueblo, país, y que éstas se forman a través de grandes procesos históricos que van variando el uso y la concepción del suelo por medio de la historia, llegando a constituirse en la actualidad en ciudades, metrópolis, megalópolis.

Después de observar el marco teórico general de la economía en el que se enclavan los procesos de la valuación inmobiliaria. Así como, en forma somera haber penetrado al conocimiento de los conceptos de ciudad, en el capítulo cuarto se pretende presentar el marco histórico que ha reflejado a través de sus diferentes épocas la colonia Polanco, lugar donde se asienta el ámbito de estudio de éste trabajo de investigación, hasta llegar a su cuerpo urbano actual.

En el capítulo quinto, se establece una dinámica de investigación, para conocer los cuadros geopolíticos y socioeconómicos, que presenta la ahora llamada colonia Polanco, como son: sus límites, superficies, vecindades, arquitectura, usos de suelo y otros elementos urbanos que en el estudio que se presenta es imprescindible destacar, para obtener una visión de los procesos de cambio que sufre el valor en la historia de la colonia Polanco.

En el capítulo sexto se establece un análisis concreto y pormenorizado con la ayuda de cuadros estadísticos y gráficas históricas, que manifiestan los diversos cambios de los valores ofertados en los terrenos inscritos en la colonia Polanco manejándose análisis comparativos con el planteamiento de diversos escenarios históricos, que nos lleva a obtener una visión específica de que el cambio de los valores de terrenos ofertados en la Colonia Polanco, en el transcurso de su historia, vienen a ser resultado de la presencia de fenómenos socioeconómicos que se presentaron en nuestro País, Distrito Federal y

en la colonia en estudio, con lo cual consideramos se comprueba la hipótesis de nuestro trabajo.

Asimismo como compilación de todo el estudio presentado, se formula de manera especial un apartado de conclusiones, que recogen en forma personalizada lo considerado por la ponente en cada capítulo, con la finalidad de comprobar con una conclusión general la hipótesis generadora del trabajo de investigación, justificando nuestra hipótesis inicial:

**“La evolución del valor del suelo en Polanco, es derivado de los fenómenos políticos y su repercusión en los fenómenos socioeconómicos presentados en su proceso histórico”.**

## **I. EL HOMBRE EN SU ÁMBITO SOCIOCULTURAL.**

Durante el transcurso de su vida, el hombre está rodeado de un sin número de objetos y elementos naturales, así como, de los construidos por él mismo, buscando el progreso de sus sociedades. Ésta serie de cosas, elementos naturales y los generados por el hombre, son utilizados por éste, para desarrollar su vida en el grado en que sus necesidades lo exigen y en función de sus posibilidades tecnológicas.

El hombre, sus semejantes y todo lo que se encuentra a su alrededor, en un espacio geográfico definido, con límites mas o menos conocidos se le conoce como su medio ambiente. Éste rico conjunto de hombres y de cosas, no es un agregado en que las partes que lo conforman, nada tengan que ver entre sí, sino que constituyen un todo, con innumerables interrelaciones e interacciones del hombre con los demás hombres, del hombre con el medio natural y del hombre con el medio creado por el. Todo se encuentra entretejido por un mundo de hombres, normas, cosas, estructuras, funciones, etc., las que si son enfocadas, desde el punto de vista del hombre mismo y de lo inherente a su vida, constituyen lo que se denomina el panorama sociocultural del hombre.

Éste es constituido por cinco aspectos:

- El Medio
- La Sociedad
- El Tiempo
- La cultura, y finalmente por
- El hombre mismo, que viene a ser la fuente de convergencia de los otros cuatro aspectos.

Por ello, no importa cuales sean los objetivos de estudio que se proponga el hombre, no alcanzarán una comprensión total del problema que se plantee, si no toma en cuenta el marco sociocultural en el cual se desenvuelve.

Dentro de ésta categorización el hombre, viene a ser la parte centrífuga y directriz, que a su vez se encuentra condicionada e interrelacionada por las otras.

El medio físico, es la categoría espacial con todos sus componentes naturales o materiales, constituyendo a la vez, el campo de sus vivencias. La evolución, es el fenómeno temporal donde está implícito el cambio y la historia.

La sociedad, es la categoría referida al agrupamiento de hombres, donde se da toda gama de interacciones e interrelaciones humanas.

Finalmente la cultura, que es según Martínez Gastón, el “Producto reversible, es decir, efecto y causa también, por la evolución y el medio expresado en todo el conjunto de usos, creencias, costumbres y objetos materiales transmitidos en tiempo y en espacio, por sociedades determinadas, puede decirse que es el producto terminado de la acción del hombre”.

El contenido del marco sociocultural del hombre, debe de ser detenidamente analizado en cualquier ámbito de estudio, para realizar así la proyección del conocimiento buscando su integración científica, su orientación hacia fines sociales y la integración de éste en sistemas o procesos para su aplicación.

Todo esto, con el propósito de obtener tres grandes fines:

- El desarrollo del Conocimiento
- La solución al problema existencial

La preservación de la Humanidad por medio de una acción conciente y planificada<sup>1</sup>

### **Elementos constitutivos de los Sistemas Económicos.**

Una vez situada la hipótesis de trabajo, en el panorama sociocultural en el que se inscribe, habrá que introducirnos en la teoría general económica, a fin de que ésta nos ilustre acerca de la conformación de los sistemas económicos, en razón que son éstos los elementos fundamentales, en el devenir del hecho social y sus diferentes cambios.

---

<sup>1</sup> Arq. Jorge Pallas Cáceres y L.A.E. Evaristo Romero, *Proyecto de creación de un organismo que apoye la seguridad urbana en la prevención de fenómenos destructivos*”, Tesis para la obtención del grado de maestro en Administración Pública. Instituto de Estudios Superiores de Administración Pública, México, D.F., pags. 43, 44 y 45.

---

Así se señala que la vida económica de los sistemas se basa incuestionablemente, en una enorme, compleja y casi indescriptible red de cambios. Los recursos llamados de la producción, se dirigen hacia las empresas en busca de la mejor retribución posible. Las unidades y empresas destinan su producción a los consumidores, los que tratan de satisfacer en la mejor forma posible sus necesidades. Asimismo, en el centro orgánico de este proceso se ubican los mercados de recursos de la producción y productos finales, por medio de los cuales se desarrolla y controla esa actividad, con lo que se mantienen como características principales de ese proceso, la impersonalidad y la gran competencia.

Los resultados de éstas obstinadas características tienen mucho que ver con la organización de la actividad económica. La eficiencia de los diferentes sistemas de organización varía en razón del nivel de desarrollo económico, de los objetivos fundamentales que la sociedad pretende alcanzar y de los grados de especialización de la economía. Pero, los diversos sistemas ya practicados hicieron factible la utilización de los recursos disponibles en diversos países, aunque los grados de eficiencia puedan haber variado en el tiempo y en el espacio.

Por ello, desde una perspectiva sumamente general, teniendo únicamente por objeto el conocer los mecanismos de la organización económica, se expone en las líneas que continúan un breve bosquejo de los elementos básicos que componen el cuadro esquemático de la actividad económica, en virtud de que su interconexión, interrelación e interacción definen y conforman los patrones socioeconómicos que modifican y adecuan en cada época no sólo a los conceptos de valor sino a todos los actos de la vida social e individual en tiempo espacio y forma.

En una primera aproximación con base en el crisol de criterios de autores de la teoría económica contemporánea europeos como: Barre y Sombart y, Latinoamericanos (Holanda, Castro y Lessa); sentaremos como principio que los sistemas económicos pueden dividirse en tres grandes grupos de elementos básicos:

- A. Recursos de la producción
- B. Unidades de producción (Empresa pública y privada)
- C. Conjunto de Instituciones.

En el que, el punto “A” constituye la propia piedra angular donde se levanta toda la actividad económica, dado que es imposible ésta sino se cuenta con la reunión de recursos humanos y patrimoniales. En virtud de que todo acto económico solo se lleva a cabo con la existencia de una población económica activa, de capacidad empresarial, de tecnología de recursos naturales. La fortaleza de sus reservas y de esos elementos define la existencia, extensión y la propia eficiencia de la maquinaria social productiva.

Por otra parte, hay que señalar que la importancia económica de esos elementos solo se complementa y cristaliza, cuando los factores de la producción se reúnen y combinan. Ninguno de ellos independientemente es capaz de constituir un sistema. Sin embargo, al reunirse, se complementan mutuamente y se combinan a fin de constituir la compleja estructura de los sistemas económicos. Así, un conjunto de recursos humanos y patrimoniales, por ejemplo, no pueden por sí solos, formar ningún sistema económico. No obstante de que forman la propia base de la actividad económica, tales recursos sólo alcanzan su plena significación económica si son movilizados por las unidades de producción (Empresas privadas y públicas) que integran la otra parte del aparato productivo de la sociedad.

Asimismo, en cualquier época y espacio todo sistema económico debe disponer de un conjunto de instituciones jurídicas, políticas, sociales, económicas, que den forma a las actividades desarrolladas por la sociedad. Es el marco institucional que surge del panorama sociocultural del hombre en el tiempo y el espacio, constituyéndose en el hacer histórico de la sociedad.

Por lo que podemos afirmar que el marco institucional da forma a las actividades desarrolladas por el ser humano en la satisfacción de sus necesidades o deseos. El marco institucional define las relaciones entre las unidades de producción y los centros de disposición de los recursos productivos. Ninguna organización económica puede existir sin que un conjunto de elementos jurídicos establezca una disciplina en relación de las actividades individuales y/o colectivas; e igualmente, los sistemas económicos no pueden prescindir de instituciones políticas que definan las relaciones entre el Estado y

los particulares. Así como, de instituciones sociales que establezcan normas de conducta para los diferentes sectores de la actividad económica.<sup>2</sup>



<sup>2</sup> L.A.E. Evaristo Romero, *Apuntes de la clase de Economía, Especialidad en Valuación Inmobiliaria, Postgrado de Arquitectura*, México, D.F.



## II. LAS LEYES ECONÓMICAS DEL VALOR.

**Teoría del valor.-** La conducta económica consiste en una serie de elecciones entre las alternativas posibles, lo que implica un juicio, una valoración. Aparece, pues, un primer concepto de valor; criterio para determinar qué alternativas se prefiere, suponiendo que el sujeto económico elegirá aquella que le proporcione más satisfacción o, lo que es lo mismo, buscará la situación óptima.

Es éste sentido, el valor es un fenómeno individual, subjetivo que depende de la utilidad, y ésta de la necesidad que se experimenta y de la cantidad de ese bien que se dispone. Y, por lo tanto, la utilidad de un mismo bien para un cierto individuo varía, con arreglo a las modificaciones de la intensidad de la necesidad y de la cantidad disponible. De aquí se ha deducido el principio de la utilidad decreciente que la experiencia confirma.

Expuestas las causas que influyen en la apreciación del valor, conviene pasar rápida revista a las más importantes teorías sobre el valor que en determinados momentos han predominado en la ciencia económica:

La explicación racional de las razones que dan valor a las cosas, es quizás uno de los más antiguos problemas de carácter económico. Partiendo de los finales de la Edad Media hasta la época actual, han estado en uso teorías de diferentes Escuelas, cada una de las cuales ha desarrollado y predicado sus propias teorías sobre valor. Sin embargo es significativo que el pensamiento económico ha ido evolucionando, desde la negación del derecho a obtener utilidades, hasta darle al valor su participación como factor de la producción y por lo tanto como causa de valor, éste pensamiento probablemente anterior a la era cristiana.

Los antiguos Griegos entendieron la diferencia entre “valor de uso y valor de cambio”. Aristóteles predicó sus ideas de valor con base en el uso de las cosas, considerándosele como uno de los precursores de los valores subjetivos, al afirmar que *“el valor de las cosas es creado y sólo existe en la mente del hombre.”*

---

Por ello, para los pensadores de ese momento histórico, los valores subjetivos difieren de los objetivos en que éstos últimos se fijan con referencia a un objeto material y los primeros que solo existen en la mente. En forma simple el valor objetivo de una cosa es su costo de “creación”, en tanto que el subjetivo es el precio que la gente pagará sin tomar en cuenta su costo. Las dos teorías, la del valor objetivo y la del subjetivo, han ejercido fuerte influencia en el desarrollo de la técnica valuatoria, la primera al afirmar que el valor es inherente al bien valuado en función a su costo de fabricación, de hecho, descansando en la teoría de los valuadores del “Método físico”, que utiliza el método de costo de reposición menos la depreciación. La teoría sobre el valor subjetivo, al afirmar que el valor está en la mente del hombre y dependiendo de lo que quiere dar para obtener su posesión, ha descansado en la teoría del “rendimiento”, cuyo procedimiento final es la “capitalización del ingreso”.<sup>1</sup>

A los finales de la Edad Media, la tierra era considerada para efectos de Valor como un “Don del cielo”, se calificaba como una evidencia de la naturaleza y perteneciente a la Iglesia ó al Estado. El sistema agrícola en uso era algo similar a una participación de cosecha, excepto que el terrateniente era la Iglesia o el Estado. Al final de ésta época se tuvo que reconocer que algunas tierras eran más productivas que otras, marcando el principio de la “idea de la renta y el principio de utilidades.

Los pensadores económicos del siglo XVI hasta la primera mitad del siglo XVIII, creyeron que las grandes reservas de metales preciosos, constituían la propia expresión de la riqueza nacional. Los Estados que dominaban las nuevas tierras conquistadas, como Portugal y España, debían movilizar las colonias en el sentido que ellas les suministraran las mayores cantidades de oro y plata.

Éstas ideas se constituyeron no sólo en Portugal y España, sino también en Holanda, Francia, Inglaterra y Alemania. Durante éste período el comercio internacional se convirtió en uno de los instrumentos más poderosos de la política económica. Los Estados ambicionaban el poder y, cuando no conseguían metales preciosos, debían recurrir al comercio como medio para acumularlos: el exceso de las exportaciones sobre

---

<sup>1</sup> Don Mariano Alcocer, *Ponencia sobre “Consideraciones sobre costo y valor”* Instituto Mexicano de Valuación, México, D.F., pag. IV.2.

las importaciones debía ser recibido no en mercancía, sino en lingotes de oro y plata. A esas prácticas económicas se les da el nombre genérico de Mercantilismo<sup>2</sup>

El pensamiento Mercantilista empezó a decaer en las primeras décadas del siglo XVIII. En Alemania se desarrolló el Neocameralismo; en Inglaterra, el Mercantilismo Liberal. Las corrientes liberales más significativas de la segunda mitad del siglo XVIII fueron la escuela Fisiócrata en Francia y la escuela clásica en Inglaterra, con ella la economía adquirió el status de ciencia.

La Fisiocracia, introdujo dos ideas nuevas opuestas al sistema mercantilista:

- La creencia que en la existencia de un orden natural subyacente a las actividades económicas, capaz de guiarse por sí misma
- La primacía de la agricultura sobre el comercio y la industria; sólo la tierra es fuente de riqueza.

El primero de esos dos principios sería el fundamento principal de la ciencia Económica que se desarrollaría a partir de entonces. La investigación de las leyes naturales, que sustentarían toda la organización económica liberal sin reglamentación alguna del estado. Sin embargo, los fisiócratas estuvieron mal inspirados en su concepción de la primacía agrícola. El sistema capitalista industrial estaba por surgir y la revolución económica

Escuela clásica.- comenzó con la publicación en 1776 de la “*Riqueza de las Naciones*”, obra con la que el escocés Adam Smith, se opuso a las ideas mercantilistas, considerando que la riqueza y el poder nacionales no debían limitarse a la acumulación de metales preciosos, al igual que algunos de sus predecesores, sintieron la renta como una extorsión de los terratenientes; aceptó la teoría del COSTO-VALOR y adelantó la nueva idea de que el costo en el uso del capital debía ser reconocido, en éste punto vemos por primera vez reunidos: tierra, mano de obra y capital.

**Teoría del costo de producción.** Es la que predomina en los clásicos de la Economía, y tiene por tanto, los defectos desde su concepción unilateral de los fenómenos económicos. Su esencia puede encontrarse en la siguiente definición “Coste de

<sup>2</sup> José P. Rossetti, *Introducción a la Economía*, Editora Atlas, México, D.F., 1979, pag. 56.

---

producción, dice, es el precio necesario o valor de los objetos elaborados por el trabajo y el capital, separando los beneficios normales”<sup>3</sup>. Ésta definición, al explicar el costo de producción, lo identifica con el valor, pero debe notarse que ya identifica el valor con un cierto concepto de precio, con lo que da relieve al valor de cambio. La teoría de los clásicos es una teoría que sólo concibe los fenómenos económicos en un régimen de libre competencia en el que dichos fenómenos son el producto de causas perfectamente determinadas.

Como se ve, ésta teoría de carácter unilateral deja olvidada por completo la influencia que en la apreciación de los bienes tiene la mayor o menor demanda que de ellos se haga, y deja por contestar numerosos casos en que, en un momento determinado, no se ve la relación del valor de un objeto con el que haya sido su costo en el momento de producción.

**Teoría del trabajo.-** Considera al trabajo como determinante del valor de todos los bienes producidos; lo que, de ser cierto, justificaría el llamado derecho al producto íntegro del trabajo y la denuncia que hace Marx (siglo XIX) de la apreciación indebida de una plusvalía por parte del capitalista.

Ésta teoría fue ampliamente desarrollada por Carlos Marx aprovechando, como en otras materias, ideas contenidas en la obra fundamental del economista inglés David Ricardo. Según Marx, sólo el trabajo crea el valor, y por tanto la medición del valor debe basarse en la cantidad de trabajo contenido en el objeto producido. Así el valor vendría a ser como trabajo cristalizado. Prescindiendo que en Marx se encuentra la idea de trabajo como trabajo manual casi exclusivamente, quedando olvidado el trabajo intelectual y artístico, podríamos reproducir aquí las objeciones hechas a la teoría del coste de producción, ya que el trabajo constituye un elemento de tal coste. Un objeto requiere grandes esfuerzos, una suma considerable de trabajo, para ser producido; pero si en los últimos momentos de su producción se produce en el mismo un defecto, una mancha, una rotura parcial, en aquel mismo momento el objeto ha perdido una buena parte de su valor. En algunos casos, puede ser posible, mediante un trabajo suplementario, quitarle aquel defecto, hacer desaparecer aquella mancha, con lo que el objeto se igualará en valor, con los demás objetos de la misma clase que no habían sufrido el mentado

---

<sup>3</sup> Arq. Santiago Fernández Pila, *Arquitectura Legal y tasaciones inmobiliarias*, Editora Rueda, Madrid España 1993, pag. 97.

---

accidente. Podremos así encontrarnos con cosas que tendrán igual valor a pesar de que algunos de ellos hayan debido ser objeto de una mayor cantidad de trabajo. La teoría no puede explicar ésta anomalía.

**Teoría del grado de utilidad límite.-** Es la teoría de la llamada escuela Austriaca de Economía (siglo XIX)<sup>4</sup>. Al igual que la escuela clásica, considera las relaciones de causa a efecto prescindiendo de la interdependencia existente entre todos los fenómenos económicos; pero así como en la teoría del coste de producción se prescindía por completo del fenómeno de la demanda, es a éste al que concede consideración preferentemente la teoría a que nos estamos refiriendo.

La ley de la utilidad decreciente actúa no sólo en la producción, sino también en la demanda de los objetos o bienes producidos. Las diversa cantidades que se pueden considerar de un mismo bien, tiene para los hombres una utilidad que va decreciendo a medida que el consumidor satisface sus necesidades más apremiante. Siendo los bienes en cantidad limitada, el valor de un bien viene determinado por la utilidad de la última porción destinada a satisfacer la necesidad menos importante subjetivamente.

Aunque esa Escuela, como hemos dicho, concede preferente atención al fenómeno de la demanda, es posible introducir también la consideración de la utilidad final en el concepto de la oferta, y en la realidad en ello se basa la política de producción y de precios de los monopolios. Son a la vez la oferta y la demanda las que determinan cuáles sean las necesidades finales que pueden llegar a satisfacer un individuo y, por lo tanto, ambas influyen en la determinación de valor.

Pero si no admitimos un estrecho determinismo económico, las influencias psicológicas que intervienen en las actuaciones humanas complican singularmente el problema de la apreciación que hace el sujeto económico de los distintos bienes y de las diversas porciones de un mismo bien. No obstante, no puede negársele a la teoría de la utilidad final el mérito que representa su agudo análisis de las motivaciones humanas y la explicación que permite de fenómenos que otras Escuelas dejaban forzosamente en la oscuridad.

---

<sup>4</sup> José P. Rossetti, *Introducción a la Economía*, Editora Atlas, México, D.F., 1979, pag. 64.

---

**La demanda y su concepto.-** En un sentido amplio, la demanda de los bienes podría definirse como el deseo que los sujetos tienen de poseer tales bienes, la demanda se considera como expresión del deseo de adquirir bienes por parte de los sujetos a determinados precios o para determinados niveles de renta. Se relaciona el deseo de consumir con la posibilidad o capacidad económica para tal consumo, esto es, con la renta de los sujetos y con los precios de los bienes.

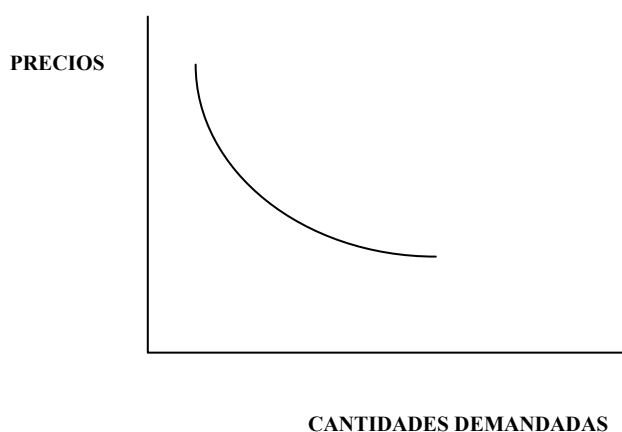
Los dos elementos constitutivos de la demanda son el deseo y la capacidad de pago. El deseo es fundamental porque cuando éste no existe, el individuo no comprará a ningún precio, ya se trate de un consumidor que solicita el bien para satisfacer necesidades de consumo, o de un empresario que lo demanda para incorporarlo a su proceso productivo. También es fundamental la capacidad de pago porque sin ella la demanda no se hace efectiva, los deseos no influyen en la demanda a menos que estén respaldados por la capacidad y voluntad de pagar el precio.

Es un hecho observado que un individuo compra mayor cantidad de un bien cuando el precio es bajo que cuando es alto. Si pudiera saberse las cantidades que estarían dispuestos a adquirir a diferentes precios podría establecerse una lista o tabla de demanda. Por supuesto, la cantidad que el individuo está dispuesto a adquirir no depende solamente del precio; depende de otros muchos factores, tales como sus gustos, sus ingresos, los precios de otros bienes sustitutivos o complementarios, etc. Pero suponiendo que esos factores no se modifican, establecemos una relación exclusiva entre cantidad y precio de dicho bien.

La demanda puede considerarse bajo dos aspectos: el individual y el colectivo. La demanda como función individual o subjetiva expresa, pues, la cantidad que un determinado sujeto está dispuesto a adquirir de un cierto bien en función del precio del bien. El concepto de demanda colectiva es, por el contrario, un concepto económico-estadístico y que tiene un significado medio, no hace referencia a determinados sujetos, sino al mercado como magnitud estadística. La demanda colectiva será, sin duda, el resultado de las demandas individuales, pero desde el punto de vista económico general se prescinde de los fundamentos o fuerzas que determinan tal fenómeno, para limitarse a considerar las cantidades de bien que una determinada colectividad, considerada en su conjunto, está dispuesta a consumir a determinados precios.

Si fuera adecuadamente sondeado el mercado o se tuviera experiencia estadística de un mismo mercado en distintos momentos o de distintos mercados del mismo producto, en un momento dado, pero preferido a distintos espacios, sería posible relacionar la cantidad que en el mercado sería objeto de transacción a distintos posibles precios.

Si tal como hacemos en la figura adjunta llevamos en abscisas las cantidades objeto de transacción y en las ordenadas los precios, tendremos representada una curva de demanda, cuya característica es la de que, a medida que baja el precio, aumenta la cantidad de objeto de transacción, esto es, la cantidad demandada por los consumidores.



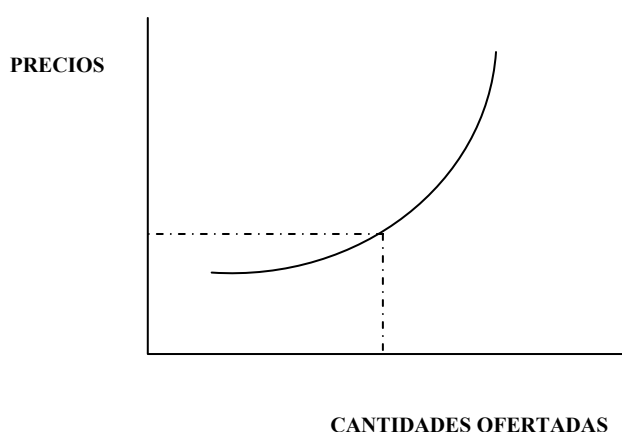
Pero la demanda de un artículo no depende sólo del precio de dicho artículo, sino también de los precios que en el mercado tienen otros artículos que pueden sustituir a aquel o que complementan su utilización en un proceso de producción o de consumo., Utilizando el simbolismo matemático, diríamos que la demanda de un artículo es función del precio de dicho artículo y también del precio de otros artículos que guardan relaciones de complementariedad o sustitución con el considerado.

Intuitivamente se comprende que a medida que la renta de los sujetos es mayor, también es mayor su capacidad de compra y, por consiguiente la demanda de bienes que ellos provoca, y esto es cierto, tanto para un sujeto considerado aisladamente, como para una colectividad. Así, los países de elevada renta nacional tienen, también un elevado índice de consumo, mientras que en los países en vías de desarrollo o subdesarrollo el consumo es más reducido.

Pero los efectos de la renta del consumidor sobre la demanda, no son solamente cuantitativos, sino cualitativos. La experiencia demuestra que los poseedores de rentas superiores no consumen los mismos bienes que los que adquieren las clases económicamente débiles, o dicho en otros términos, que la estructura varía en función de la renta. Así, por ejemplo, un consumidor con una renta escasa demandará fundamentalmente bienes de primera necesidad baratos, mientras que un consumidor de mayor renta orientará su gusto hacia artículos de consumo más caros y, satisfecha la primera necesidad, orientará su consumo a bienes de mero recreo o capricho.

**La oferta: su concepto.**-El estudio de la oferta, al igual que se hizo en el estudio de la demanda, puede abordarse desde el punto de vista individual o general. Desde el punto de vista individual, puede definirse la oferta de un bien o de un servicio, como la cantidad del mismo que en un determinado precio y en un cierto momento y espacio, está dispuesto a vender quien lo posee. Desde el punto de vista colectivo o general, la oferta se considera como la cantidad de bienes o servicios que a un cierto precio y en un determinado tiempo y lugar, resultaría colocada en el mercado.

Al igual que en la demanda, la oferta aparece condicionada por los precios que se den en el mercado para los productos, variando normalmente en el mismo sentido ambas magnitudes, es decir, a medida que aumentan los precios, subirá la oferta de bienes y a la inversa. Su representación la hacemos mediante la figura adjunta.



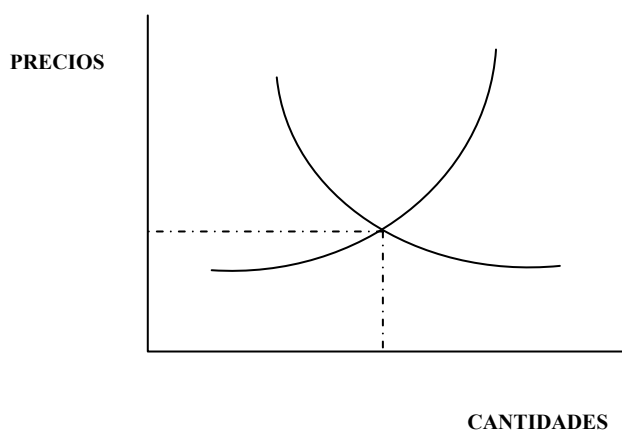
No obstante, ésta caracterizada por ser un fenómeno temporal y espacial, la oferta de los productos puede no ser la misma aún para idénticos precios en las distintas estaciones



del año o en los distintos lugares o espacios geográficos. La oferta asimismo, está influida en el orden real por las expectativas empresariales.

El punto en que se encuentran las dos curvas de la oferta y la demanda o sea en que coinciden aproximadamente las aspiraciones de los productores y consumidores, determina el precio que rige en el mercado, por supuesto, en un determinado tiempo y lugar. Este punto determina en las ordenadas el precio y en las abscisas la cantidad que se vende y se compra.

Éste equilibrio no es automático y lo que ocurre es que se efectúan transacciones a distinto precios que oscilan alrededor del equilibrio y cuya causa radica, normalmente, en la falta de suficiente información. Cuanto más general sea la información, más se aproximará un mercado real al esquema teórico expuesto, ejemplo que se da en los mercados mobiliarios y en algunas bolsas mundiales de determinadas mercancías.



Éste mercado, desde un punto de vista estrictamente económico, se define como el conjunto ideal de actos de compra y venta de unos bienes determinados, en tiempo y espacio determinado (Stackelberg) significa la contraposición de la oferta y de la demanda y por ello es el órgano de formación de los precios.

**Valor y precio.- Conceptos generales.**-El valor de un bien no es otra cosa que la expresión cuantitativa de sus cualidades funcionales, aunque en la mayor parte de los casos es el resultado de una situación dada de mercado.

---

Se ha definido, en general, el valor de un bien por su poder de exigir otros bienes a cambio, pero frente a éste valor de intercambio surge el valor de utilidad, en función de la posible utilización de un bien o de su posible rentabilidad y lo que si puede establecerse es la existencia de distintas clases de valor; función de las distintas finalidades perseguidas, valores que ciertamente difieren unos de los otros, incluso en su precio como expresión y medida del valor.

Podemos añadir, que la valoración no es constante, sino que varía en el tiempo y que constituye el resultado de un estudio que se apoya en consideraciones económicas y en otras de carácter técnico y jurídico.

Los agentes inmobiliarios y por supuesto los profesionales de la valuación, conocen perfectamente de las fluctuaciones de los valores, por razones extrínsecas del propio bien, que se manifiestan no solamente en los inmuebles sino en el propio suelo que sufre los efectos circunstanciales de la transformación de la ciudad, del planeamiento urbanístico y los propios del desarrollo de la comunidad.

Todo proceso de valoración es complicado por la relatividad que el mismo entraña y, frente a un valor que podríamos considerar como cierto, el de costo, aún sin olvidar que la certeza de dicho valor tiene una vigencia temporal muy limitada, la incertidumbre se acentúa cuando se trata de formular una teoría para fijar el valor de un inmueble considerado como conjunto ordenado y funcional capaz de generar un rendimiento.

Toda la escuela clásica de la economía ha venido considerando dos ingredientes fundamentales en la elaboración del concepto de valor: la utilidad y la rareza ó escasez de los bienes. La utilidad condicionando la demanda por la apreciación que de los bienes hacen los sujetos en orden a la aplicación de los mismos a la cobertura de sus necesidades; la rareza ó escasez influyendo, por el contrario, en la oferta.

En relación con los conceptos de utilidad y rareza, es conocida la distinción de Adam Smith entre el valor en uso y el valor en cambio. El primero depende de la utilidad del bien y el segundo de su escasez. El mencionado economista, destacaba la manifiesta oposición entre ambos, ya que mientras los bienes que como el agua gozan de un gran valor en uso por lo muy útiles que son, carecen casi de valor en cambio, y aquellos que

---

tienen un elevado valor en cambio, debido a su rareza ó escasez, como por ejemplo los diamantes, son escasamente útiles y, por tanto, tienen pequeño valor en uso.

Por otra parte, se hace preciso señalar la relatividad de toda valoración ya que, a través de una interpretación personal se proyecta la apreciación de los bienes aunque frente a éstas connotaciones subjetivas aparecen notas indudablemente objetivas que conducen a la creación de una magnitud cierta como medida del valor, que por su carácter medio general, puede considerarse como auténticamente representativa de aquel; el precio, que en una economía competitiva de mercado se forma como resultado de la oferta y de la demanda.

Así observamos históricamente que, desde el hombre primitivo hasta nuestros tiempos, los objetos con que el hombre ha satisfecho sus necesidades han tenido un valor, por lo que están basados en principios económicos que a manera de síntesis se enunciarán en las líneas siguientes:

**Teoría del uso consistente.-** Una propiedad en transición a otro uso, no podrá ser valorizada basándose en un uso para la tierra y otro para las mejoras, esto sería inconsistente con el aspecto económico.

Las mejoras deben ser añadidas al valor del terreno. En el caso de una propiedad cuyo suelo cambie de uso y ésta tenga una vida remanente muy baja, siguiendo la teoría de valorar la tierra como si estuviera vacante para su uso inmediato, las mejoras no tienen valor, de hecho, demeritarían en valor del terreno por el costo de demolición.

**Ley del equilibrio.-** La ley del equilibrio en valuación, señala que el valor es creado y sostenido en proporción al equilibrio obtenido en la cantidad y la localización de los bienes raíces.

**Teoría de la productividad de la oferta.-** Es definida como el ingreso neto remanente después de que se hayan pagado los costos de mano de obra, dirección y capital.

El grado de valor de una propiedad está gobernado por el equilibrio ó la proporción de los cuatro factores de la producción, que son:

1. Tierra.
2. Capital (La inversión en construcciones ó equipo).
3. Mano de obra (salario).
4. Coordinación (administración ó manejo empresarial).

De tal manera que el valor máximo, es logrado cuando los factores de producción están en equilibrio proporcionado.

El principio de equilibrio se aplica en el proceso de la estimación del mayor y mejor uso, en la práctica de la valuación, así la correcta proporción de los factores en producción es esencial si se pretende obtener el máximo rendimiento en rentas y el máximo valor de la tierra. Porque la tierra reclama su lugar sobre el ingreso bruto obtenido por la correcta proporción de los cuatro factores de la producción, la tierra es residual, la técnica dual de la tierra utiliza el factor de equilibrio. Ésta técnica se aplica cuando el valor de la tierra no puede ser estimada certeramente por el enfoque de valor de mercado, es utilizada descontando al valor del negocio todos los costos de implementación, dejando como variable dependiente a la tierra.

**Ley de ingresos crecientes y decrecientes.-** La Ley afirma, que entre mayor sea la cantidad de los factores de producción, se producirá mayor ingreso neto, hasta cierto límite (ley de ingresos). En ese límite, el valor máximo se habrá establecido (límite de los ingresos crecientes), cualquier gasto adicional no podrá producir un ingreso en proporción con ese gasto adicional (ley de ingresos decrecientes).

**Ley de contribución.-** La ley de contribución es en realidad la ley de ingresos crecientes y decrecientes aplicada a una fracción ó fracciones de una propiedad raíz. De acuerdo a la ley de contribución, el valor de un objeto es medido por la utilidad que produce. Negocio en éste caso significa la combinación de todos los elementos en producción como tierra, edificios y todas las demás mejoras.

**Ley de competencia.-** La ley de competencia se deriva del hecho de que la ganancia ó provecho, tiende a provocar la competencia y el provecho excesivo tiende a crear una competencia ruinosa. El provecho se define como aquella porción del ingreso neto

---

producido por los bienes raíces que sobrepasa y supera, a los costos de mano de obra, coordinación, capital y tierra. Para evitar confusiones debe entenderse que el provecho según aplica a los bienes raíces, no es el mismo que el provecho obtenido por el manejo de un negocio. El provecho normal de un negocio, es el incentivo monetario, la recompensa por la inversión de capital y tierra.

La competencia es uno de los factores más normales y fácilmente reconocibles que se encuentran en todos los niveles de la actividad económica. La competencia razonable estimula una contribución creativa, pero siendo excesiva puede destruir aquello que pretende crear.

**Ley de conformidad.-** La ley de conformidad afirma que el valor máximo se realiza cuando un grado razonable de homogeneidad sociológica y económica está presente. Así, la conformidad del uso, es generalmente, un conjunto muy deseable de propiedad raíz, puesto que crea y/o mantiene valor, y es el valor máximo el que produce al propietario un ingreso máximo.

La conformidad es uno de los muchos factores considerados en la selección de la ubicación de un local comercial.

**Ley de anticipación.-** La ley de anticipación afirma que el valor es creado por lo beneficios anticipados que se derivan en el futuro; no es el pasado, sino el futuro, lo importante en la estimación del valor. El resultado primario de experiencias anteriores se fundamenta en la habilidad para señalar las posibles futuras tendencias y condiciones. de investigación, con lo que se comprueba la hipótesis de éste estudio.

### III. EL ASENTAMIENTO HUMANO LLAMADO CIUDAD

Hace aproximadamente unos setecientos mil años, cuando se inicia el Paleolítico, en aquella época en que la tierra estaba en gran parte cubierta de hielo, el hombre vivía casi en las mismas condiciones ambientales que los animales, casi desnudo, indefenso, contando con los únicos recursos, la capacidad de razonar y sus manos como instrumento que le permitía proveerse de alimentos.

Siendo el hombre nómada bajo éstas condiciones primitivas hubo la necesidad de protegerse del ataque de las fieras y de las inclemencias del tiempo buscando así algún resguardo en las copas de los árboles como refugio transitorio, más tarde utilizó la cercanía de los árboles para unir sus ramas o atarlos fuertemente al suelo con juncos y barro, improvisando así sus refugio.

De ésta manera nació la CHOZA, primitiva que en el correr del tiempo se hizo más amplia y comfortable. Encontró por otro lado refugio en huecos rocosos ó CAVERNAS desalojando en algunas ocasiones a algunos animales, haciéndose con esto TROGLODITA.

Éstos refugios primero fueron aislado y unifamiliares y poco a poco se formaron verdaderas ALDEAS terrestres ó lacustres, que se fueron haciendo más necesarias para su habidad, dándole más seguridad y tiempo para elaborar sus propias herramientas que le sirvieron para proveerse de alimentos con mayor eficacia utilizándolos durante casi setecientos mil años.

En los inicios de periodo NEOLÍTICO aproximadamente ocho mil ó nueve mil años, la capa de hielo que cubría gran parte de las llanuras y valles se fundía formando lagos y ríos y dando al hombre un mejor clima, permitiendo el desplazamiento para luego instalarse en moradas más cómodas y racionales, contando con más elementos para la elaboración de mejores herramientas de trabajo, con las cuales se puede cortar árboles para utilizar la madera y construir CABAÑAS de tronco y ramas.

---

El troglodita era nómada, ya que debía seguir a las manadas de animales en sus migraciones periódicas. El hombre neolítico tiene ya una residencia estable, empezando a sacar provecho de lo que la Tierra produce periódicamente, construyendo las cabañas cerca de donde se encuentran éstos productos de la tierra y empezaría también la captura de animales vivos para domesticarlos y así dedicarse a la cría racional de animales.

Partiendo de que el hombre es un “animal social”, se organiza con sus semejantes en una convivencia útil en la que cada cual adopta su propia capacidad, intercambiando ideas, experiencia y habilidades, aprendiendo también a unir sus fuerzas de trabajo para provecho de la comunidad y de ésta manera es como se originan los primeros núcleos de convivencia social, establece el PUEBLO DE CABAÑAS Ó PALIZADAS.

Se trata de un grupo de no más de doscientas cincuenta personas entre hombres, mujeres y niños. Cada familia tiene su cabaña con un pequeño recinto para ovejas que le proporcionaba lana y leche, alrededor del PUEBLO hay un gran corral con animales que pertenecen a la comunidad y conforme se desarrolla la agricultura pueden verse los campos cultivados. Con la fabricación de armas, vestimentas, redes u otros objetos, se inicia el INTERCAMBIO COMERCIAL. Por otro lado la cabaña se convierte en un TALLER RUDIMENTARIO de artesanías donde se trabaja la piedra, la madera y el hueso. El barro es la MATERIA PRIMA para otro artesano que se ha especializado en la producción de vasijas que posteriormente son decoradas.

Hace aproximadamente cinco mil años en Mesopotamia, se desarrollo el disco giratorio sobre un perno vertical, con éste descubrimiento se empezó a modelar el barro, pero al mismo tiempo que se inventó el TORNO ALFARERO se estaba descubriendo la rueda, que fue otra herramienta mas para poder hacer sus trabajos, fáciles y en menor tiempo.

Aún hoy en día en las islas de Mallorca y Menoría, se encuentra un conjunto de ruinas de antiguas construcciones de piedra que servían de VIVIENDA Y DEFENSA.

Éstas casas fortificadas conocidas con el nombre de TAULAS ó TALAYOTES son características de una civilización mediterránea, que floreció unos 1500 años A.C. y que están estrechamente emparentadas con los NARAGHI sardos (de la isla de Cerdeña) que son, más ó menos de la misma época, y que tienen una estructura análoga de tronco

---

de cono, formado por la superposición de grandes bloques de piedra. En el interior, las estancias dispuestas a distintos niveles se comunicaban por medio de escalerillas y servían de alcobas, almacén, fundición, locales destinados al culto, etc. Una línea de bastones y torretas, con cámaras, corredores y cisternas se comunicaban con los diversos TAULAS ó TALAYOTES, formando así un complejo sistema defensivo, en el cual vivían y trabajaban centenares de personas.

En realidad, tanto las TAULAS como los NARAGHI eran verdaderas PUEBLOS FORTIFICADOS.

Según los geólogos, el hombre apareció en América hace veinticinco mil años, lo que quiere decir que los americanos llevan un retraso con respecto a Europa.

El nuevo México, los antepasados vivían en CAVERNAS abiertas sobre una pared casi vertical a dos mil quinientos metros sobre el nivel del mar, en la que los arqueólogos han encontrado utensilios y armas de piedra, restos de camellos, mamuts, caballos primitivos e incluso restos de comida de aquellos antiquísimos cazadores.

Con el transcurrir de los milenios, el hombre del Nuevo Mundo, salió de la caverna, abandonó la TIENDA y LA CABAÑA, y se estableció en casas fabricadas con adobes en las que vivía una sola familia, esto sucede cuando se desarrolla la CULTURA PUEBLO, en la parte sur occidental de E.E.U.U.; después cuando la cultura pueblo llega a su máximo esplendor en los siglos que van de los año mil a mil trescientos D.C., tuvo lugar el fenómeno de la CONVIVENCIA SOCIAL, en grandes construcciones dispuestas en TERRAZAS ó “CLIFFWELLINGS” que están considerados como los primeros y verdaderos pueblos del Nuevo Mundo.

En el Parque Nacional de Mesa Verde (Colorado), se pueden admirar las imponentes moradas construidas sobre arriscadas peñas, al amparo de las calles que estaban a diferente nivel, formando unas hileras de terrazas sobre las que daban las estancias interiores de forma rectangular y servían de alcoba. Las que tenían forma circular se llamaban Kivas, o salas de CONSEJO o se destinaban también a ceremonias religiosas. No era fácil entrar en los PUEBLOS porque el acceso solo podía hacerse mediante



escalerillas externas y, en caso de peligro, éstas eran retiradas y las 300 familias que habitaban en aquellos pueblos fortificados quedaban a salvo de cualquier intruso.

### I.1.- NACE LA CIUDAD.

Los sumerios creían en la religión, en el arte, en la astronomía, en el culto de los muertos y en la inmortalidad del alma. Este misterioso PUEBLO que, 3000 A. C. Se estableció en Mesopotamia, entre el Tigris y el Éufrates, fue el inventor de la rueda y el primero que dejó testimonios escritos y, por lo tanto, históricos. A los sumerios se debe el mito más antiguo sobre la creación, según el cual un dios sabio y bondadoso modeló al hombre con barro y le dio vida para honrarse a todos los dioses.

Entonces los hombres erigieron grandiosos templos en los que no solo se adoraba a los dioses sino que servían de tribunales, de cámara del tesoro, de almacén.

Servían también de estudio para los arquitectos que proyectaban las construcciones de la CIUDAD.

Así, nació la CIUDAD, ciudades como Lagash, Edidu, Umma, Larsa, Adad, Nipur y, antes que ninguna otra, por antigüedad y por esplendor, la legendaria Ur, sobre el río Éufrates.

Cada una de estas ciudades estaba consagrada a un dios que tenía su pequeño templo en el vértice de una alta torre elevada sobre una construcción de plantas superpuestas llamada “ZIGGURAT”, alrededor de éstas una escalera de caracol que permitía al dios descender entre los hombres o permitía al sacerdote subir al templo del dios.

A menudo el sacerdote era un científico ya que los “ZIGGURAT” eran empleados también como observatorios astronómicos.

## II.- CARACTERÍSTICAS ECONÓMICAS DE LA CIUDAD MODERNA

### II.1 DEFINICIÓN DE CIUDAD

---

En una primera aproximación puede decirse que una ciudad es un centro relativamente permanente y muy organizado, que cuenta con una gran población.

Con criterio más descriptivo hay que añadir que es una concentración integrada por un conjunto de edificios separados y a la vez comunicados por calles parques y plazas y cuyos habitantes se dedican a diversas actividades económicas, salvo la agricultura y la ganadería, para lo cual debe abastecerse del exterior.

## II. 2 CLASIFICACIÓN DE LAS CIUDADES

Por su funcionalidad, estructura, tamaño o localización, se pueden distinguir diversas formaciones urbanas. Así, se encuentran, según las actividades en ellas predominantes, ciudades religiosas, como la Meca ó el Vaticano; turísticas, como Toledo ó Venencia; comerciales, como Hong Kong; y administrativas o políticas, como Brasilia.

Por su estructura, hay ciudades lineales, si han crecido a lo largo de una vía de comunicación; estrelladas, como las ciudades defensivas construidas en Francia por el Marqués de Vauban en el siglo XVII; con forma octogonal o de tablero de ajedrez, según un modelo romano, retomado en la época moderna en las ciudades de nueva planta edificadas por los españoles en América o concéntricas como Moscú y Viena.

Por su tamaño, existe una gran variedad de núcleos urbanos que van desde la pequeña capital de provincia a las grandes megalópolis o gigantescas formaciones urbanas que se extienden por cientos de kilómetros, como ocurre en la costa este de los Estados Unidos o en la región holandesa de Randstad.

Si se atiende al factor geográfico, puede haber ciudades localizadas en las desembocaduras de los ríos -Lisboa-, en la costa -San Francisco-, en los altiplanos montañosos -Quito-, ó en el centro de los estados, si además entran en juego factores políticos como en el caso de Madrid.

## II.3 ¿PORQUÉ EXISTEN LAS CIUDADES?

---

Historiadores, economistas y sociólogos, presentan diferentes razones del porqué de la existencia de las ciudades, y muchas de ellas serán válidas. La ciudad como un centro administrativo para controlar un territorio, la ciudad como un muro de protección contra las agresiones del exterior, la ciudad como una fuente de cultura, éstas conceptualizaciones han denominado en diferentes épocas históricas. Pero las ciudades tienen una característica común, representan la concentración de gente y consecuentemente de actividad económica (ya que muchos ciudadanos trabajan, su traslado es costoso y consume tiempo, por ello las zonas de trabajo y residencia deben estar cerca). Hay muchas explicaciones de las concentraciones de personas, desde la necesidad social del hombre de vivir junto a otros miembros de la misma raza, así como el deseo de tener comunicación personal como generador de nuevos conocimiento e ideas.

Sin embargo, las razones más dominantes del surgimiento de las ciudades, son económicas. Según el economista Losch, si los recursos fueran distribuidos equitativamente y se pudiera realizar toda la producción a escala, la producción se distribuiría por igual, ya que cada familia sería capaz de producir todo lo necesario para satisfacer sus necesidades a la mínima escala.

#### II.4 LA CIUDAD EN LA ESTRUCTURA ECONÓMICA.

Entre las diversas actividades que se dan en los conglomerados humanos, se encuentran las actividades económicas, que exigen la cooperación de un gran número de personas, que tienen que vivir unas próximas a otras para desempeñarlas.

Así surge la industria de la transformación como actividad urbana por excelencia, que requiere el uso de grandes equipos, cuyo movimiento demanda una elevada cantidad de brazos, dado su gran valor de producción, atrayendo a otras industrias complementarias a su función original, tal es el caso de las industrias de montaje, como la automovilística, que atraen hacia su proximidad las que las proveen de piezas accesorias y componentes. Otro caso los constituyen las refinerías de petróleo ó las metalúrgicas.

---

Estas tendencias a la aglomeración industrial, que acarrearán el surgimiento y expansión de núcleos urbanos, se explican básicamente por la necesidad de economizar los costos de transporte.

El comercio es otra actividad que exige la concentración espacial de quienes se dedican a ella. La división social del trabajo pulveriza la actividad productiva en múltiples núcleos especializados, cuya producción debe ser transportada, concentrada, financiada y finalmente distribuida en determinadas áreas de mercado, localizadas generalmente en entronques ferroviarios, carreteros ó puertos, entre otras.

También se dan las actividades bancarias y financieras, en que la ciudad por poseer una gran población resulta un mercado atractivo para sus fines.

Por último, se dan las actividades administrativas y de mantenimiento del orden, ejercidas por el Estado a través de órganos de gobierno, federales, estatales y múltiples, exigiendo para su logro un ejército de funcionarios.

## II.5 LAS FUNCIONES ECONÓMICAS DE LAS CIUDADES.

En general la ciudad ejerce funciones industriales, comerciales, de servicios de todo tipo extendiéndose a los administrativos, religiosos, militares, sanitarios, etc., determinando en lo particular su función según su tamaño y localización.

De ésta forma las pequeñas ciudades del interior, son en general centros de comercialización de los productos agrícolas de la zona circunvecina, siendo además sede del gobierno municipal, con extensión a servicios administrativos, educacionales, etc.

Ciudades de tipo medio, suelen ser “cabezas de zona”, prestando el mismo tipo de servicios, pero de manera más especializada a un área mucho mayor. Cuando éstas ciudades son portuarias, el comercio de importación y exportación les confiere una población de litoral y de montaña que reciben en ciertas épocas del año, población flotante varias veces mayor que la fija.

---

Finalmente se tienen las grandes ciudades que en general desempeñan todas las funciones mencionadas, además de la industrial, no obstante, algunas ciudades medias y pequeñas pueden albergar industrias, hecho que tiende a disminuir en el caso de algunos núcleos menores que se encuentran en la periferia ó bajo la influencia de una gran ciudad.

En el caso de industrias extractivas, es evidente que su localización no depende del tamaño de la ciudad, sino que su cercanía a los recursos naturales ó fuente de materias primas, como es el caso de las industrias metalúrgicas, refinerías, etc.

## II.6 LA RED URBANA

El hecho de que en un país ó una región se presenten numerosas ciudades, la mayoría pequeñas, un número menor de medias y apenas algunas grandes, se debe a razones históricas derivadas del proceso de desarrollo del territorio.

Al cabo del tiempo un determinado número de núcleos urbanos, tiende a especializarse en una ó varias actividades económicas, en parte debido a su localización geográfica, en relación a la red de transporte, ó bien en función a las actividades que se desarrollan en su entorno, ó bien al azar, tomando en cuenta el carácter y origen de la población, incidentes políticos, alteraciones en la economía, etc., factores que determinan su ritmo de crecimiento y su tamaño, dando por consecuencia que el conjunto de las ciudades desarrollan un sistema de intercambio que configura desde el punto de vista económico, la red urbana, soporte de la economía urbana tanto de la ciudad aislada como de la perteneciente a un conjunto de ciudades, lo anterior debido a que la población no puede producir ni los alimentos para su población, ni la materia prima para su industria, o sea: la red urbana obtiene los productos de la agricultura y de la industria extractiva cambiándolos por los productos de la economía urbana: bienes industrializados y de servicios.

Una gran parte de los productos urbanos, son a su vez suministrados por las ciudades medias, que los obtienen de las grandes y de las pequeñas. De éste modo, los alimentos y materias primas van penetrando en la red urbana, distribuyéndose a lo largo del recorrido hasta llegar al lugar del consumo.

---

Dado que la red urbana está en constante proceso de transformación, se verifican en su seno frecuentes transferencias de funciones que perturban la circulación de recursos, haciendo surgir puntos de estrangulamiento cuya superación requiere nuevas transformaciones. La decadencia de algunas ciudades y el congestionamiento de otras, son síntomas de esos desequilibrios.

## II.7 ESTRUCTURA INTERNA DE LA ECONOMÍA URBANA.

Examinando las partes que constituyen la economía de una ciudad, verificamos que se divide en dos partes:

Las actividades que se destinan al exterior y las actividades que atienden al consumo interno.

Son las primeras las que definen la función económica de la ciudad, tal es el caso de las ciudades industriales en que parte importante de la producción es exportada a otras partes del país ó hacia el exterior, confiriéndole a la ciudad su carácter industrial.

La relación entre las actividades de exportación y las de consumo interno en el seno de la economía urbana son diversas y complejas. Como la ciudad no es autosuficiente, su tamaño es determinado, en última instancia por su capacidad de importar, que resulta primordialmente del valor de su exportación. Si éste es elevado, el nivel de ingreso es alto, por lo que generalmente atrae a los inmigrantes, acarreando un aumento de su población y en consecuencia el desarrollo de las actividades de consumo interno.

Sin embargo, con la distinción entre los dos tipos de actividad, es difícil de dilucidar salvo en casos extremos, pues la ciudad en general exporta excedentes de su producción, su crecimiento puede alimentar su exportación, constituyéndose así un proceso acumulativo de desarrollo.

Es claro que el proceso acumulativo también será en otro sentido. Una ciudad que pierde mercado externo para sus productos ve estancarse ó incluso disminuir su ingreso, con consecuencia negativas también para sus actividades de consumo interno.

En resumen es importante comprender la economía de una ciudad sin situarla en el contexto de la red urbana a la cual pertenece, y sin determinar las funciones especializadas que ejerce. Es el número y la importancia de esas funciones lo que determina el tamaño de la ciudad, el vigor de su economía y sus perspectivas de desarrollo.

## II.8 CLASIFICACIONES URBANAS.

Sirven para conocer el desarrollo de las aglomeraciones urbanas y establecer indicadores de bienestar, considerando el tamaño de la población por localidad<sup>1</sup>.

### INDICADORES QUE PERMITEN ANALIZAR EL NIVEL DE DESARROLLO DE LAS LOCALIDADES.

- 1) Porcentaje de viviendas con agua entubada
- 2) Porcentaje de viviendas con drenaje
- 3) Porcentaje de viviendas con luz
- 4) Porcentaje de viviendas con teléfono
- 5) Porcentaje de viviendas con radio
- 6) Porcentaje de viviendas con televisión
- 7) Proporción de fuerza de trabajo en actividades agrícolas, industriales, servicios y comercio.

Éstos indicadores reflejan tres dimensiones fundamentales de las ciudades:

Extensión de la infraestructura física.

Construcción urbana.

Capacidad de comunicación.

Diversificación de actividades económicas.

---

<sup>1</sup> L.A.E. Evaristo Romero, *Apuntes de la clase de Economía, Especialidad en Valuación Inmobiliaria, Postgrado de Arquitectura*, México, D.F.

#### **IV. EL ANÁLISIS HISTÓRICO**

##### **APROXIMACIÓN A LA HISTORIA DEL NACIMIENTO DE LA COLONIA POLANCO**

Apuntes para una historia de Polanco.

El enorme, acelerado y caótico crecimiento de la Ciudad de México no sólo ha rebasado las posibilidades de las autoridades gubernamentales para responder a las necesidades de sus habitantes, sino que también la capacidad de los historiadores para relatar lo que en esta ciudad acontece se ha visto mermada por los mismos factores.

De ahí que no sea tan aventurado afirmar que la Historia de la Ciudad de México está por hacerse. A lo largo de 6 siglos es posible encontrar la obra de muchos historiadores que han intentado hacer una Historia de la Ciudad de México, sin embargo, nos encontramos que no es posible abarcar tan enorme objeto de estudio si no es más que con un compendio de relatos sobre la ciudad. Por esto resulta sumamente difícil hacer una historia de las colonias relativamente nuevas, más aún si se trata de colonias habitadas por individuos pertenecientes a la clase acomodada, es decir colonias donde no existen los problemas sociales que tanto atraen a los sociólogos, historiadores y otros humanistas.

En el caso específico de Polanco el panorama historiográfico es desolador, casi nadie ha escrito algo sobre la historia de esta colonia, ni siquiera la editorial Clío se ha tomado la molestia de abordar el tema tal y como si lo ha hecho en relación a las colonias Hipódromo Condesa, Roma y Tlalpan. Para colmo, la Ley del notariado prohíbe que sean consultados los protocolos con menos de 70 años de realizados, así que habrá que esperar un poco más para poder consultar los archivos referentes a esta colonia. Lo ocurrido en este territorio tiene más que ver con suposiciones que pueden hacerse desde el presente. Así tenemos que la colonia Polanco esta conformada, por un lado, por sus exclusivas tiendas, galerías, embajadas, bancos, hoteles y centros comerciales, pero, también es sede de antiguas y elegantes residencias; es un lugar donde la tradición más conservadora se encuentra a sólo un paso de la modernidad de la última tendencia de la



moda. Polanco es como un mosaico de piezas bastante heterogéneas, unidas quizás por el poderoso pegamento del bienestar económico, es difícil pensar en esta colonia de otra manera, le falta la fuerza de cohesión de barrios y colonias populares como los ubicados en el Centro, Tlalpan y no se diga Xochimilco. Así, ante el desbordamiento de tradiciones, fiestas y conflictos de barrios populares nos encontramos con la silenciosa solemnidad que impone Polanco con sus banqueros, sus hoteles, hospitales y en general con sus núcleos de población inmigrante –principalmente españoles, franceses y judíos– que luchan por mantener viva la llama de la patria que los vio partir y por ello buscan involucrarse lo menos posible fuera de su comunidad. Incluso las personalidades guardan discreción en esta colonia, se sabe que cierto artista o político vive por ahí, más rara vez se le ve causando el mínimo revuelo. Fue precisamente ésta solemnidad, lo que le impidió a Polanco llegar al *glamour* y escándalo que alcanzó alguna vez la Zona Rosa. Al parecer, la modernidad asaltó tan de súbito a esta colonia que apenas alcanza a percibirse una tímida reacción, de pronto es como si Polanco siempre hubiera sido tal y como hoy es, pero no es así, y el mejor de los pocos testimonio que podemos encontrar hoy en día acaso es el de Guadalupe Loaeza:

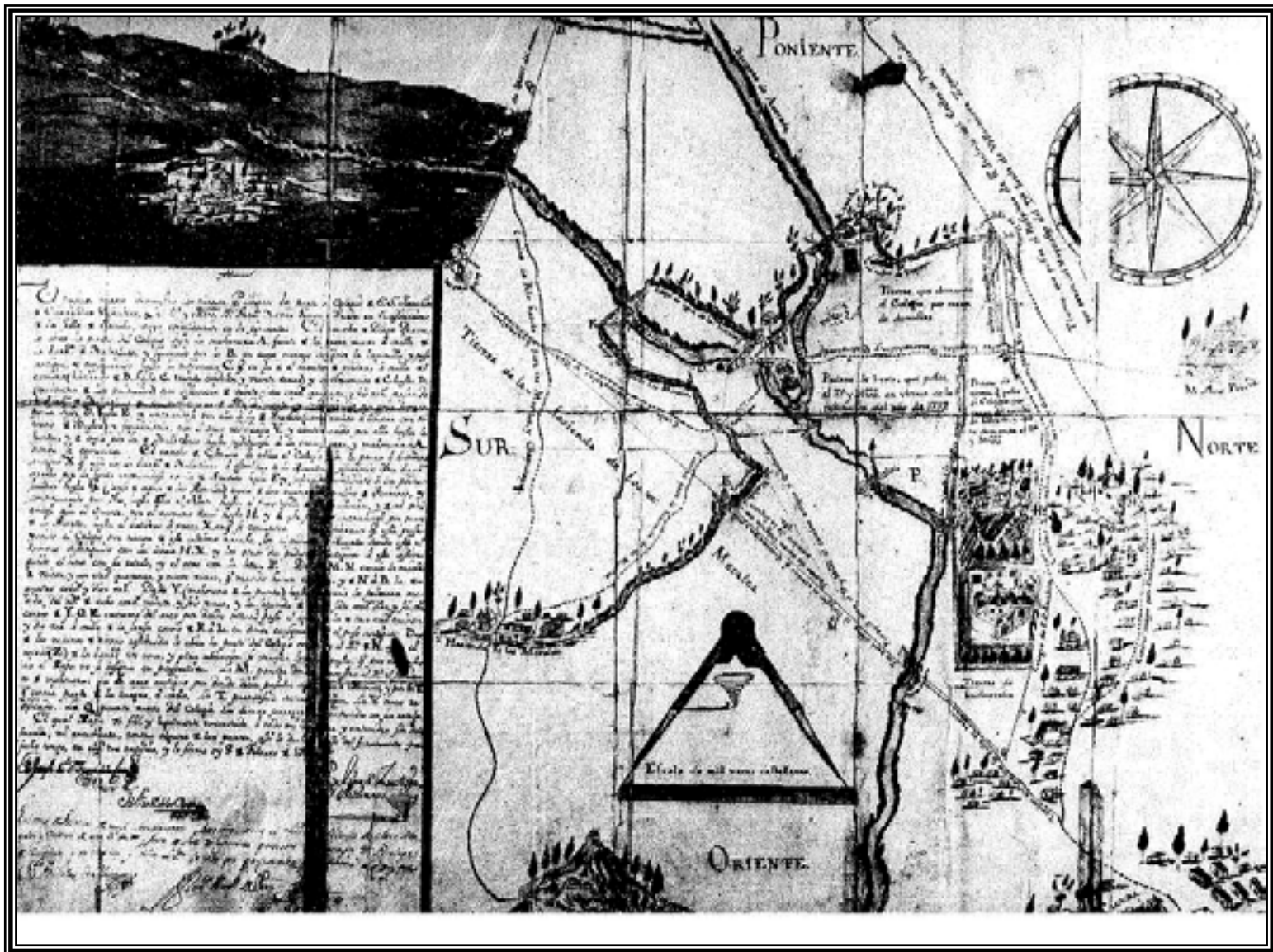
¿Quién se llevó su tranquilidad, su prestigio de zona residencial? ¿Quién la desmaquilló para pintarrajarla con letreros de todos colores y sabores? Ahora, colonia de zonas comerciales, boutiques, oficinas burocráticas, taquerías, supermercados, clínicas unisexo, cine clubes, hoteles, creperías y vulcanizadoras. Antes, no hace mucho tiempo, colonia de filósofos, poetas y escritores.<sup>1</sup>

Se percibe en esta colonia una especie de pasividad, un aquí-no-pasa-nada, y debido a ello, la bibliografía sobre esta zona de la ciudad es notablemente escasa. La obra que quizás sea la más específica sobre Polanco es la de Guadalupe Loaeza acerca de la gente bien. Si bien puede darnos una idea bastante buena sobre la visión del mundo de la gente de alto status en otra época, no aborda el tema del territorio desde la perspectiva que nos interesa. Así que la ausencia de fuentes sobre Polanco obliga a abordar su historia de manera indirecta, es por ello que para la elaboración de este texto se tuvo que consultar una cantidad considerable de libros sobre la historia de la Ciudad de México, historia de los judíos, urbanismo, demografía, inmigración extranjera en la Ciudad de México, etc., y algunas entrevistas. El resultado de esta labor heurística es tan solo una aproximación a la historia de esta colonia, se ha hecho el intento, ante todo, por

<sup>1</sup> Guadalupe Loaeza, *Las reinas de Polanco*, 3ª ed., México, d. f. : Cal y Arena, 1989, p.23

conformar un cuadro general que nos provea de una visión general sobre lo que ha sido, y es hoy Polanco.

I.- La ciudad y sus haciendas



Tres asentamientos prehispánicos heredaron su historia a la actual delegación Miguel Hidalgo: Tacuba, Tacubaya y Chapultepec. En el código Mendocino encontramos la zona que hoy ocupa el poniente de la Ciudad de México dividida en pueblos tributarios de los mexicas, estos pueblos eran, en tiempos de Chimalpopoca: Azcapuzala, Coyucacán, Tlacopan, Atlacihuan, Mixcuac, Quaximal, Quauhtitlán, Techan y Acolhuacan.

Tacuba o Tlacopan (del náhuatl *tolacotl*, jarilla; y *pan*, locativo) fue cabecera del señorío auspiciado por Itzcóatl y Nezahualcóyotl para sustituir a la ciudad de Atzacapotzalco, destruida por ellos en 1428. Los territorios ubicados más hacia el sur, sin embargo, no tenían la misma relevancia, de hecho fueron tierras destinadas al recreo y esparcimiento de los soberanos mexicas. Por ejemplo, Alva Ixtlilxóchitl nos dice acerca de la zona de Chapultepec que

Netzahualcóyotl asimismo señaló lo mejor de la montaña, en donde iba a cazar cuando tenía algún rato de desenfado. Que éstos bosques y éstos jardines estaban adornados de ricos alcázares suntuosamente labrados, con sus fuentes, atarjeas, acequias, estanques, baños y otros laberintos admirables, en los cuales tenía plantadas diversidad de flores y árboles de todas suertes, árboles peregrinos traídos de partes remotas...<sup>2</sup>

Complementando esta imagen de Lomas de Chapultepec como sitio de recreo, Mariano Veitia escribió en el siglo XVIII que

Los autores chichimecas atribuyen a Netzahualcóyotl la fábrica de albercas en los manantiales de Chapultepec que existen en nuestros días y así mismo la invención de hacer entrar en México por tarjea alta de mampostería esta agua, que antes por disposición del Rey Itzcohuatl entraba por una zanja al haz de la tierra<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> Alva Ixtlilxochitl, Fernando de, *Obras históricas* : incluyen el texto completo de las llamadas relaciones e historia de la Nación Chichimeca en una nueva versión establecida con el cotejo de los manuscritos mas antiguos que se conocen / edición, estudio introductorio y un apéndice documental por Edmundo O'Gorman

<sup>3</sup> Eric Roulet, *L'histoire ancienne du Mexique selon Mariano Veitia (XVIIIe siècle)*, L'harmattan, 2000, p.110

Y Francisco López de Gómara menciona en su *Conquista de México* del siglo XVI

...Andaba Moctezuma muy pulido y limpio a maravilla, y así, se bañaba dos veces cada día... Tenía fuera de México casas en bosques de gran circuito y cercados de agua, dentro de las cuales había fuentes, ríos, albercas con peces... Tantas y tales eran las casas de Motezumacin, en que pocos reyes (de Europa) se le igualan<sup>4</sup>

Éstos son los testimonios que podemos encontrar acerca de la época prehispánica en los alrededores de Chapultepec y por ello en lo que actualmente es Polanco. Sabemos que este territorio tenía gran extensión y llegaba desde Chapultepec hasta Atzapotzalco. De éstos lugares de recreo nada queda hoy en día, todos fueron destruidos durante la guerra de conquista. Lo que si perduró al paso de los siglos fue la tradición de lugar de descanso recreo para la élite de la sociedad novohispana primero y mexicana después.

Durante el Virreinato la tierra del Valle de México resultó de sumo provecho para los colonizadores españoles que ahí establecieron ya que, además de ser sumamente fértiles, estas tierras estaban dotadas con abundantes recursos naturales como bosques, pastos, salinas, etc. Otros factores importantes eran, sin duda, la cercanía al mercado principal de consumo de aquel entonces: la Ciudad de México, y la disponibilidad de mano de obra brindada por las comunidades indígenas.

Por supuesto, el primer gran beneficiario del repartimiento de tierras de lo que fuera el señorío mexica fue Hernán Cortés. Todo parece indicar que el terreno que ocupa hoy la colonia Polanco estuvo dentro del territorio que el capitán español obtuvo como recompensa. La primera noticia de enajenación de dicho terreno data de solo unos 4 años después de la caída de la capital mexica, y está dada por un documento en el cual, Rodrigo de Paz, primo y apoderado de Hernán Cortés, se dirige al Ayuntamiento de la Ciudad de México para obtener la concesión de algunas mercedes a nombre de su representado, por lo que resolvió de la siguiente manera:

Ayuntado el Ayuntamiento, en 7 de Febrero de 1525 años...  
de pedimento de Rodrigo de Paz en nombre del señor

<sup>4</sup> Francisco López de Gómara *Historia de las indias y conquista de México* : Zaragoza 1552 / México :Centro de estudios de historia de México condumex, 1978

Gobernador (Hernán Cortés) le hicieron merced de le dar en el río de Tacubaya desde el Tianguis, de dicho pueblo, el río arriba dos leguas para en que pueda hacer hazenas o molinos y asimismo desde el río de Tacuba el río arriba dos leguas desde dicho pueblo de Tacuba para que pueda hacer asimismo hazenas o molinos, en el río de Cuyuacán desde la primera presente el río arriba dos leguas<sup>5</sup>

La palabra hazenas es, muy probablemente, una forma antigua de decir hacienda e involucra el mismo significado. El conceder éste territorio sobre los ríos involucraba toda la extensión de terreno entre dichos brazos de agua. Es decir, a Cortés le fue concedido prácticamente todo el territorio entre los ríos de Tacuba y Coyoacán, lo cual significa que lo que hoy es Polanco en la dirección Norte-Sur estuvo contenido en este terreno. Sin embargo, el territorio en que hoy se asienta hacia el Este de Polanco fue objeto de disputas entre Hernán Cortés y la Ciudad de México.

En el acta de Cabildo del 24 de mayo de 1563 consta que, en la Merced de Su Majestad hizo al Marqués del Valle de Oaxaca, se incluyeron las Villas de Coyoacán y Tacubaya, pretendiendo Hernán Cortés que tales tierras llegaran, además, hasta las casas de México y comprendieran los ejidos de la ciudad, y así las poseyeron sus descendientes.

En la merced que su majestad hizo al marqués del Valle, Hernán Cortés, se incluyeron las villas de Coyuacan y Atacubaya, estando los procuradores muy advertidos de contradecirlo por los inconvenientes que se siguen de que las injusticias del Marqués, de estas villas, pretenden llegar hasta las casas de México y los ejidos de esta Ciudades donde pretenden ser sus términos y que estos lugares pueden ser acogidos por malhechores como en lugares de señoríos, y por otras causas<sup>6</sup>

Hernán Cortés buscó mediante este litigio consolidar el territorio que había obtenido mediante la Cédula Real, es decir, todas las tierras comprendidas entre los ríos de Tacuba, Tacubaya y Coyoacán en la medida de dos leguas arriba. Aparentemente la Corona prestó oídos sordos a las demandas del conquistador ya que, su hijo, Martín, buscó más de treinta años después obtener a su favor las rectificaciones que buscaba su padre acerca de que estaba incluido en su dominio el territorio entre las villas de Cuyuacán y Atlacubaya y las casas de la ciudad.

<sup>5</sup> José M. Benfield, *Las lomas de Chapultepec* Editorial Porrúa, 1958. p.26

<sup>6</sup> *Ibidem*, p.28

---

Parte de estas tierras las donó Cortés para fundar pueblos como Cuajimalpa, Santa Lucía, Santa Rosa y Ameyalco, y conventos de Dominicos como los de Tacuba, Tacubaya y Mixcoac. Las demás tierras pasaron a ser propiedad de la Ciudad de México, según se asienta en los documentos preparatorios de la Merced dada a Juan Ramírez de Cartagena según Reyna<sup>7</sup>. Finalmente, por merced del Cabildo de la Ciudad de México el 7 de febrero de 1725, las tierras contiguas a la margen norte del río de Tacuba hasta las contiguas al margen sur del río de Coyoacán fueron haciendas de Hernán Cortés, destinadas al uso de sus molinos y en extensión de dos leguas aguas arriba.

La creciente demanda de tierras tuvo como resultado que prevaleciera la pequeña propiedad. Éste fenómeno era bien visto y, por lo tanto, fomentado por la Corona ya que con ello se buscaba frenar las ambiciones feudales que dormían aún en el pensamiento de los capitanes españoles. La disputa de la tierra durante la época colonial se resume en un estira y afloja entre los conquistadores que demandan mayores extensiones de tierra y una mayor cantidad de indios, y la Corona que busca desesperadamente frenar el crecimiento de una especie de nobleza terrateniente como la había en España.

El único que recibió una cantidad de tierra equiparable a la que podía poseer un noble terrateniente en la península fue Hernán Cortés, los demás conquistadores hubieron de conformarse con encomiendas, lo cual no garantizaba la posesión de la tierra sino únicamente el derecho a recibir el pago tributario de los indios que residieran en esos terrenos.

Durante el siglo XVI las cesiones de terrenos variaron según varios factores como lo eran el tipo de tierras, la finalidad a la que estaban destinadas, la cantidad de tierra desocupada en la región e incluso la categoría y la influencia política del solicitante. Entre las tierras de los españoles y las indígenas la diferencia estribaba en el uso al que se consagraba el territorio. Los indígenas procuraban sembrar, ante todo, aquellos productos que satisficieran sus necesidades primordiales, mientras que, por otro lado, los españoles buscaron producir aquellos bienes que satisficieran la demanda dictada por el mercado y con ello, enriquecerse.

---

<sup>7</sup> Reyna, María del Carmen, *Tacuba y sus alrededores : siglos XVI-XIX* / María del Carmen Reyna, México, D.F. : INAH, 1995, p45

La economía en Nueva España se fundamentó en un principio en la producción de las tierras indígenas, sin embargo, para finales de ese siglo la demanda interna y externa de productos agrícolas y ganaderos propició la expansión tanto territorial como económica de las pequeñas propiedades que había repartido la Corona. De ésta manera muchos agricultores y ganaderos españoles aumentaron el número de trabajadores a su cargo, construyeron una infraestructura adecuada a la mayor demanda de producción y terminaron obteniendo mayores derechos sobre uso de agua y tierras. Esta nueva unidad productiva recibiría el nombre de hacienda desde sus comienzos. Según Wobeser “la palabra hacienda en su acepción más general significaba bienes, posesiones y riqueza material” de esta manera “se denominaba hacienda al conjunto de bienes que poseía un individuo, así como a los bienes pertenecientes a una comunidad, país, o institución”<sup>8</sup>

La primera referencia a la palabra hacienda que se ha encontrado hasta el día de hoy muy probablemente lo es un mapa de 1579 de la zona de Zacatula en Guerrero que señala la “casa y hacienda de Villegas”.

En el terreno que hoy está delimitado por Campos Elíseos, Newton, el Panteón de Dolores, Tecamachalco, Echegaray y el Boulevard Manuel Ávila Camacho se encontraba la hacienda de San Juan de Dios de los Morales. El registro colonial de posesión más antiguo que se tiene está a nombre de Fernando Damián, un emigrante español que llegó a la Nueva España con tan sólo unas semillas de plantas que buscaba aclimatar en el territorio americano, así que con el consentimiento y simpatía de las autoridades empezó a sembrar la vid en unas lomas cercanas a Chapultepec. Quizás no le fue lo suficientemente bien a Fernando Damián porque en poco tiempo su propiedad fue comprada por el licenciado Lorenzo de Tejada.<sup>9</sup>

Tejada había llegado a la Nueva España en 1537 sustituyendo a Vasco de Quiroga como oidor. La situación económica por la que atravesaba en aquel entonces no debió ser muy holgada ya que antes de partir reconoció varias deudas en España. Éste personaje buscaba siempre el establecer vínculos con los comerciantes locales dado que era prestamista además de tener su cargo como oidor, de esta manera, los comerciantes que

---

<sup>8</sup> Wobeser, Gisela Von La formación de la hacienda en la época colonial: El uso de la tierra y el agua / México: UNAM, Instituto de Investigaciones Históricas, 1983, p50.

<sup>9</sup> Esto según consta en el Archivo General de la Nación, en el volumen 1436, página 88 del Ramo de Tierras, documento fechado en 1643.

---

se encontraban en apuros solían recurrir a él, sin embargo, el núcleo de su fortuna se constituyó gracias al tráfico de esclavos, actividad que no dudó en facilitar y promover valiéndose de su cargo. Gracias a estas actividades Tejada se convirtió pronto en un hombre rico y poderoso, en el período entre 1539 y 1545 compró tierras pertenecientes a los indios de la parcialidad de Tlatelolco y a los vecinos de Tacuba, además con el tiempo llegaría a poseer grandes extensiones de tierra en Chalco, Tlalmamanco, Tenango, Tacuba, Tlatelolco y Chapultepec. Podemos decir que prácticamente poseía el terreno que hoy ocupa la colonia Polanco.

Tejada guardaba las apariencias muy bien y cualquier adquisición se daba siempre dentro de un marco de legitimidad que el oidor forzaba a cualquier costo, de esta manera, sabemos que obtuvo papeles legales mediante sobornos<sup>10</sup>. Los intereses de Tejada se concentraban en el oeste de la ciudad, las tierras que poseía en Chalco y Tlalmamanco no le interesaban para cultivarlas sino para intercambiarlas con los indios de Tacuba, llegó a ofrecerles una extensión aproximadamente dos veces más grande, los indios, sin embargo, se negaron. Pese a ir en contra de los intereses de la Corona y de los nativos, Tejada se apropió de estas tierras y así, los indios de Tacuba fueron desplazados poco a poco. Éstos tenían plantíos de magueyes, maíz, frijol y chile, es decir, los productos básicos para garantizar su subsistencia y su partida fue bastante dolorosa, Reyna nos dice que, según el jardinero de Tejada Francisco de Triana alrededor de 400 familias residían en las tierras recién adquiridas<sup>11</sup>. Temiendo alguna represalia Tejada estableció una estancia agrícola donde residía una comunidad indígena de entre 200 y 500 individuos que más bien parecía una fortaleza.

Como ya vimos, la diferencia entre las tierras de cultivo indígena y españolas radica en el sentido en que se les usaba, para los primeros la tierra era destinada para la siembra de los productos indispensables para la supervivencia, para los segundos, en cambio, la agricultura se orientaba de acuerdo a la demanda del mercado tanto interno como externo. Por ello, no es de asombrarnos que Tejada destinara las tierras de Tacuba a la siembra de vid, árboles frutales y trigo. Gracias a sus influencias políticas pudo tener licencia para construir un molino y para distribuir sus productos en los centros mineros de Temascaltepec y Taxco. Gracias al vínculo comercial con esta última ciudad minera Tejada conoció a Pedro de Sandoval, un rico minero que compró las propiedades del

---

<sup>10</sup> Reyna, María del Carmen, *Tacuba y sus alrededores : siglos XVI-XIX* / María del Carmen Reyna, México, D.F. : INAH, 1995, p73

<sup>11</sup> Ibidem, p.74



---

oidor en una cifra entre 48,000 y 60, 000 ducados. Cabe mencionar que las tierras adquiridas con tantas artimañas eran ya unas de las más importantes y productivas del noroeste de la Ciudad de México.

Después de esta transacción los siguientes dueños buscaron anexionarse aún más terrenos, en 1563 la hacienda pasó a poder de Pedro Ramírez y se conformó lo que llegaría a ser la hacienda de los Morales, para 1610 el propietario de la hacienda y el molino es Fernando Villegas. Éste último propietario destinó una buena cantidad de sus recursos en obras de caridad, por ejemplo, ayudó económicamente al convento de Santa María de Gracia y fundó la Casa de Santa Mónica, institución encomendada al recogimiento de mujeres casadas. Este ferviente altruismo terminaría por afectar económicamente a Villegas quien tuvo que resignarse a la pérdida de sus bienes debido a su mala administración.

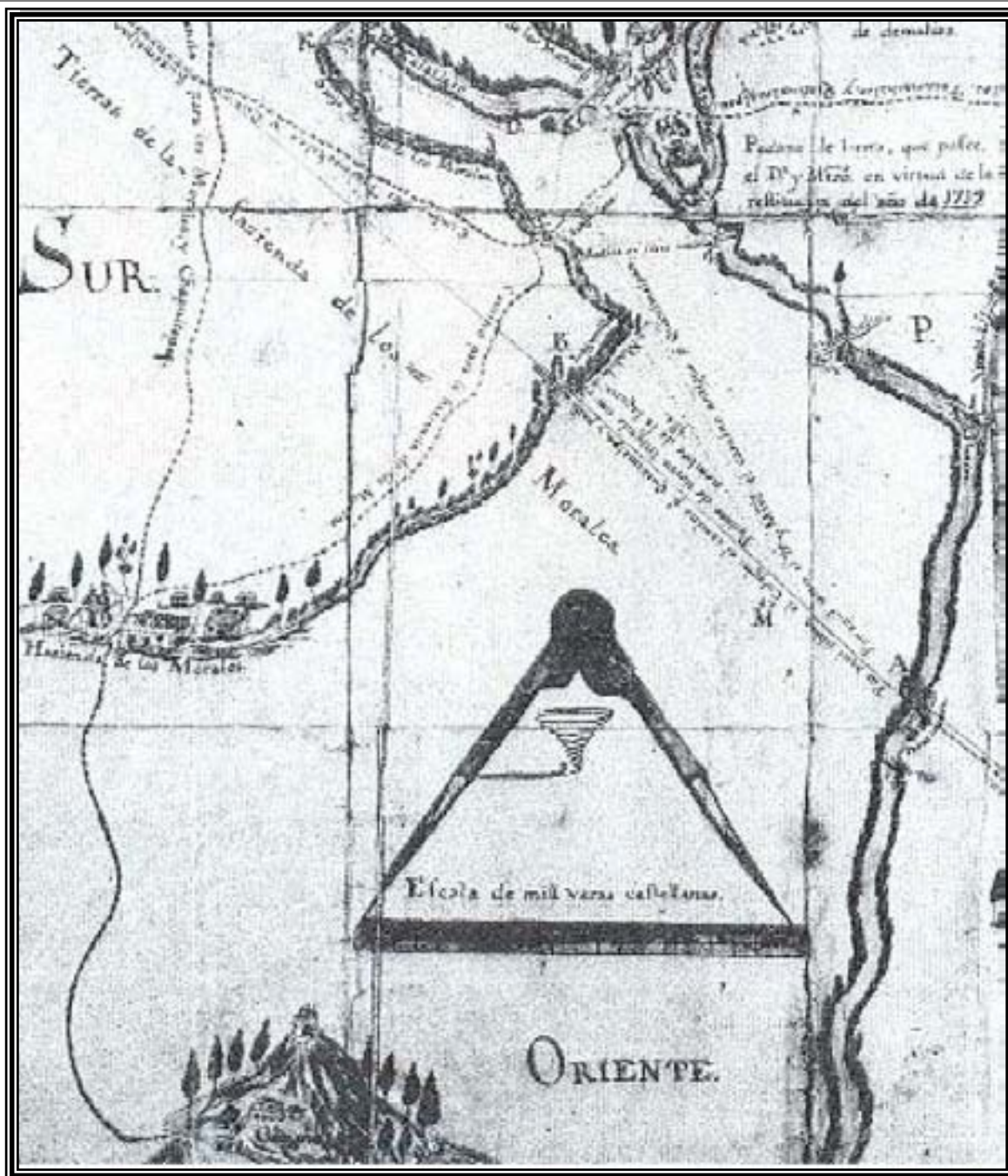
La hacienda pasó a manos de uno de los parientes de Villegas llamado Diego de Villegas Sandoval, éste logró rescatar la propiedad de la ruina e incluso le anexó tres pedazos de tierras pertenecientes a los ejidos de la ciudad y antes de que terminara el siglo vendió todo por 29,500 pesos al capitán Fernando de Morales y es él quien legó su apellido a la hacienda que se conocería como San Juan de Dios de los Morales.

La hacienda conoció nuevas glorias cuando en 1710 la compró Nicolás Gómez de Prada y la llevó, una vez más, a ser una de las más grandes, productivas y valiosas por su cercanía a la capital.

El siguiente personaje importante en la historia de la hacienda sería el comerciante Baltasar de Arechavala, quien, en un principio, estableció una tienda de semillas y gracias a la perseverancia en su labor llegaría a adquirir la hacienda y el molino de los Morales. Don Baltasar supo aprovechar muy bien las condiciones de la hacienda, firmó contratos con otros hacendados para que depositaran su trigo en el molino de los Morales y así obtenía el monopolio de la distribución de harinas en el mercado. Diversificó la producción y controló el mercado del pulque en los pueblos y tendajones ubicados en los alrededores de la hacienda. Todo le salió bien a Don Baltasar hasta que cayó de un caballo y se vio afectado de sus facultades mentales como resultado del fatal accidente, la hacienda pasó entonces a manos de José Luis, su único hijo varón, sin embargo el muchacho no era tan hábil como su padre para llevar un adecuado manejo

de la propiedad y abrumado por el peso de su herencia decidió venderla a su hermana Maria Josepha Arechavala y Avilés quien estaba casada con el capitán José de Garay.

El esposo de Doña María había desempeñado distintos puestos en el gobierno, y sin duda, el que más le favoreció al ser su esposa la dueña de la hacienda fue el de regidor y juez de acequias y ríos, gracias a este puesto pudo resolver favorablemente cualquier problema que hubo en la propiedad por el uso del agua.



De Garay desarrolló amistad con el entonces virrey José Iturrigaray, quien autorizó un permiso especial para plantar olivos y establecer un molino de aceite en la hacienda de los Morales. De esta manera la hacienda proveyó de productos finos las mesas de las casas de las familias acomodadas de la Ciudad de México.

A ésta época de esplendor le llegó su fin con la Guerra de Independencia, el desastre financiero que azotó el país después de la guerra dejó sentir sus efectos en todos los sectores de la población. Para colmo, José de Garay murió en 1827 y heredó sus posesiones a sus seis hijos en partes iguales. Los hijos demostraron, como buenos criollos, estar listos para recibir herencias pero no para trabajar; la división de las tierras traería desacuerdos, con lo cual la situación de la hacienda empeoró. Unos querían

---

vender y repartirse equitativamente el usufructo; mientras que otros querían conservar las propiedades depositando su confianza a un administrador honesto, ninguno mostraba interés por hacer producir las tierras y sólo buscaban la manera de seguir recibiendo las ganancias de las ventas. Pero el tiempo se encargó de resolver esta situación: con la muerte de una de las hermanas –Luisa– su esposo no tuvo el menor remordimiento de recibir la liquidación que le correspondía como coheredero. Al fallecer su madre en 1842, María Josefa, Javiera e Ignacia liquidaron con 108 mil pesos a José María y a Micaela Francisca. En breve tiempo María Josefa, casada con Celedonio Herro, controló la totalidad de la hacienda liquidando a los otros coherederos y nombrando a su hija Guadalupe como heredera única. Ella contrajo matrimonio con el teniente general Tiburcio Cañas, quien en breve tiempo tomó las riendas de la hacienda y molino de los Morales.

En el año de 1844 el teniente Cañas y el coronel José María Manero firmaron un contrato de arrendamiento mutuo por siete años de la tabla de la Verónica y del rancho de Polanco, el cual colindaba con parte de la hacienda de los Morales. Cañas pagó a Manero 400 pesos anuales por el rancho de Polanco y Manero a Cañas 150 pesos por la Verónica<sup>12</sup>.

La familia continuó controlando la hacienda de los Morales hasta que el 19 de julio de 1869, ante Crescencio Landgrave, se registró la primera división de los Morales. Comparecieron Eduardo, Carlos, Loreto e Ignacio como herederos de sus padres Tiburcio Cañas y Guadalupe Herro. Los intereses de los cuatro hermanos habían permanecido indivisibles desde el fallecimiento de su padre, acaecido el 28 de octubre de 1856, y sus intereses familiares disentían de la conservación patrimonial por lo que se realizó un avalúo<sup>13</sup>. Los cuatro llegaron a un acuerdo. Loreto y Eduardo liquidaron a sus otros hermanos quedando como los únicos propietarios. Así tenemos que en la escritura número trece, fechada el cinco de enero de 1872 por primera vez aparecen descritos en un documento la extensión de la hacienda de los Morales, tenemos que Eduardo Cañas declara

---

<sup>12</sup> Ibidem., p.81

<sup>13</sup> Según el cuadro 5 de l libro de María del Carmen Reyna el valor de la Hacienda de los Morales, con sus tierras, ganados, aperos y molinos, rancho de Polanco y agua de San Joaquín alcanzaba los 230, 000. 00 pesos

Que la Hacienda de los Morales no reconoce más gravamen ... y para la inscripción correspondiente en el Registro Público declaran: que la finca es por naturaleza rústica y está situada en éste Distrito Federal, siendo conocida con el nombre de Hacienda de los Morales y linda por el Oriente con el Molino de Riohondo, hacienda de León y Molino de Sotelo; por el Poniente, con la Hacienda de la Blanca; por el Norte, con la misma Hacienda de León, pueblos de Sanctorum y de San Joaquín y Hacienda de la Ascensión, y por el Sur con la hacienda de Jesús del Monte, pueblo de Tecamachalco, Molino del Rey y Rancho de Anzures

Años después, la parte que les correspondió a Eduardo y a su esposa Emilia Buch fue vendida a Jesús Gorívar y Tornel. Así consta en la escritura número 129 otorgada en México el 20 de marzo de 1876, en esta escritura se detallan nuevamente las características del terreno de la Hacienda de los Morales

...La Hacienda de los Morales llamada San Juan de Dios de los Morales situada en el Distrito Federal, a la que se anexo el Rancho del Huisachal; y linda por el Poniente, con el Molino de Riohondo, Hacienda de león y Molino de Sotelo; por el oriente, con la hacienda de la Blanca; por el Norte con la misma Hacienda de león, pueblos de Sanctorum y San Joaquín y Hacienda de la Ascensión, y por el Sur con la Hacienda de Jesús del Monte, Pueblo de Tecamachalco, Molino del Rey y Rancho de Anzures; que bajo los linderos expresados el primero le ha vendido al segundo la hacienda mencionada en los términos que expresan las cláusulas siguientes...

Cabe notar que a diferencia de la escritura anterior se corrigieron los límites en la dirección Este-Oeste y que además se anexó el Rancho del Huizachal sin explicación alguna del porqué de éstas modificaciones, tal vez se deba al olvido de quienes redactaron las escrituras o tal vez se precedió de manera deliberada para favorecer algunos intereses, es difícil hacer suposiciones contando con tan poca información.

La Hacienda de los Morales, debe su nombre a que en esas tierras se plantaron las primeras moreras para la crianza del gusano de seda.

Esta propiedad la conservó sólo unos cuantos años más hasta que pasó a manos de los hermanos Victoria y Jesús Tornel de Segura. A su muerte, su albacea Mariana Tornel de Gorívar prefirió asociarse con Benfield, Becker y Cía. , poseedores del molino de Belem

---

y rancho de Coscoacoaco, quienes el 4 de diciembre de 1874 obtuvieron la aprobación para la venta en fracciones para grandes extensiones de las tierras de los Morales, donde establecieron pequeñas propiedades para labores agropecuarias. En 1880, Juan Goríbar Tornel vendió una parte a Eduardo Cuevas Rubio. En ella se incluyeron el molino de los Morales, así como los ranchos del Huizachal y Polanco. En la escritura 160 otorgada el 8 de junio de 1880 podemos leer que la Hacienda de los Morales es descrita en la siguiente forma:

Hacienda y Molinos nombrados “San Juan de Dios de los Morales” y sus ranchos anexos el “Huizachal” y “Polanco” situados en jurisdicción de Tacubaya, Distrito Federal, y Villa de Tlalnepantla, Estado de México, siendo su estancia total, treinta y cinco caballerías, dos fanegas, dos cuartillas y tres mil novecientos noventa y nueve varas cuadradas y sus linderos son los siguientes: por el poniente, el Molino de Riohondo y la Hacienda de León; por el Oriente, la Hacienda de la Blanca; por el Norte, la dicha Hacienda de León, el Molino de Sotelo, el Pueblo de San Joaquín y la Hacienda de la Asunción; y por el Sur, la Hacienda de Jesús del Monte, Pueblo de Tecamachalco, Molino del Rey y Rancho de Anzures

La descripción territorial es prácticamente igual a la anterior, la única diferencia es que se anexa el Rancho de Polanco, el cual es la parte de la hacienda que más nos interesa, desafortunadamente, al igual que con el Rancho de Huizachal, en la escritura sólo se menciona el dato de su anexión y se han omitido los detalles de esta operación, no es posible remitir los datos de los dueños anteriores.

Todavía transcurrirían varios años más para que se fraccionara la hacienda. En la primera mitad del siglo XX las personas con una desahogada posición económica adquirieron grandes extensiones de tierras para construir sus residencias como se verá más adelante. Y como consecuencia del éxito el uso del suelo fue cambiando de habitacional a comercial, para albergar hoy en día grandes almacenes, boutiques, restaurantes y hoteles.

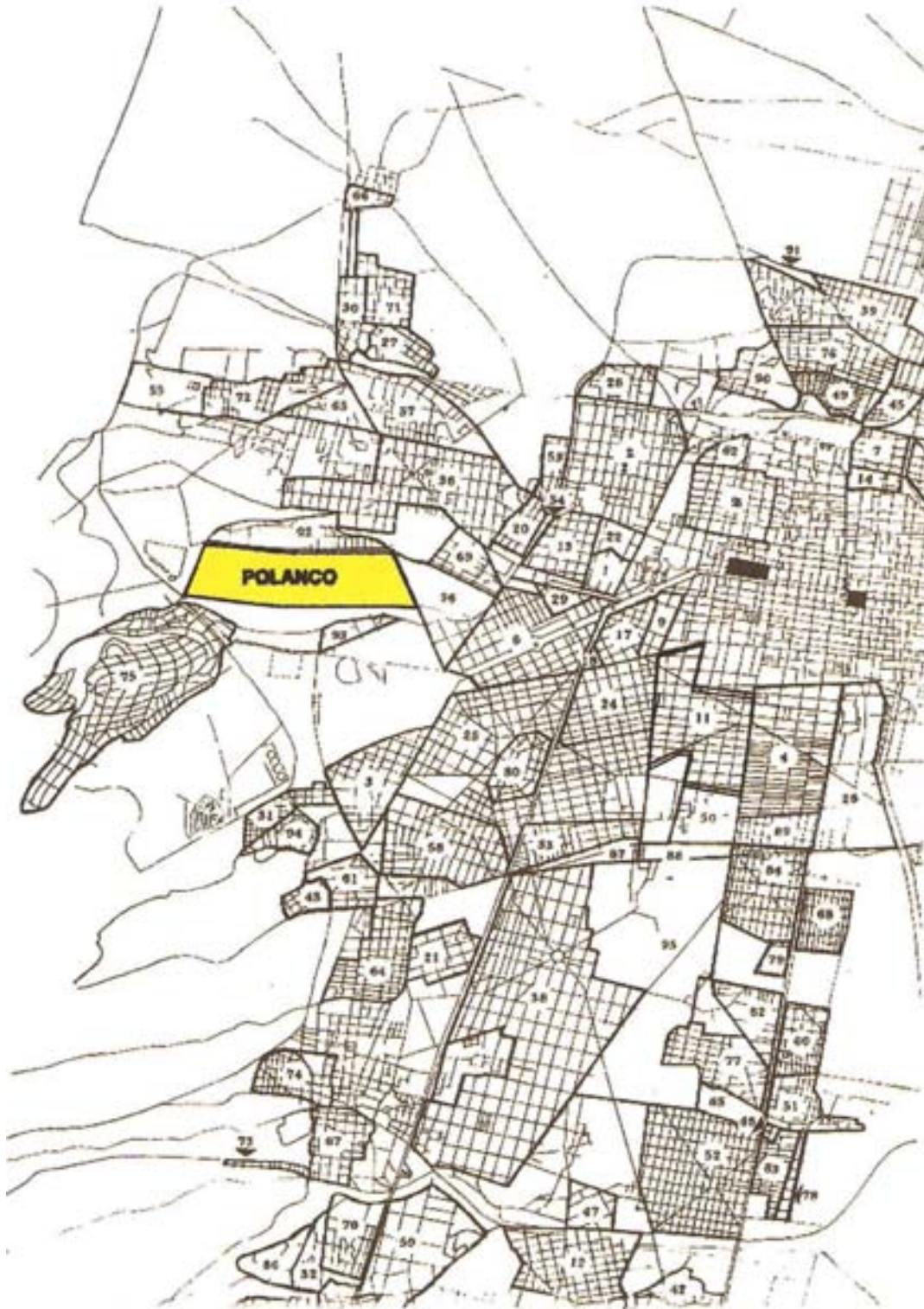


Fig.1.- Mapa del Oeste de la Ciudad de México donde se muestra la colonia Polanco

Son muchos historiadores concuerdan con que la Ciudad de México experimentó un crecimiento paulatino y poco significativo entre los siglos XVI y XVIII<sup>14</sup>. El fenómeno sería bastante diferente en los siglos posteriores, se sabe que a finales del Siglo XVIII el virrey Revillagigedo encomendó al arquitecto Ignacio Castera un proyecto en el cual se estudiara la planeación del crecimiento de la ciudad. Este proyecto seguía vigente hasta mediados del siglo XIX cuando fue ratificado por parte del Ayuntamiento, sin embargo, para ese entonces la población de la Ciudad de México se había incrementado en un 50%<sup>15</sup> y éste incremento súbito superó las fuerzas de los urbanistas, la ciudad se convirtió en un espacio hacinado y sucio de aproximadamente 245 manzanas divididas en ocho cuarteles mayores y cada uno a su vez dividido en cuatro cuarteles menores.

La urbanización más antigua del territorio que hoy ocupa la Delegación Miguel Hidalgo corresponde a la zona de Tacuba. Hasta principios del siglo XIX, su desarrollo se concentraba en torno a la cabecera, y algunos de sus barrios circundantes, como lo que hoy es la colonia Tlaxpana, adquirirían notoriedad como barrios populares de mala fama. Esta zona se encontraba separada de la Ciudad de México por el Río Consulado y no existió la conurbación sino hasta el Porfiriato gracias a la introducción de la red de tranvías y a la creación de las colonias residenciales de San Rafael y Nueva Santa María. Tacuba colindaba con tierras agrícolas abundantemente regadas por los ríos Consulado, San Joaquín y de los Morales.

El problema habitacional en la zona centro de la ciudad era mayúsculo y se agravó en el transcurso de la segunda mitad del siglo XIX, la zona que el día de hoy ocupa Polanco por ese entonces se ubicaba en las afueras de la ciudad, específicamente en la Prefectura Oriente zona que tenía su cabecera en Tacubaya<sup>16</sup>. Sólo 10 años después, el 6 de mayo de 1861 para ser exactos, el territorio del Distrito Federal quedó dividido de la siguiente manera: Municipalidad de México, Partido de Guadalupe Hidalgo, Partido de Xochimilco, Partido de Tlalpan y Partido de Tacubaya, y un año más tarde el gobierno del Distrito Federal decretó la subdivisión en 18 municipalidades, las del Partido de

<sup>14</sup> Véase María Dolores Morales y Rafael Mas, coordinadores, *Continuidades y rupturas urbanas en los siglos XVIII y XIX : un ensayo comparativo entre México y España I*, México, D. F. : Consejo del Centro Histórico de la Ciudad de México, 2000 327p

<sup>15</sup> Jiménez Muñoz, Jorge H. *La traza del poder : Historia de la política y de los negocios urbanos en el Distrito Federal : de sus orígenes a la desaparición del Ayuntamiento (1824-1928)* México, D.F. : Dedalo : Codex, 1993, p.6

<sup>16</sup> García Parra, Araceli, María Martha Bustamante Harfush, *Tacubaya en la memoria*, México, D.F. : Gobierno de la Ciudad de México, c1999, p.112 yss



---

Tacubaya fueron las siguientes: Tacubaya, Tacuba, Santa Fe y Mixcoac<sup>17</sup>. El territorio que hoy ocupa la colonia Polanco quedó sujeto a la municipalidad de Tacubaya.

En estos momentos y como una medida para solucionar el caos urbano de la hacinada ciudad surgieron las primeras colonias, los primeros fraccionadores fueron Francisco Somera y los hermanos Estanislao y Joaquín Flores, con su compañía inmobiliaria Flores Hermano. Somera se encargó de fraccionar el terreno que después sería la colonia de los Arquitectos y los hermanos Flores iniciarían la expansión de la ciudad hacia el poniente con la fundación de la colonia de Santa María la Ribera.

Según Jorge H. Jiménez Muñoz el nombre y el origen mismo de éstas colonias urbanas tienen sus raíces en los proyectos de colonización emprendida desde 1824 en todo el país.<sup>18</sup> El factor característico en la fundación de las colonias urbanas está dado por dos decretos que fueron emitidos en 1861 y que favorecieron la inmigración extranjera, ya que uno, no sólo exceptuaba del pago de contribuciones durante 5 años a los extranjeros sino que además eximía de impuestos la importación de los insumos necesarios para la formación y el funcionamiento de la colonia. El otro decreto dio el permiso a los propietarios de fincas rurales y urbanas de subdividir sus terrenos con su parte proporcional de gravamen hipotecario. Además, en 1842 se abolió la ley que especificaba que para poseer algún terreno en México había que residir en el país. En pocas palabras, el gobierno de Benito Juárez favoreció la creación de fraccionamientos de mexicanos con pobladores extranjeros.

El valor y la importancia de la Hacienda de los Morales, aumentó cuando el Arquitecto Louis Ballond, en 1871, por orden del emperador austriaco Maximiliano de Habsburgo, construyó una calzada diagonal que comunicaba al Castillo de Chapultepec con el Palacio Nacional. Ésta nueva avenida que en un principio se llamó Paseo del Emperador, actualmente es Paseo de la Reforma, ayudó a mejorar el acceso a la Hacienda de los Morales, al igual que el camino de Piedra Redonda (hoy Presidente Mazarik) por el que se llegaba directamente a la propiedad

---

<sup>17</sup> Ibidem, p.116

<sup>18</sup> Jiménez Muñoz, Op. Cit, p.9

---

Los primeros fraccionadores aprovecharon todas éstas concesiones y poco a poco la población pudiente pudo escapar de las incomodidades del centro de la ciudad<sup>19</sup>. Además llegaron numerosos extranjeros –capitalistas, sobretodo- a poblar todas éstas colonias nuevas. El negocio estaba hecho, el gobierno se desentendía del asunto y el desarrollo urbano de la Ciudad de México quedaba en manos de compañías inmobiliarias extranjeras como la The Mexico City Improvement Company. Los mexicanos no se quedaron rezagados y los que no tenían mucho capital buscaron la manera de hacer dinero como negociantes inmobiliarios, esto gracias a mucho ingenio y “buenas relaciones”. Estos negociantes compraban un terreno, lo fraccionaban y en el momento en que se veían imposibilitados para dotar de los servicios básicos a las viviendas vendían todo a un banco o a una empresa inmobiliaria.

Sin embargo, lo que les faltó a éstos especuladores inmobiliarios de principio de siglo fue el sentido moderno de la especulación inmobiliaria. Por las manos de éstos hombres pasaron los títulos de propiedad de terrenos muy importantes para la urbanización de la Ciudad de México, (por citar un ejemplo tenemos aquellos parajes donde hoy se ubican las colonias Condesa y Roma), sin embargo, especularon con estas tierras en un sentido más agrario que urbano.

El ingeniero Somera inauguró la era de los fraccionamientos y estableció las reglas del juego para el desarrollo de los mismos, obteniendo en el proceso la mayor ganancia posible ya que aprovechó al máximo las ventajas que gozaba por ser funcionario del gobierno.

Eduardo Cuevas Rubio, casado con Ana de Lascuráin y Gómez Valdés, compró la Hacienda el 20 de marzo de 1880. El historiador Gabriel Breña Valle señala en su libro La Hacienda de los Morales que “la compraventa establece la superficie total de 35 caballerías, dos fanegas, dos cuartillas y 3 mil 999 varas cuadradas alrededor de 1,500 hectáreas. La tierra era próspera. En la Barraca se extraía arena para la construcción, se elaboraba aceite de oliva con calidad reconocida en la exposición de Nueva Orleans en 1885. Hacia finales del siglo XIX, se tendió una vía de tren hasta el casco de la Hacienda para la recolección de las cosechas.

---

<sup>19</sup> Ibidem, p.56



Fig.2.- Mapa del Oeste de la Ciudad de México donde se muestran las colonias fundadas hasta antes del año 1900 y la zona que en la actualidad se encuentra la colonia Polanco

Cuando tocó turno al régimen de Porfirio Díaz todo marchó igualmente sobre ruedas, incluso, mejoró las condiciones para que un negocio que era ya bastante rentable lo fuera aún más.

En un principio, el presidente Díaz empezó por actualizar algunas disposiciones y reglamentos bastante empolvados desde 1840, sin embargo, en 1898 fijó una nueva

---

delimitación del territorio de la ciudad capital, quedando este tal y como lo conocemos ahora<sup>20</sup>. Lo que si se diferenciaba de la actualidad era la división interna, ya que ésta incorporó nuevas municipalidades. Hacia principios del Siglo XX el Distrito Federal comprendía la Ciudad de México y su ayuntamiento además de 22 municipalidades llamadas foráneas.

En éste territorio residían aproximadamente medio millón de habitantes y la concentración de personas en la Ciudad de México, pese a los intentos de descentralización, todavía ascendía al 68 %.<sup>21</sup>

La Prefectura de Tacubaya siguió existiendo pero sufrió diversos cambios en su conformación interna. Ahora era integrada por las municipalidades de Mixcoac, Santa Fe, Cuajimalpa y Tacubaya, mientras que la municipalidad de Tacuba se integró a la nueva prefectura de Atzacapotzalco. El por entonces rancho de Polanco siguió estando en la municipalidad de Tacubaya<sup>22</sup>.

En la última década del gobierno del General Díaz se crearon aproximadamente 28 colonias en el Distrito Federal, aunque no todas se apegaron a las Reglas para Admisión de Nuevas Colonias de 1903. El auge se debió, sobretudo, a la mezcla y síntesis de las actividades bancarias, inmobiliarias, de contratación y administración de los funcionarios-empresarios.

---

<sup>20</sup> Lombardo Toledano, Humberto. *Construyendo México, 1910–1946*. México, Talleres Gráficos de la Nación, 1946. p.71

<sup>21</sup> Davis, Diane E., *El Leviatan urbano: la Ciudad de México en el siglo XX*; tr. de Eduardo L. Suárez México, D. F. : Fondo de Cultura Económica, 1999, p. 127

<sup>22</sup> Celia Maldonado, Carmen Reyna, coords, *Tacubaya: pasado y presente*. México : Yeuetlatolli, 1998, p.95

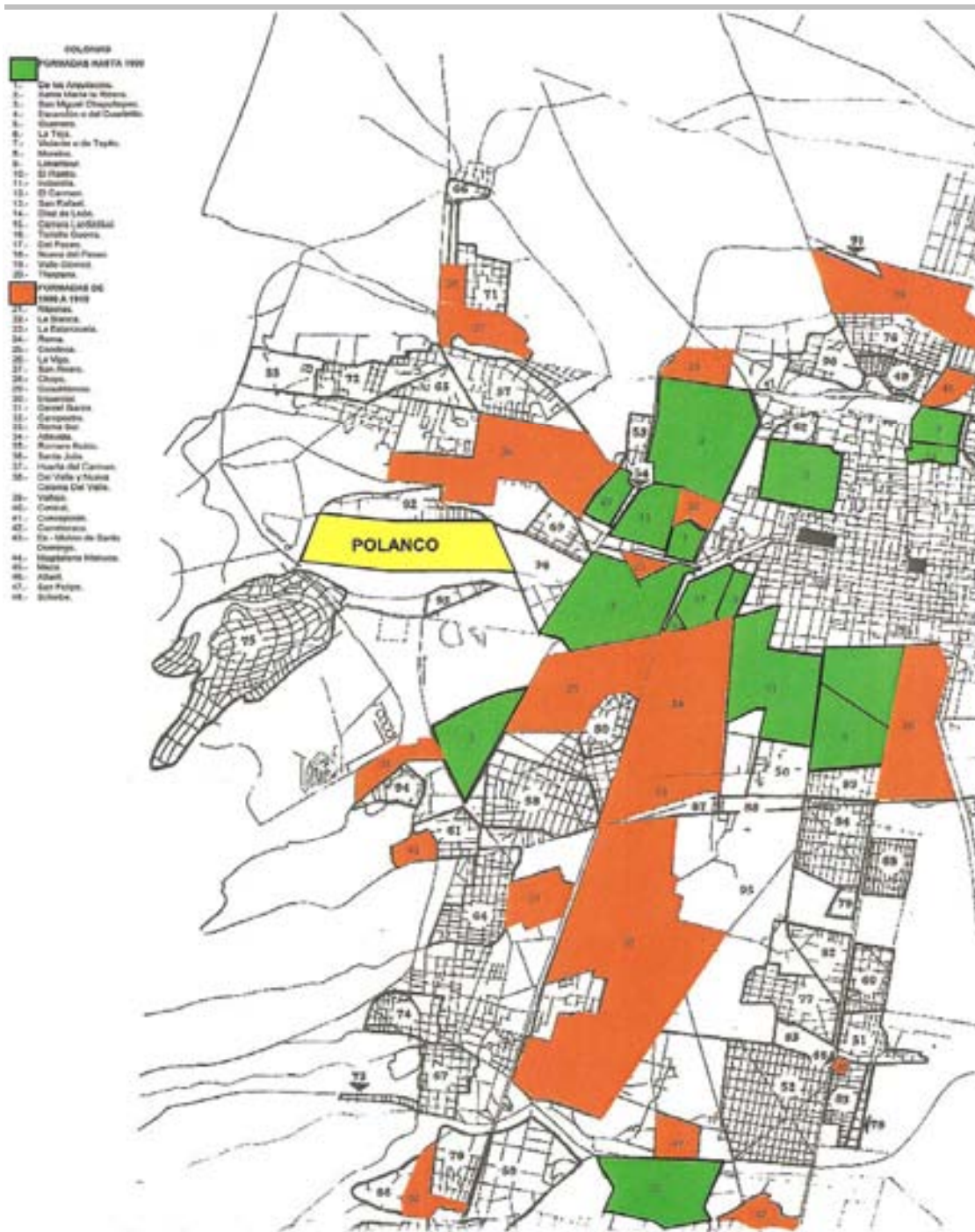


Fig.3 Mapa en el que muestra el Oeste de la Ciudad de México con las colonias creadas en los períodos antes de 1900 y entre 1900 y 1910 así como la zona que ocupa hoy la Colonia Polanco

El problema de la irregularidad en el establecimiento de nuevas colonias no fue, en lo absoluto, exclusivo del primer decenio del siglo XX. En varias ocasiones el fraccionador después de vender las viviendas se olvidaba por completo de brindar los servicios básicos que con los que estas debían de contar. El paquete se lo dejaban al gobierno y éste tardaba mucho tiempo en hacer caso a las demandas de los afectados dado que, como se ha visto, muchos funcionarios se hallaban asociados a los

---

fraccionadores o ellos mismos eran los dueños del negocio<sup>23</sup>. Por ello no es de extrañarnos entonces que en la Convención Reeleccionista que postuló a Díaz para lo que sería su última reelección se concentraron los grandes funcionarios, fraccionadores y contratistas del gobierno del Distrito Federal.

Cuando Madero tomó la presidencia de México en 1911 la situación del país no era muy alentadora, la Ciudad de México estaba sumergida en la crisis y la inestabilidad política. El descontento era general y los habitantes de la capital tenían buenas razones para justificar su enfado, las carencias de servicios básicos, transporte y vivienda eran de sobra manifiestas.

Sin embargo el señor Madero no tenía la culpa de todo esto, le tocó simplemente recibir un país en ruinas, y aún estaba lo peor por venir. Las diferencias sociales ampliamente fomentadas durante el Porfiriato habían hecho del país una auténtica bomba de tiempo.

Después de la Revolución los problemas fundamentales de la capital seguían siendo la vivienda y el transporte. Gracias al fomento industrial que recibió la capital entre 1900 y 1910 se había experimentado un vertiginoso ascenso en el número de habitantes. También la lucha armada en la segunda década del siglo XX había contribuido a que los campesinos emigrasen a la Ciudad de México. Según el Censo la población total de la Ciudad de México pasó de 541, 516 habitantes en 1900 a 903, 063 en 1920.<sup>24</sup>

El estado se vio claramente superado en el intento de dar vivienda y servicios a la enorme masa de población recién llegada. Los pobres se hacían en barrios en las peores condiciones de higiene. Por supuesto las oportunidades de obtener un empleo formal se esfumaron, por si fuera poco, la industrialización acabó con muchas actividades artesanales por lo que los sectores proletarios quedaron a merced de los industriales, los cuales pagaban sueldos miserables y en absoluto se preocupaban por la calidad de vida de sus trabajadores.

El flujo de personas que emigraron a la capital del país no estaba constituido exclusivamente por gente pobre. Muchos ricos emigraron también buscando el cobijo de la ciudad ante la violenta destrucción de haciendas en provincia. Después de 1910, el

---

<sup>23</sup> Véase Jiménez Muñoz, Op.Cit. p.80

<sup>24</sup> Véase Davis Diane, Op. Cit. p.50

mercado inmobiliario de la Ciudad de México también empezó a experimentar un auge, impulsado por la rápida venta de propiedades de la Iglesia y otras corporaciones en medio del fervor anticlerical con el que se inició el nuevo siglo y que atizó a la Revolución<sup>25</sup>. Según María Dolores Morales llegaron “los herederos de los grandes latifundistas rurales, quienes se convirtieron rápidamente en grandes propietarios urbanos y cuyas posesiones de inmuebles urbanos inyectaron nueva vida al mercado inmobiliario de la Ciudad de México.”<sup>26</sup> Estos nuevos latifundistas urbanos sacaron provecho de la huída de muchos propietarios extranjeros ante la caída del régimen de Díaz, de esta manera adquirieron un sinnúmero de propiedades a precios irrisorios, más aún si se trataba de propiedades en los márgenes urbanos de la ciudad.

Durante el gobierno de Madero algunos de los funcionarios-empresarios pudieron mimetizarse y conservar sus puestos para seguir haciendo negocios, los que pudieron hacer esto se sumaron al relevo inminente de urbanizadores. Sólo desaparecieron del panorama urbanístico del Distrito Federal los funcionarios que suponían una persecución en su contra, los empresarios que liquidaron sus negocios y aquellos a quienes molestaba el ambiente de la guerra civil.

La crisis financiera trajo como consecuencia en el medio urbano la proliferación de hipotecas y con ello muchos prestamistas hipotecarios en pequeño, si a esto sumamos la huída de algunos de los socios, tenemos como resultado lógico algunas de las más importantes compañías inmobiliarias creadas durante el porfirismo. Las hipotecas privadas se constituyeron en el medio de financiamiento e inversión más importante dada la crisis del sistema bancario.

La cuestión inmobiliaria quedó entonces en manos de prestamistas hipotecarios, por un lado, y por el otro, de los viejos ayuntamientos creados por el porfirismo, los cuales, además de ser obsoletos, se encontraban sin recursos. Debido a todos estos factores se propició la especulación y acaparamiento de predios urbanos<sup>27</sup> los cuales dieron paso a colonias. De esta manera en la Ciudad de México se crearon 15 colonias en el lapso de 1910 a 1920.

---

<sup>25</sup> Véase Jiménez Muñoz, Op. Cit. P.132

<sup>26</sup> María Dolores Morales, “la expansión de la ciudad de México en el siglo XIX: el caso de los fraccionamientos, p.194

<sup>27</sup> Cabe mencionar que ningún grupo revolucionario manifestó un gran interés por el asunto de la propiedad urbana, las principales demandas eran en cuanto a la propiedad agrícola, así que los fraccionadores porfiristas y los norteamericanos que sobrevivieron al movimiento armado aprovecharon estas condiciones para acaparar gran parte del mercado inmobiliario.

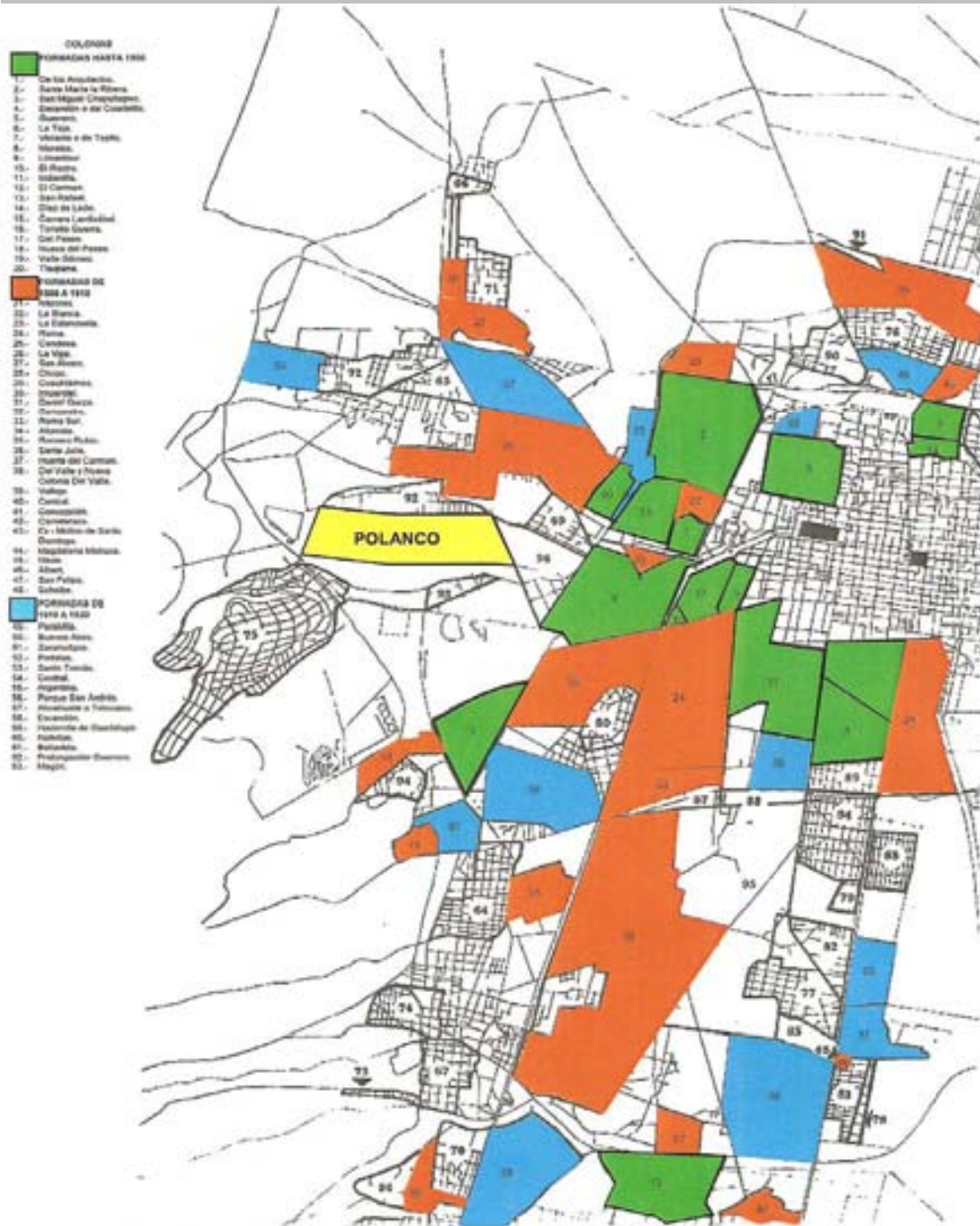


Fig.4.- Mapa del Oeste de la Ciudad de México donde se muestran las colonias fundadas hasta antes del año 1900 en color verdes, en naranja las colonias fundadas de 1900-1910, en color azul las fundadas de 1910-1920 y la zona que en la actualidad se encuentra la colonia Polanco



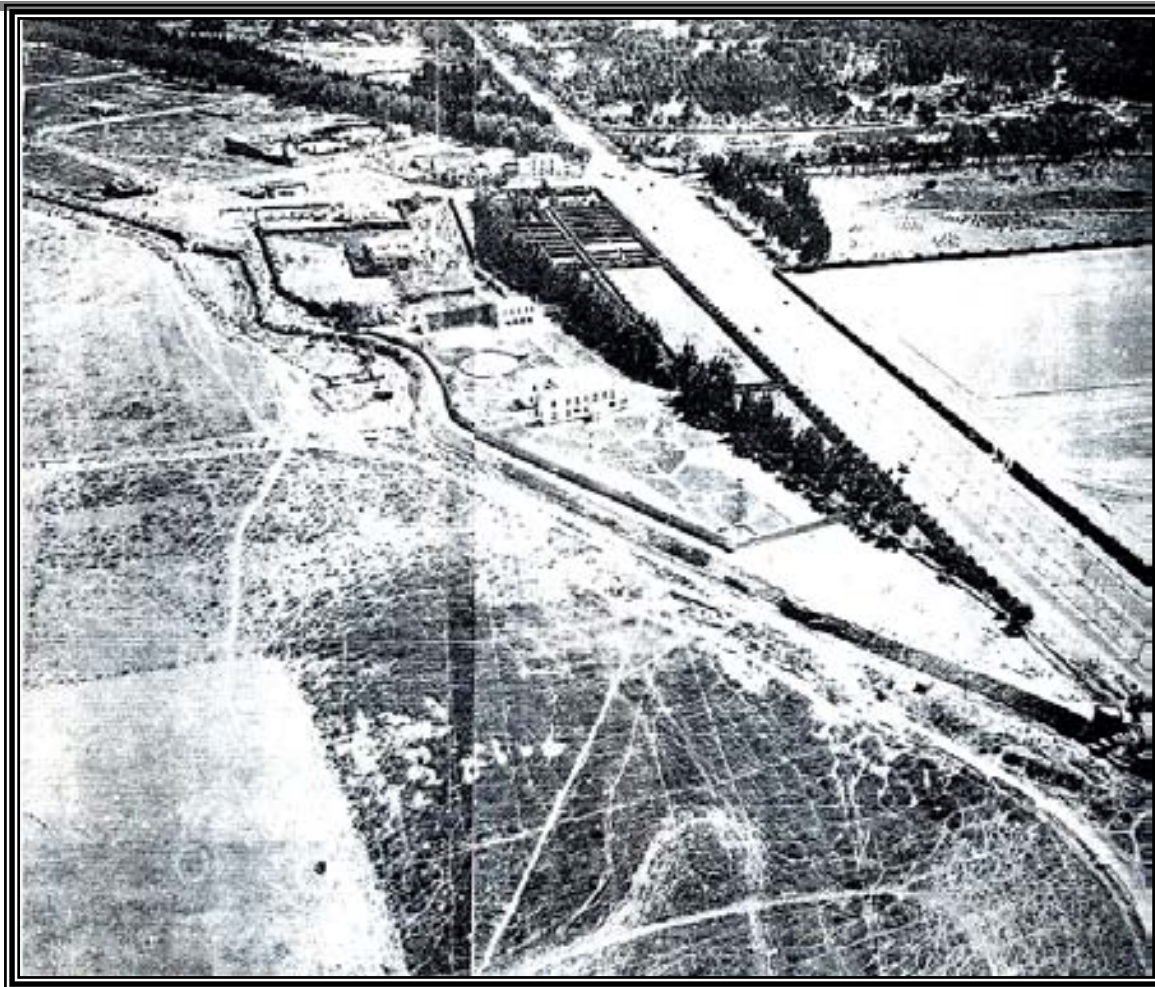


Fig.5.- Vista desde un globo aerostático el Paseo de la Reforma.

Cuando estalló la Revolución en 1910, la villa de Tacuba y los pueblos de San Joaquín, Popotla y La Magdalena, así como las haciendas de Molino Prieto, Molino de Sotelo y Los Morales, y los barrios de la Tlaxpana, Santa Julia, El Imparcial, San Álvaro y Santo Tomás tenían en conjunto 9226 habitantes<sup>28</sup>. Pasado el período de la lucha armada, en la jurisdicción de Tacuba se establecieron el Colegio Militar (1920, renovado en 1926), la Escuela de Medicina Veterinaria de la UNAM y el IPN (1937) que dieron gran impulso al poblamiento de la zona. Las casas llegaron hasta el borde del Río Consulado, en la frontera con las colonias Santa María y San Rafael<sup>29</sup>.

<sup>28</sup> Fernández del Castillo, Antonio, *Tacubaya: Historia, leyendas y personajes*; prologado por Bernardo Pérez Fernández del Castillo México : Porrúa, 1991, p.469

<sup>29</sup> García Parra, Araceli, María Martha Bustamante Harfush, *Tacubaya en la memoria*, México, D.F. : Gobierno de la Ciudad de México, c1999 p.121

---

A partir de la segunda década de este siglo, en la ciudad de México, un territorio perturbado por los efectos de la parte armada de la Revolución Mexicana –donde es significativa la concentración poblacional, los gobiernos de la época, dieron paso a una serie de acciones que años más tarde, sustentaron las grandes intervenciones sucedidas en la ciudad de los años treinta. Connotadas con los calificativos de urbanismo y planificación, esas acciones aunque de principio realizadas de forma aislada; en su aspecto de consecuencia dieron cuenta, de un conjunto de aspiraciones provenientes de los distintos grupos sociales que se venían conformando como parte de la continuidad de la Revolución, y en ese mismo sentido, de su visión de progreso.

Pese a no haberse extendido los beneficios tal como lo planteaban Estado y buena parte de esos profesionales encargados de llevar a cabo las reformas urbanas, la ciudad fue sujeta a una serie de intervenciones traducidas en la introducción de infraestructura, equipamiento y vivienda; donde se denotaba, la intención de ese Estado por hacer llegar los beneficios de la modernidad a la sociedad que le había dado origen.

No obstante la emergencia que vivía el país, el Estado Revolucionario hacía esfuerzos por atender las demandas que en ese momento planteaban los grupos poblacionales que habían hecho de la ciudad de México su espacio de vida. Esa actitud, procedía del hecho de que como producto de la Revolución y al erigirse como el organizador de la sociedad, el Estado aparte de preocuparse por ofrecer a la sociedad algunos de los beneficios por los que se habían luchado, necesariamente tenía que otorgarlos para de ese modo evitar las inconformidades que, como resaca de las batallas, aún se suscitaban en las distintas regiones del país. Con ese proceder, el Estado disminuía las posibilidades de que una nueva explosión social como la recién concluida, empañara la anhelada reconstrucción.<sup>30</sup>

Además esa renovación era nutrida por otro factor, un contexto internacional que como resultado de la primera gran guerra y de la inestabilidad que la misma había generado en los mercados internacionales, mostraba una economía por demás deteriorada; donde los países con altos niveles de industrialización, hacían esfuerzos por alcanzar desarrollos que les permitieran proporcionar a sus sociedades, los beneficios de una modernidad que en ese momento se construía y cuyas notas eran vividas en las principales

---

<sup>30</sup> Véase Romero Flores, Jesús. *La Obra Constructiva de la Revolución Mexicana*. México, Libro-Mex, 1960

---

metrópolis<sup>31</sup>. Esos beneficios –prefijados como condiciones de progreso y aún en condiciones adversas–, tenían lugar en esos centros mundiales a partir del surgimiento y la extensión de renovados movimientos culturales, la aparición de nuevos estilos de vida, el uso de objetos generados por el desarrollo industrial, la rápida transformación de sus espacios, la apertura de grandes avenidas, la construcción de edificios de gran altura, la creación de nuevas necesidades, etcétera.<sup>32</sup>

Así, al finalizar la parte armada de la Revolución, la reconstrucción del país no significaba una simple situación de levantar lo caído, en tanto la sociedad emergente asociaba el reconstruir, con los deseos de superar su anterior situación. Reconstruir representaba para la nueva sociedad, mejorar sus formas de vida, sus espacios de habitación, sus ambientes de trabajo, su transitar por la ciudad; y en su caso más consciente: transformar al país en otro, pero, con mayores situaciones de progreso.

De manera que, fuera de forma consciente o inconsciente, cada una de las acciones de la reconstrucción tenía que orientarse en ese sentido; y por supuesto, como la mayor concentración poblacional del país, la ciudad de México tenía que ser objeto de esas acciones, a riesgo de ver aflorar o su caso acrecentar, las inconformidades que en ésta se sucedían.

Para ese entonces, de acuerdo con la Ley de Organización del Distrito Federal y Territorios Federales de 1917, el Distrito Federal estaba conformado por la ciudad de México y los municipios de Azcapotzalco, Coyoacán, Guadalupe Hidalgo, Iztapalapa, Mixcoac, San Ángel, Tacuba, Tacubaya, Tlalpan y Xochimilco. Donde según la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en la fracción VI del artículo 73, la forma de regirse era de carácter municipal, de hecho, en el señalado artículo y fracción se podía leer:

1a.-El Distrito y los territorios se dividirán en Municipalidades, que tendrán la extensión territorial y número de habitantes suficientes para poder subsistir con sus propios recursos y contribuir a los gastos comunes.

---

<sup>31</sup> Lombardo Toledano, Op.Cit. p.164

<sup>32</sup> Véase Romero Flores, Op. Cit. P.93

2a.-Cada municipalidad estará a cargo de un ayuntamiento de elección popular directa

De acuerdo con la Ley de Organización del Distrito Federal y Territorios Federales del mismo 1917, en cada una de aquellas municipalidades y por supuesto en la ciudad de México, los habitantes elegían directamente a sus ayuntamientos. Éste territorio, de acuerdo al informe presidencial de 1918 contenía: 2,715 establecimientos industriales, de los que 334, producían substancias alimenticias; 72, textiles; 365, maderas; 161, productos químicos; a la vez que 257, eran de la industria siderúrgica y 488 de la peletera. Aunado a ello, se registraban: 274 escuelas primarias elementales; 67 escuelas nocturnas primarias superiores; 40 escuelas nocturnas y 11 jardines de niños; éstas escuelas sumadas a 120 escuelas particulares, formaban un total de 512 escuelas con una asistencia de 73,614 alumnos.<sup>33</sup>

Siguiendo lo anterior, el Distrito Federal según el censo poblacional de 1921, contenía 906 063 habitantes de los cuales, 615 367 se asentaban en la ciudad de México. Esa población, desarrollaba sus actividades en lo que ya para ese año se había reorganizado en trece municipalidades, estructuradas de la siguiente manera: Azcapotzalco, con cuatro haciendas y quince ranchos; Coyoacán, nueve pueblos, dos haciendas, dos colonias y cinco barrios; Cuajimalpa, tres pueblos, dos haciendas, cinco rancherías y el Parque Nacional del Desierto de los Leones; Guadalupe Hidalgo, catorce pueblos, tres haciendas, nueve ranchos, dos rancherías y tres colonias; Iztapalapa, dieciséis pueblos, una hacienda, trece ranchos, cuatro colonias y cuatro estaciones de ferrocarril; México, un pueblo y ocho colonias. Milpa Alta, diez pueblos y tres ranchos; Mixcoac nueve pueblos, una hacienda, tres ranchos, cuatro colonias, seis barrios y seis fábricas; San Ángel, doce pueblos, tres haciendas, cinco ranchos y cuatro estaciones de ferrocarril; Tacuba, cinco pueblos, tres haciendas, dos ranchos y una estación de ferrocarril; Tacubaya, dos pueblos, cuatro ranchos (incluidos los de Anzures y Polanco) cinco congregaciones y una colonia; Tlalpan, ocho pueblos, dos haciendas, siete ranchos y tres barrios, y; Xochimilco, diecinueve pueblos, dos haciendas y dos ranchos<sup>34</sup> Para los años en cuestión y con el aval de las distintas municipalidades, se fueron agregando nuevas colonias a la ciudad, entre otras: Bella Vista (1919), San Pedro de los Pinos (1920); Hernán Cortés y Prolongación Argentina (1921); Moderna, Chapultepec

<sup>33</sup> DDF-SP,t16,v3,1976:10-278

<sup>34</sup> Véase el periódico Universal del 23.04.21.

---

Heights Country Club, Purísima y Aragón (1922); Alfonso XIII, Nápoles, Clavería, Merced Gómez, María del Carmen y Roma Sur (1923); Obrera -antes Cuartelito-, Mixcoac, Observatorio e Industrial, (1924); Daniel Garza, Ex-Hipódromo de Peralvillo, Independencia y Postal (1925); Niños Héroe e Hipódromo Condesa (1926) y Ramirezco (1928).<sup>35</sup>

Hacia 1920, la Hacienda de los Morales era prácticamente agrícola, pero en sus alrededores ya se perfilaban proyectos inmobiliarios importantes. En ese mismo año falleció Eduardo Cuevas Rubio, quien en su testamento fraccionó la hacienda para repartirla a los cinco hijos que tuvo con Ana de Lascuráin: Ana, Eduardo, Alberto, Carlos y Guadalupe, éstas divisiones dieron lugar años después a las colonias Polanco, Verónica Anzures, Bosque de Chapultepec y a plantas industriales como la de General Motors y Colgate-Palmolive. En lo que fueron los sembradíos se construyó la Casa de Moneda, El Deportivo Mundet, Hipódromo de las Américas, Campo militar Número Uno, La Secretaría de la Defensa y el Hospital Militar.

Pese al auge de nuevas colonias la composición territorial certificaba la condición rural del Distrito Federal a la vez que mostraba, la nueva dinámica en la que se desenvolvía la ciudad de México, como resultado de la apertura de nuevos asentamientos poblacionales –denominados colonias– en sus alrededores.

Con todo, en el período de 1920 a 1940 se crearon 33 nuevas colonias, y lo que más nos interesa es que precisamente en esta época se fraccionó el rancho de Polanco preparándose de esta manera su formación como colonia. El artífice de éste acontecimiento fue José G. de la Lama, personaje del cual, lamentablemente, no fue posible conseguir más datos que los que se presentan a continuación.

José G. de la Lama fue uno de los más grandes constructores y fraccionadores de la ciudad de México pese a carecer de título profesional. Nació en 1867 y era el primogénito de José de la Lama, un banquero y corredor bursátil. De la Lama empezó sus actividades inmobiliarias en 1902, a la edad de 34 años, mediante la construcción con el apoyo del Banco Americano de varias casas para sus tíos Adolfo y Ángel de la Lama en la colonia Santa María la Ribera. Para 1905 emprendió la construcción de casas en la Colonia del Paseo con financiamiento del Banco Mutualista y de Ahorros S.A. En 1909 heredó junto con su hermano Luis algunas propiedades que antes había

---

<sup>35</sup> Davis Diane, Op. Cit. P.231

---

construido para su tío Adolfo en la colonia de Santa María la Ribera. Después de estos negocios iniciales hizo carrera dedicándose a la construcción de casas para vender mientras que acumulaba una cantidad importante de propiedades. De la Lama supo aprovechar muy bien las ventajas del sistema porfirista y prueba de ello resultan los extranjeros que tomaron parte de sus negocios, así, por ejemplo, tenemos que en 1908 De la Lama construyó las casas de Xavier Icaza y Landa y de Ángel López Negrete en la colonia la Teja con financiamiento del prestamista Federico Kladt; Jorge H. Jiménez Muñoz nos dice que esto así consta en la escritura del 24 de febrero de 1908 ante el notario Ramón R. Ruiz.<sup>36</sup>

Para el momento en que se inicia la Revolución De la Lama estaba perfilándose ya como el heredero de la urbanización porfiriana, esto lo logró gracias a los empresarios porfiristas que optaron por abandonar el país. El neo urbanizador con tradición porfiriana y que sobrevivió a los embates revolucionarios, José G. de la Lama, reinició en el período posrevolucionario una hiperactividad inmobiliaria, la cual empezó con la construcción de la colonia Hipódromo.

Don José aprovechó toda su experiencia inmobiliaria adquirida durante el porfiriato para convertirse en el fraccionador más importante de la época posrevolucionaria en México. Junto con su socio Raúl Basurto participó en varias compañías para llevar a cabo sus proyectos, la principal sociedad fue la Compañía Fraccionadora de Terrenos S. A. que en un principio se llamó De la Lama y Basurto Sociedad en Participación, otras compañías que establecieron los dos fueron la Empresa Realizadora de Bienes Raíces S.A., Unión de Crédito Inmobiliario Progreso y la Compañía Fraccionadora y Constructora del Hipódromo de la Condesa.

Una decisión gubernamental que tuvo grandes consecuencias para el crecimiento de la ciudad hacia el sur, al provocar un ensanchamiento urbano, fue la ampliación de la Calzada de los Insurgentes desde la calle de Chilpancingo, en la colonia Roma, hasta el parque de la Bombilla en San Ángel. No en balde fue concebida como parte de las obras conmemorativas del Centenario de la consumación de la independencia en 1921. El nombre que originalmente se le dio a la Av. de los Insurgentes fue el de Calzada del

---

<sup>36</sup> Jorge H. Jiménez Muñoz, Op.Cit. p.143

Centenario. “La Calzada del Centenario a San Ángel”, según el periódico el Universal, 22 de enero de 1921.

La avenida, que con influencia de la escuela urbana de Chicago de principios del siglo XX, buscó introducir elementos barrocos a la traza reticular, fue motivo de orgullo de sus patrocinadores. Se trataba de una arteria moderna monumental en su longitud y trazo rectilíneo, por medio del cual el influjo estadounidense comenzó a sentar sus reales en la vieja ciudad novohispana. En ésta época, no solo llegaron las modas urbanísticas del vecino del norte, sino también las construcciones de estilo colonial californiano, las cuales se convertirían en parte distintivas de la arquitectura oficial posrevolucionaria.

Como ya se mencionó anteriormente uno de los más sobresalientes empresarios inmobiliarios fue José G. de la Lama, quien gustoso cedió los terrenos para la ampliación de Insurgentes y declaró a la prensa

La importancia de ésta obra es mucho más de lo que uno se imagina, supuesto que todos los terrenos que quedan a uno y otro lado de la Calzada, y que antes eran lugares enteramente abandonados, por el difícil acceso a ellos, hoy quedarán atravesados por este hermoso boulevard, y a no dudarlo serán escogidos para residencias de más o menos importancia, pero todas ellas buenas (...)<sup>37</sup>

Con la apertura de la calzada Insurgentes a San Ángel en 1921, José G. de la Lama incrementó notablemente sus actividades inmobiliarias ya que constituyó varios fraccionamientos a lo largo de la misma: Insurgentes –Condesa, Insurgentes – Del Valle, Insurgentes – Jalisco, Insurgentes – Colonia del Valle, Insurgentes- Mixcoac, en la Colonia Roma realizó la Sección Chiapas con lotes más pequeños que los originales para hacerlos más comerciales. El ensanchamiento urbano promovido por Insurgentes fue un detonador de nuevos negocios inmobiliarios, en el cual el Sr. de la Lama, con gran visión inmobiliaria se vio beneficiado. Una situación distinta fue la de Chapultepec Heights (ahora Lomas de Chapultepec), porque aquí los accionistas obtuvieron su principal ventaja debido al bajo precio y a las facilidades de pago que obtuvieron de

<sup>37</sup> “Lo que viene significando para la ciudad la flamante calzada de San Ángel. Discurso leído por el Sr. Ing. J. G. de la Lama en la última sesión del Club de Rotarios de esta capital”, en *El Universal*, 15 de octubre de 1922, tercera sección, p. 13.

---

Alberto Cuevas Lascuráin, quien les vendió los 2'210,940 m<sup>2</sup> de la fracción V de la Hacienda de los Morales en 1921 <sup>38</sup>. Todo parece indicar que para De la Lama el desarrollo de la colonia Polanco no era tan importante en ese momento en relación al de las otras colonias, así que no sufrió grandes cambios esta propiedad sino hasta 20 años después, con la experiencia adquirida en los otros fraccionamientos, el negocio fue tan bueno que de hecho De la Lama donó en agradecimiento a la ciudad 17 hectáreas, 18 lámparas de alumbrado público y 5,000 árboles. La fundación de la Colonia Polanco fue en 1937, desafortunadamente no se tienen datos de la misma, hasta 1938 publicados en periódicos de la época.

En un plano más general podemos decir que estos nuevos espacios, continuaban el patrón de expansión fijado desde mediados del siglo XIX, distinguiéndose al sur y poniente, los generados por los sectores medios y altos, mientras que en el norte y oriente se levantaban los producidos por las concentraciones proletarias. Si a lo señalado se le suma inestabilidad vivida como resultado a las continuas asonadas militares, el incremento poblacional donde eran determinantes las migraciones y, la desorganización que privaba en las instancias administrativas; se entienden las deficientes condiciones por las que se conducía la ciudad. Buena parte de esas deficiencias, resultaba por un lado, del deterioro que privaba en calles y zonas de habitación donde se realizaban la parte fuerte de la actividad de la ciudad; y por otro, de las condiciones en que se desenvolvían los fraccionamientos recientemente creados. Los periódicos de la época señalan la falta en servicios de pavimentación, drenaje, agua, alumbrado público, así como de equipamiento en zonas como: Arcos de Belén, Buenos Aires, Romita, Candelaria, Vallejo, Obrera, Portales, Hidalgo, Algarín, Morelos, Valle Gómez, Maza, Chopo, Atlampa y Ex-hipódromo de Peralvillo entre otras, Vista la situación así, los desajustes en la ciudad se podían agrupar de la siguiente manera: la insalubridad que privaba en calles como resultado de su mismo deterioro y de la falta de una infraestructura adecuada a las formas de expansión; el hacinamiento y el deterioro que se observaba en buena parte de las viviendas, así como la falta de equipamiento para absorber las nuevas actividades, y por otro lado las nuevas colonias desarrolladas con un proyecto urbanístico definido.

---

<sup>38</sup> AGNCM, Notario Ildefonso Bandera, No. 28 vol. 110, escritura 3,575, del 6 de octubre de 1921.



---

Dadas esas condiciones, el restablecimiento de la ciudad tenía que sustentarse en dos condiciones. Una de carácter objetivo, de situación real, donde las insuficiencias sufridas por amplios sectores de la población –derivadas de las condiciones del empleo, la salud, la educación, la vivienda y otros– exigían en términos territoriales, un determinado volumen de infraestructura y de equipamiento que fuera capaz de cubrir esas carencias aunque ocurriera en condiciones mínimas. La otra condición era de carácter subjetivo, en razón de que las aspiraciones que se forjaban entre los distintos sectores sociales, exigían un conjunto urbano arquitectónico que ofreciera determinadas cualidades. No era solamente acceder a un determinado volumen de éste –aunque en un momento dado, ello fuera la condición primordial–, eran también los deseos de disfrutar contenidos y formas; para de ese modo hacer concordar aquellas aspiraciones con sus expectativas de progreso; y de esa manera equipararlas con las notas de modernidad que se sucedían en otras partes del mundo, así en Polanco se llevó a cabo ésta condición con gran facilidad dada la gran cantidad de inmigrantes españoles, franceses y judíos que aportaron parte de su cultura, haciendo de esta colonia una parte cosmopolita de la Ciudad de México. Otra parte que considero determinante en éste estudio “heurístico” es que en el tiempo en que se fracciona Polanco, es presidente de la República el General Lázaro Cárdenas del Río, el cual dio cabida a este país a numerosos personajes que huían de España por la guerra que ahí se libraba, incluyendo los llamados “Niños de Morelia”.

Como en otros casos, la producción de vivienda estaba estancada y lo que se rentaba por sus condiciones, estaba muy lejos de las posibilidades de la gente de escasos recursos; lo anterior si se considera que en 1921, las rentas fluctuaban por ejemplo, de 25 a 40 pesos por mes en departamentos localizados en San Jacinto, 50 y 60 pesos en el centro y, en 80 pesos una casa en la colonia del Valle. Dadas esa situación, mucha gente optaba por rentar algún cuarto de condiciones lamentables en las señaladas vecindades, o se aventuraba a vivir en algunos de los asentamientos que se iban formando en la periferia de la ciudad. En ello se funda el hecho de que para disminuir parte de las inconformidades surgidas en esos años, el Estado buscara controlar el incremento de las rentas, permitiera la creación de nuevos fraccionamientos e, impulsara la construcción de viviendas a partir de exentar impuestos. Pero a pesar de ofertarse vivienda, las condiciones de muchas de estas colonias eran por demás lamentables, en razón de que en pocos casos –por ejemplo Polanco, además de la Chapultepec Heights y la

---

Hipódromo Condesa—, en donde los fraccionadores habían cumplido con su obligación de introducir servicios.

Los otros fraccionamientos de reciente formación, era la época de lluvias cuando más sufrían los efectos de sus carencias (servicios), de ahí que en distintas instancias de gobierno, se fuera destacando la magnitud del problema. Como ejemplo de esa situación, cabe recordar lo sostenido por el Departamento de Salubridad, el que ante inundaciones acaecidas en la colonia del Valle señalaba: “El Departamento de Salubridad no volverá a permitir que se construya una casa más, en aquellos sitios donde no se cuente todavía con atarjeas y un completo servicio de saneamiento, además, se obligará a propietarios y fraccionadoras a que hagan las mejoras”<sup>39</sup>

El ocaso de Tacubaya como zona residencial exclusiva no le quitaría esta función a la Delegación Miguel Hidalgo. Desde los años treinta del siglo XX, las residencias lujosas se volvieron a construir en Chapultepec Heights (ahora Lomas de Chapultepec), fraccionamiento inspirado en el concepto inglés de ciudad-jardín. Por las mismas fechas se inició también la venta de lotes en las nuevas colonias residenciales de Polanco y Anzures, ubicadas en los terrenos de la antigua hacienda de los Morales, al norte del bosque de Chapultepec.

---

<sup>39</sup> Véase periódico Excélsior del día 06/07/1924.

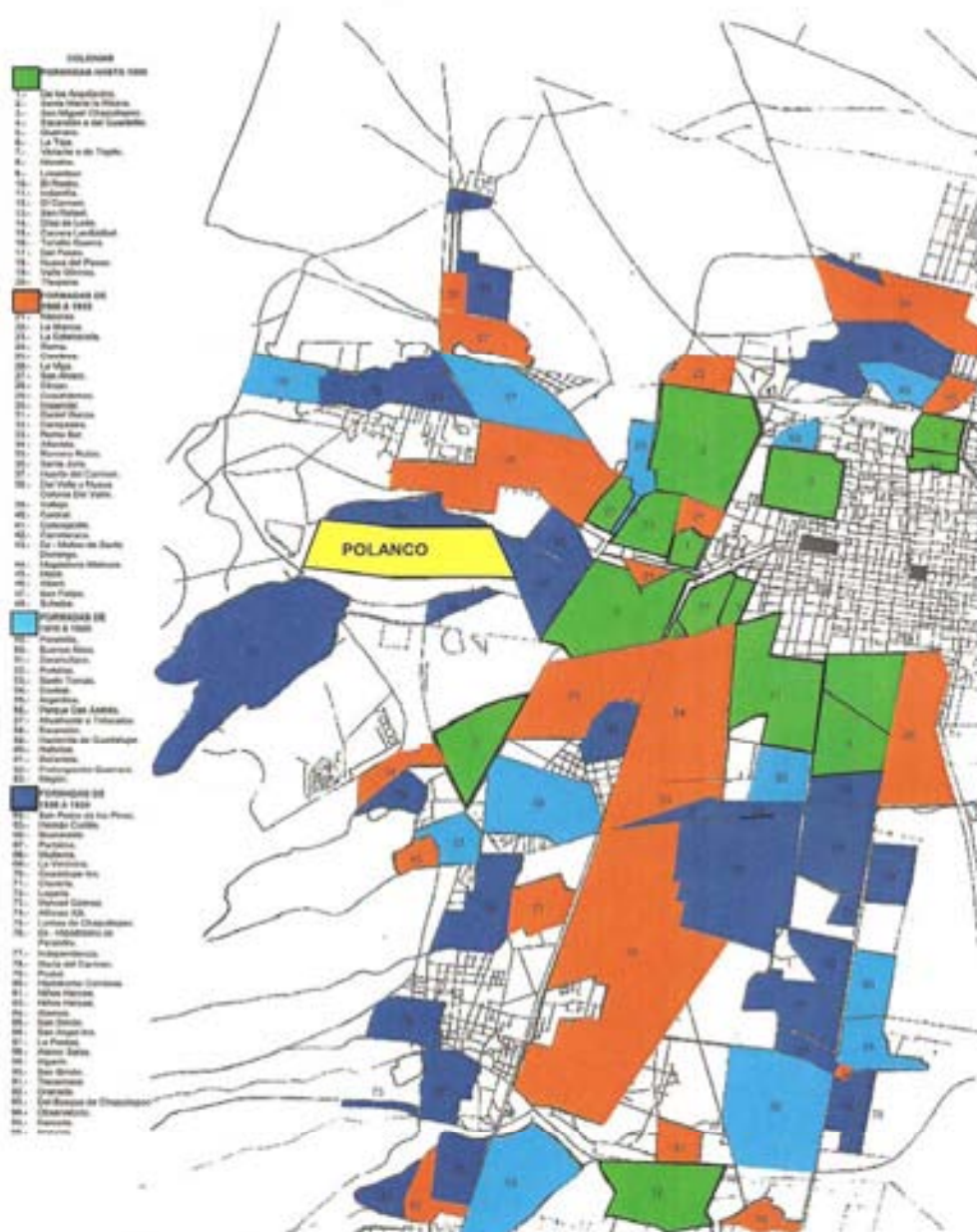


Fig.4.- Mapa del Oeste de la Ciudad de México donde se muestran las colonias fundadas hasta antes del año 1900 en color verdes, en naranja las colonias fundadas de 1900-1910, en color azul las fundadas de 1910-1920, en azul marino la formadas de 1920-1930 y la zona que en la actualidad se encuentra la colonia Polanco

La inestabilidad que se sucedía como resultado de la guerra que se había vivido, las continuas contradicciones suscitadas entre los distintos niveles de la administración de lo que se componía como el Distrito Federal, las frecuentes renuncias o las deposiciones

---

de presidentes municipales –o en su caso, de miembros de los cabildos–; además, de la inexistencia de profesionales de la planificación y del urbanismo, impedían acciones de largo plazo en este territorio, y en muchas de las ocasiones, la continuidad de las que se iniciaban. Esto repercutió en la colonia Polanco, ya que se privilegió el trato a las colonias establecidas con anterioridad como la Chapultepec Hights y Condesa porque la acción estatal se venía estructurando como respuesta a lo más urgente, y por ende, se aplazaba un desarrollo más ordenado de la ciudad; ante ese hecho, era necesario imponer un orden a la parte administrativa de lo que ya se perfilaba como una gran urbe; a la vez que, era impostergable plantear acciones que dieran cause a situaciones planificadas.

Por el año de 1930, la hoy avenida Mazarik, era el camino principal a la Hacienda de los Morales, entonces conocido como Avenida de la Piedra Redonda, Campos Elíseos era el cauce del río que limitaba y regaba los campos de la Hacienda, este río que cruzaba por la Colonia Anzurez, desembocaba en el Circuito Interior para bajar por la Calzada de la Verónica y pasar por Consulado hasta llegar al lago de Texcoco

Lo que había venido existiendo en la ciudad, había sido un urbanismo de sentido común con lo que se resolvían necesidades vitales en lo ya consolidado y en sus nuevas extensiones, sin embargo, acciones mayormente pensadas no se habían experimentado. Los nuevos fraccionamientos que se abrían, se trazaban tomando como patrón las retículas contiguas, no se consideraba la introducción de servicios y sólo se buscaba atender las ligas con los espacios ya urbanizados. Pero para una sociedad dinámica – como reflejo de lo sucedido en las metrópolis modernas–, los nuevos tiempos exigían nuevas posturas ante la creación de nuevas zonas de la ciudad, y por supuesto, los habitantes de la ciudad aspiraban el acceso a ellas.

Pese a la reproducción de áreas creadas sin cuidar aspiraciones de sus habitantes, en el entramado citadino, sí se habían sucedido casos del urbanismo moderno, situaciones muy sobresalientes habían sido la creación de las colonias Chapultepec Heights Country Club, la Hipódromo Condesa y Polanco. En éstas colonias, el arquitecto José Luis Cuevas Pietrasanta –uno de los impulsores de urbanismo en México– y José G. de la Lama, siguiendo los nuevos cánones de la nueva modernidad; en los señalados fraccionamientos, había buscado romper con las trazas tradicionales en la vía de aprovechar lo brindado por los terrenos, había destacado la existencia de circuitos

---

interiores y, en particular, había dado paso a generosos espacios de áreas verdes tal y como hoy podemos apreciarlo en calles como Mazaryk.

Sin embargo, si se buscara un factor del cual se derivó la necesidad de acceder a un mayor nivel de control en el desarrollo de la ciudad, se encontraría que fueron los ya señalados problemas enfrentados por los habitantes en los nuevos fraccionamientos, los que se convirtieron en determinantes para dar paso a la planificación. Por supuesto, quienes tocaron la puerta por donde saldrían los esfuerzos planificadores, fueron las manifestaciones de protesta escenificadas por aquellos habitantes exigiendo a los respectivos ayuntamientos y al gobierno del Distrito Federal, hacer cumplir las promesas que los fraccionadores les habían hecho al adquirir sus terrenos. Es por ello que en Polanco y sus alrededores, ahora residencias de la élite que ostentaba el poder económico y político, no se dieran los hechos que en los otros nuevos fraccionamientos, motivaron algunas de las manifestaciones sucedidas en estos años por parte de los habitantes de aquellas zonas, a la vez, de aquí se derivaron –al no imponerse un orden a los fraccionadores–, algunos de los móviles que el gobierno federal utilizó para suprimir los ayuntamientos. De esa manera se abrieron nuevas sendas, para el tratamiento de los problemas que aquejaban a los distintos espacios de la ciudad; y en esa misma vía, posibilidades para dar cause a su planificación.

En ese contexto y como una de las notas donde los arquitectos hicieron sentir su preocupación –además de sus propuestas, ante los problemas que se sucedían en la ya denominada metrópoli, aconteció en la Sección de Arquitectura, Terrenos y Jardines del periódico Excélsior patrocinada por la Sociedad de Arquitectos Mexicanos (SAM). En ésta Sección, a partir de 1925 se iniciaron una serie de críticas a la forma en que había venido creciendo la ciudad, y donde se destacaban las lamentables condiciones que se vivían en las nuevas colonias. De ahí que desde esa plana, se hiciera un llamado a municipios y gobierno federal, para que con sus atribuciones, suspendieran las actividades de las empresas fraccionadoras por los efectos causados a la ciudad. La crítica si bien dirigida a los fraccionadores por sus incumplimientos, también se hacía sentir hacia las distintas instancias de gobierno que confluían en la administración de la ciudad, induciéndose la necesidad de planificar; de ese modo, de intervenciones aisladas, se dio impulso a un proceso de mayor solidez a la atención de la metrópoli.

Durante el período cardenista, el proceso de convertir las antiguas haciendas y tierras olvidadas en fraccionamientos ocurrió a lo largo y ancho del Distrito Federal. Como ya vimos en páginas anteriores, de la misma manera, las haciendas de Anzures, Chapultepec-morales y Polanco se habían agregado a la ciudad como nuevos fraccionamientos<sup>40</sup>. Cuando se transformaron en colonias con todos los servicios, éstos terrenos vendían algo más que una simple edificación material. En ellos se construía todo lo contrario al resto pobre, viejo y sucio de la Ciudad de México.

Encontramos que en la década de los treinta una de las empresas de bienes raíces más exitosas era la conformada por la sociedad De la Lama y Basurto, quienes se autonobraban como “los vanguardistas de la urbanización mexicana”. Como ya se ha mencionado los socios construyeron varias secciones residenciales, sobresaliendo las de Insurgentes –Condesa e Insurgentes-Colonia del Valle.

En 1938 anunciaron su mayor empresa del momento: el desarrollo del fraccionamiento Chapultepec-Polanco. En un sitio “30 metros más alto que la Alameda” comenzaron a trabajar en “otro logro estupendo”, como se ufanaban en sus anuncios. De hecho, no se trataba esta vez de una construcción ordinaria, De la lama y Basurto lo llamaron “superfraccionamiento”, por lo que se agregó una nueva palabra al léxico mexicano de bienes raíces<sup>41</sup>

Este “logro estupendo” tenía varios elementos en común con los desarrollos anteriores del grupo De la Lama – Basurto. Su lanzamiento publicitario incluía a los conquistadores españoles y alababa sus acciones: “Desde la civilización más antigua, el comercio ha determinado la prosperidad y la autoridad de pueblos y ciudades”.

El fraccionamiento estaba destinado para los individuos de la nueva clase social ascendente, a ellos que querían olvidarse de “viajar por zonas malolientes o desagradables ni transitar por calles sucias, casas derruidas o ciudades perdidas”<sup>42</sup>

En los años siguientes se pobló Polanco, entre Santa Julia y el Bosque de Chapultepec, gracias a la iniciativa de Gabriel Ramos Millán y otros inversionistas; varias empresas

---

<sup>40</sup> Véase página 37.

<sup>41</sup> Periódico Excélsior del 26 de febrero de 1939 y 26 de junio de 1939.

<sup>42</sup> Ibidem, 25 de junio de 1939.

públicas y privadas se establecieron a lo largo de las avenidas Ejército Nacional y Marina Nacional; la Secretaría de la Defensa y otras dependencias militares se radicaron en las Lomas de Sotelo, y en los antiguos llanos surgieron calles, residencias y grandes edificios.

En un principio se fraccionó el área que comprende el Parque Lincoln, la avenida Julio Verne (que era la entrada a la colonia por Paseo de la Reforma) y la calle de Campos Elíseos (donde se encontraba el Río de los Morales). Cuando la Colonia comenzó a crecer, se desarrollaron las demás secciones restantes.

Parte del “slogan” de venta de la fraccionadora fue:

Fraccionamiento

“CHAPULTEPEC-POLANCO”

“HECHO PARA SUPERAR”

**DE LA LAMA Y BASURTO**

ofrecen la más segura, remuneradora y atractiva inversión para su dinero en el  
**Fraccionamiento**  
**“CHAPULTEPEC-POLANCO”**  
**“HECHO PARA SUPERAR”**

Con fines que fácilmente se adivinan, se ha hecho circular la versión que nuestro precio mínimo es de \$ 50.00 el M2.- Esto es absolutamente falso, pues tenemos lotes desde \$ 23.00 el M2. y si se nos paga de “contado” el precio es de \$ 18.40. Sólo tres lotes, en todo el Fraccionamiento son de \$ 50.00 el M2.

Chapultepec-Polanco, es un fraccionamiento, donde De la Lama y Basurto, hacen uno de los mejores del mundo, sirviendo de toque de atención y prueba del valor, buena fe, industria y trabajo de los empresarios mexicanos.-Un Fraccionamiento que ya es orgullo de México!!

¡Hoy mismo, sin demora ni vacilación venga a comprar su lote en este Fraccionamiento, donde De la Lama y Basurto, han derramado dinero, buen gusto y belleza en constante precipitación a un final que atrae, subyuga y cautiva!!

CONDICIONES	Cálculo APROXIMADO	PROMESA	INVITACION	REALIZACION DE:
10' - (dejar que cuenten) al contado y el saldo en 60 (sesenta) mensualidades en caso de crédito. ¡¡¡¿Dónde encontrar algo más barato?!	Un lote ideal, en este fraccionamiento, lo tiene usted con \$1,000.00 al contado y el saldo en 60 mensualidades de \$100.00 cada una.	Si encuentra usted mejores lotes que los nuestros, con iguales o mejores obras de urbanización por menos precio, le otorgaremos \$3,000.00.	Cuente usted con nuestra permanente invitación para venir a inspeccionar las importantes obras de urbanización que estamos haciendo.	Arquitectos: Joaquín C. de la Lama, R. de la Lama y Enrique Aragón Echeverría. Atención personal de Raúl A. Basurto.

**¿QUIEN HACE CHAPULTEPEC-POLANCO?**  
**NATURALMENTE**  
**¡¡DE LA LAMA Y BASURTO!!**

¡¡¡CÓMPRE Y GANDE ESTE ÚNICO BOTÍN ACERCA DE LA LAMA Y BASURTO

Oficina de la Reforma 20.-Apoyado 588.-México, D. F.  
Teléfonos: Edif. 2-3212 y 2-32-41. Nos. 1-7940 y 1-7949

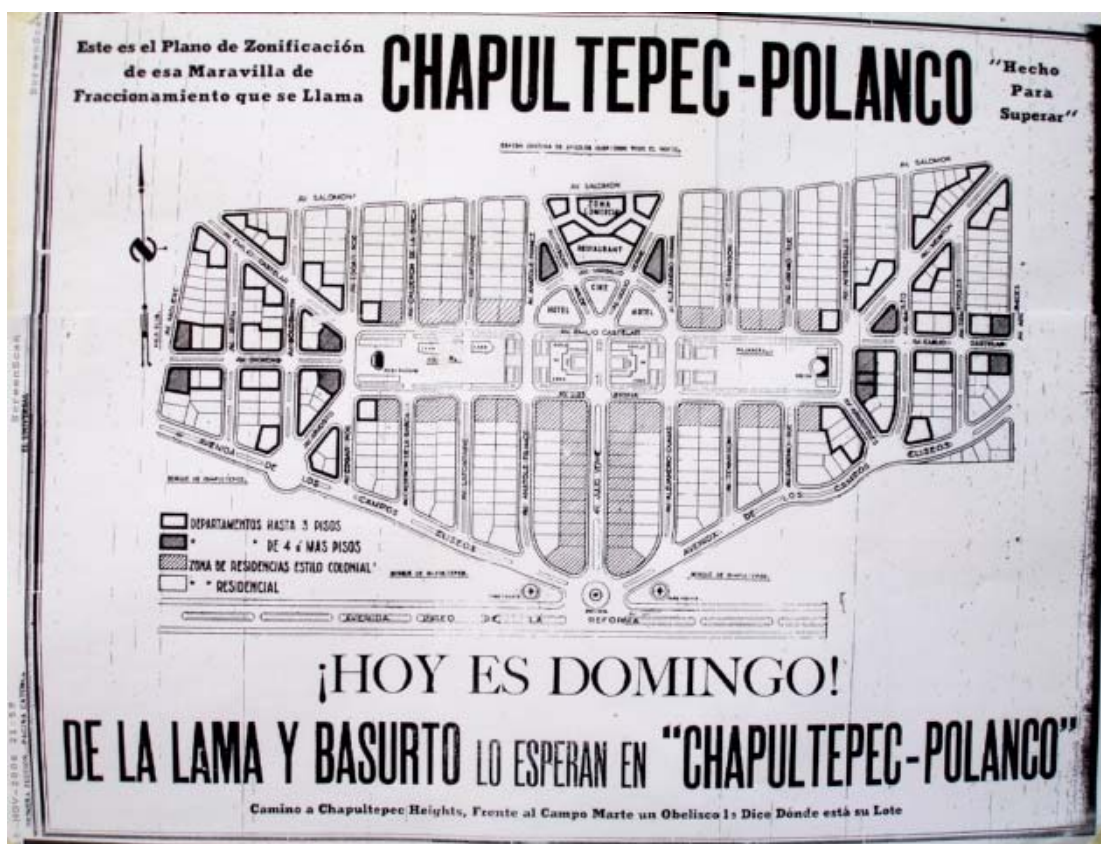
¡¡¡Favor de darles sus direcciones para el envío de lotes a Polanco y al nuevo Fraccionamiento CHAPULTEPEC-POLANCO

NOMBRE \_\_\_\_\_  
DIRECCIÓN \_\_\_\_\_

Indica el anuncio que circula la versión que el precio mínimo era de \$50.00 el m<sup>2</sup> de terreno, que eso era falso, que tenían lotes desde \$23.00 el m<sup>2</sup> y que si los pagaba de

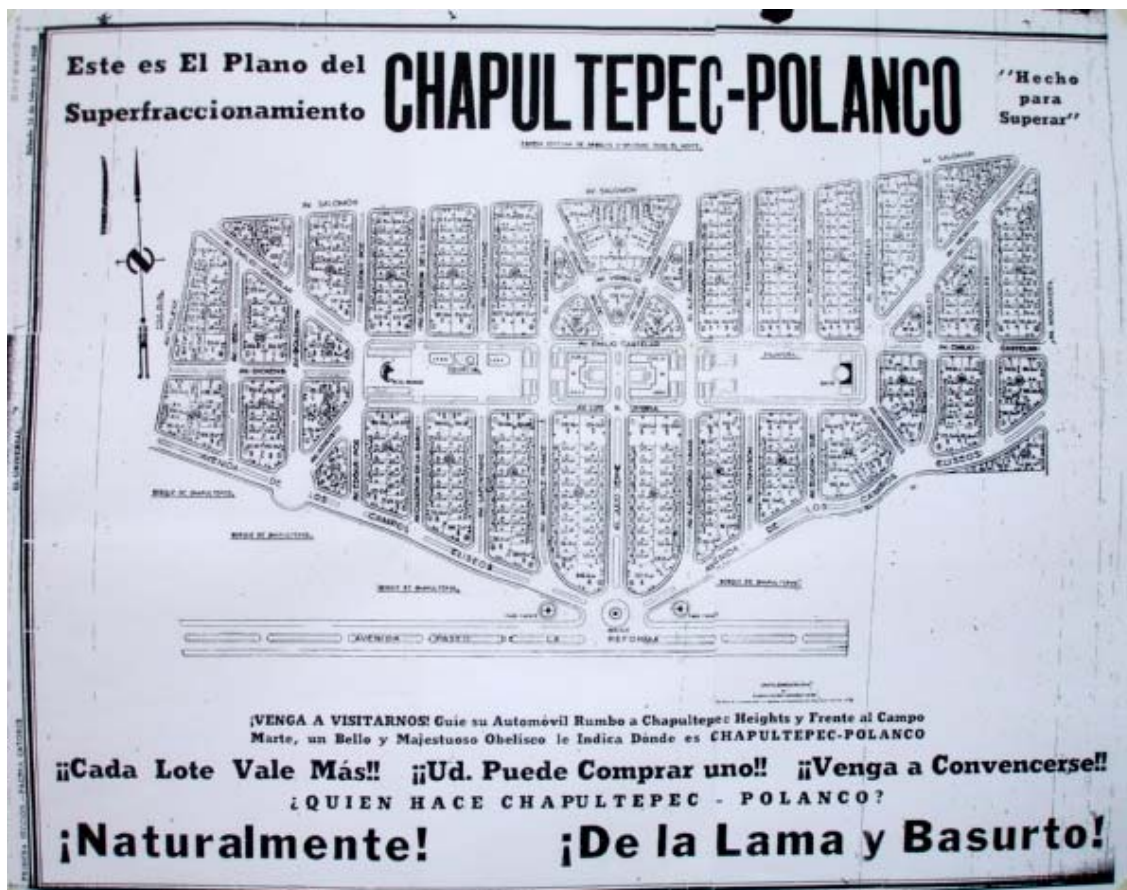


contado el precio era de \$18.40 el m<sup>2</sup>, en caso contrario, daban condiciones de pago del 10% al contado y el saldo en 60 mensualidades sin causa de intereses.....( 5 años..., que tiempos aquellos). Otro Slogan era “Si encuentra usted mejores lotes que los nuestros, con iguales o parecidas obras de urbanización por menos precio, le obsequiamos \$5,000.00, “ **¿QUIEN HACE CHAPULTEPEC-POLANCO**” naturalmente **;; DE LA LAMA Y BASURTO!!**, éste mismo anuncio indicaba que el fraccionamiento era realización de los Arquitectos: José G. de la Lama, R. de la Lama y Enrique Aragón Echeagaray, y que la atención personal a cargo de Raúl A. Basurto.



Como podemos apreciar en el anuncio anterior, el fraccionamiento Chapultepec Polanco, tenía dentro de su planeación destinados algunos de sus lotes de áreas comerciales, cine y hoteles, en la parte que comprenden las calles de Alejandro Dumas, Anatole France, Av. Salomón (hoy en día Av. Presidente Masarik) y la Av. Emilio Castelar , indicaba que todo lo que rodea al hoy parque Lincoln sería zona de residencias estilo Colonial, salvo los 4 lotes externos al rectángulo que estarían destinados a departamentos de hasta 3 pisos y los lotes laterales poniente y oriente para edificios de 4 o más pisos. Es interesante observar en el anuncio que sobre la Av. Campos Elíseos, solo se detectan 2 puntos para construir departamentos de hasta 3

pisos, que son donde se juntan las avenidas de Campos Elíseos, Aristóteles y Galileo, el otro punto en la Av. Goldsmith, sin embargo esta avenida actualmente tiene edificios de más de 10 pisos.



Como se puede observar en el anuncio anterior, la primera parte que se urbanizó fue Chapultepec-Polanco, hoy en día más conocido como Polanco-Chapultepec, éste anuncio indicaba que al Norte de la hoy Av. Presidente Masarik, se ubicaría una espesa cortina árboles cubriendo todo el Norte.<sup>43</sup>

Desde el inicio la nomenclatura de Polanco fue con nombre de humanistas, escritores y filósofos y en las partes que se adicionaron como Los Morales, Chapultepec-Morales, Rincón del Bosque, Polanco Reforma, dieron continuidad a ésta nomenclatura.

Polanco recibió a gente de la clase media alta que buscaba salir del centro de la ciudad, así como a los profesionista y residentes de las primeras colonias fundadas (como la

<sup>43</sup> Periódico el Universal, Primera Sección pag. 14 (el primer anuncio) y página 12 (los otros dos) 8, 12 y 13 de febrero de 1938.

Roma). La colonia alberga desde sus inicios a varias comunidades extranjeras radicadas en la capital, como la judía, la española, la alemana y la libanesa, quienes se asentaron en el lugar.

Polanco adquirió de ésta manera su prestigio de colonia residencial, los testimonios orales nos remiten recuerdos de tardes tranquilas, de niños en los diversos parques en patines y bicicletas, de la presencia limitada de cafés y tienditas aptos apenas para satisfacer un capricho. La inmovilidad urbana se apoderó de Polanco hasta la década de los ochentas, a partir de entonces se inició una ráfaga modernizadora y comercializadora aparentemente orquestada en Lomas de Chapultepec, como dice Loeza

Las calles de Polanco, otrora residenciales, ya casi todas son comerciales. Para gran alegría de estas señoras la avenida Mazaryk se ha convertido en el Rodeo Drive mexicano. “Hasta me siento en Los Ángeles”, dicen muy ufanas. Estas soberanas ahora pueden comprar localmente las marcas de ropa que antes tenían que adquirir forzosamente en el extranjero. Las boutiques de los grandes nombres como Chanel, Hermés, Ferragamo, Armani tienen las puertas abiertas para recibirlas...<sup>44</sup>.

Pareciera que Polanco se ha convertido, quizás, en el reducto más avanzado de la globalización en nuestro país, es por eso que entender la historia de esta colonia nos puede brindar claves para entender no sólo el pasado, sino también el porvenir de México.

### **LÍMITES DE LA COLONIA.**

Polanco se designa a una de las zonas residenciales y comerciales más exclusivas de la Ciudad de México. Está localizada al poniente de la misma, justo al Norte del Bosque de Chapultepec, en la Delegación Miguel Hidalgo.

Polanco se integra por cinco secciones que son la colonia de los Morales, del Bosque, Polanco Reforma, Polanco Chapultepec, Chapultepec Morales. Los límites de Polanco son Al Norte con la Avenida Ejército Nacional, al Sur con el Paseo de la Reforma, al Este con la Calzada General Mariano Escobedo y al Oeste con el Boulevard Manuel Ávila Camacho (Periférico).

<sup>44</sup> Guadalupe Loeza, *Las reinas de Polanco*, 3ª ed., México, d. f. : Cal y Arena, 1989, p.14.

Polanco tiene la facilidad de vías rápidas de circulación vehicular que son: al oeste Anillo Periférico Manuel Ávila Camacho, al este el Circuito Interior Calzada Melchor Ocampo y al Norte la Av. Río San Joaquín. Cuenta con varias Avenidas con camellones arbolados, entre las principales las que circulan de este a oeste y viceversa Av. Ejército Nacional Mexicano, Homero, Horacio, Presidente Masarik y la Av. Campos Elíseos.



**Ubicación dentro de la mancha urbana.-** La colonia Polanco se ubica en la Delegación Miguel Hidalgo, que se encuentra dentro de la llamada Ciudad Central, junto con las Delegaciones Venustiano Carranza, Benito Juárez y Cuauhtémoc, se localiza al norponiente del Distrito Federal, colindando al norte con la Delegación Azcapotzalco y los municipios de Huixquilucam y Naucalpan en el Estado de México, al sur con las Delegaciones Benito Juárez, Álvaro Obregón y Cuajimalpa de Morelos; al oriente con las delegaciones Cuauhtémoc, Azcapotzalco y Benito Juárez, al Poniente con la Delegación Cuajimalpa de Morelos y el municipio de Huixquilucan del Estado de México.

Geográficamente está situada entre las coordenadas 19°29' y 19°23' de latitud norte y 99°10' y 99° 16' de longitud oeste, a una altura promedio de 2250 metros sobre el nivel del mar.

---

## V. ARQUITECTURA Y USO DEL SUELO.

Cuando se fundó Polanco, se realizó sobre una traza urbana estudiada por los urbanizadores de la Lama-Basurto, resaltando para su venta, sus avenidas con camellones jardinados y sus parques con fuentes ornamentales y obelisco, en ese tiempo con auge en la economía mexicana, la tendencia de vida era el estilo norteamericano, donde su principal característica era el uso del automóvil, la ciudad jardín, con las casas rodeadas de áreas verdes.

Se adoptó el estilo de arquitectura Californiana, pero en lugar de terrenos de 3,000 m<sup>2</sup> que se utilizaban en California, se aplicó a lotes de 500 m<sup>2</sup>, dando como resultado un estilo nuevo denominado Colonial Californiano.

Desde 1928 hasta 1933, las colonia Hipódromo, Condesa, Cuauhtémoc y Lomas de Chapultepec, se llenan de casas de tipo Californiano, no del estilo “Polanco” que aparece después, sino del tipo sobrio (...), de aplanados, vanos con cerramientos curvos, rejas de fierro forjado, aleros con teja, etc.

Este tipo de casas californiana, no satisfacía totalmente a la clase adinerada, que propició más bien una arquitectura “barroca”, que es la que se ha bautizado con el nombre de Colonial Californiano. Lo más peculiar de ese estilo es la profusa ornamentación, hecha con piedra rosada, natural o artificial, que rodea puertas y ventanas, contrastando con paramentos lisos (...) introduce columnas salomónicas adosadas, columnas enanas con fustes en forma de barril como jambas de pequeñas ventanas, etc ....<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Israel Katzman,, *Laarquitectura contemporánea mexicana; precedentes y desarrollo*, INAH (Memorias VIII)/SEP, México, 1963.



Av. Presidente Masarik No. 120.



Calle Emilio Castelar No. 163, aquí vivía la familia Domit, conocida hoy como “Casa Domit”, la arquitectura le da un valor agregado a la firma de calzado y piel.



Calle Emilio Castelar No. 131, casa catalogada por el Instituto Nacional de Bellas Artes y la Dirección de sitios patrimoniales y Monumentos del D.F.



Avenida Campos Elíseos No. 76, casa que se vende como terreno.



Calle Emilio Castelar No. 195, casa que a pesar de estar catalogada por el Instituto Nacional de Bellas Artes y la Dirección de sitios patrimoniales y Monumentos del D.F., estaba siendo demolida en febrero de 2006.

A finales de la década de 1950, surge el estilo funcionalista, de cuyas construcciones resaltan en Polanco el Conservatorio Nacional de Música, el liceo Franco-Mexicano y el edificio del Hospital Español.

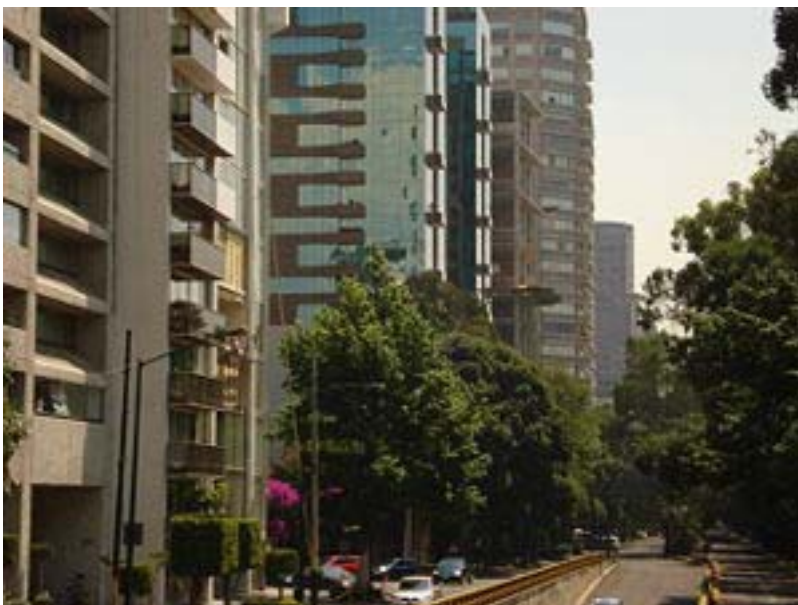


Conservatorio Nacional de Música.



Liceo Franco-Mexicano.

En la década de 1960-1970, Polanco sufre una fiebre constructiva, sobre todo en el lado Oeste de la Zona, se levantan grandes rascacielos habitacionales, con departamentos de 250 a 300 m<sup>2</sup>.



Edificios en Polanco.

Es interesante la investigación realizada en la hemeroteca de la UNAM, en el periódico Universal, el 30 de enero de 1960 aparece “vendo terreno Temístocles junto a Av. Newton, *ASEGURO PERMISO DEPARTAMENTAL*”; el 27 de mayo de 1961 se lee “vendo *TERRENO DEPARTAMENTAL*”, el día 12 de abril de 1970, indica que “venden



---

*PRECIOSA CASA COMO TERRENO* en Taine 336, esq. Mazarik, son 800 m<sup>2</sup> de terreno y piden \$2,000.00 por m<sup>2</sup>.”, ésto ya nos indica los cambios que venía teniendo la Colonia Polanco.

En la década de los ochentas, la arquitectura de Polanco se enriqueció con obras de la arquitectura mexicana contemporánea, entre ellas el edificio de la IBM, el de la BMW, y el primer hotel de la zona, el hotel “Presidente”, posteriormente las torres de César Pelli (residencial del Bosque 1 y residencial del Bosque 2) y diversos hoteles como el hotel Nikko México el Marriott y el NH y aunque cercano a la colonia también el Hotel Camino Real de Polanco y el Auditorio Nacional.





Residencial del Bosque 1 y residencial del Bosque 2.





Hoteles Marriott, Nikko México y hotel Presidente Intercontinental, superan la barra de los 130 m., de altura, tiene vista al Bosque de Chapultepec.

En los años noventas, surge un boom inmobiliario, principalmente de edificios corporativos, boutiques, restaurantes, etc., cambiando de usos las antes casas habitacionales.

Actualmente, destaca la parte occidental de la Ciudad de México, con la colonias más prósperas económicamente hablando, muchas de éstas colonias son nuevas como Santa Fé, Tecamachalco, Lomas de la Herradura, etc., sin embargo en otras colonias se ha venido dando el fenómeno de reciclamiento del suelo, en algunos casos donde existían instalaciones fabriles, se dan hoy edificios habitacionales, esto es debido a la falta de suelo de esta Ciudad de México, una de las cinco ciudades más grande en habitantes del Mundo.

No podría faltar Polanco en esta renovación, por todos los rumbos de la Colonia, se demuelen las viejas casonas de los años '40 y se construye el concepto residencial denominado "*Loft y Flat*", surgido en Estados Unidos como parte del reciclamiento del suelo, que eran establecidos en bodegas y naves industriales, el primero está compuesto por dos niveles, lugares abiertos, áreas sanitarias y comunes, imperando en la decoración la línea minimalista en todo momento, en tanto el Flat recurre a la misma

idea pero instalada en un solo piso. En Polanco se innova éste concepto, demoliendo construcciones en algunos casos, (según yo) de alto valor arquitectónico, para construir edificios con un nivel de semisótano para estacionamiento y tres niveles más de departamento “*tipo loft mexicano*”.

## USO DEL SUELO.

Aún y cuando Polanco pertenece a una zona ZEDEC, desde el año de 1987, el auge de construcción en esta Colonia, fue también beneficiado por las Normas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de 1997, la cual indica la factibilidad de uso de suelo, de agua, drenaje, vialidad y medio ambiente mediante la siguiente composición:

### PROGRAMA PARCIAL POLANCO

#### Zonificación Habitacional Vivienda mayor a 150 m<sup>2</sup> y 200 m<sup>2</sup>, V

HABITACION	VIVIENDA	Vivienda
SERVICIOS	EDUCACION ELEMENTAL	Guarderías y Jardines de niños.
ESPACIOS ABIERTOS	ESPACIOS ABIERTOS	Jardines y Parques.

Uso permitido:	Habitacional.
Altura máxima permitida:	9 metros
Porcentaje mínimo de área libre:	35 %
Superficie mínima de vivienda:	150 m <sup>2</sup> , Sin indivisos
Superficie máxima de vivienda:	Sujeta a restricción.

Los predios de usos Habitacional-Vivienda mayor a 150 m<sup>2</sup> de construcción, ubicados en las zonas delimitadas por b) Presidente Masarik, Rubén Darío, Arquímedes y Spencer, deberán respetar una restricción de 3,0 m al frente para jardín. Los predios en esquina deberán respetar la restricción en ambos frentes.

FACTIBILIDAD DE USO DEL SUELO, SERVICIOS DE AGUA, DRENAJE, VIALIDAD Y MEDIO AMBIENTE.

Sujeto para Desarrollos Habitacionales menores de 10,000 m<sup>2</sup>, Desarrollos de Servicios, Comercios e Industria menores de 5,000 m<sup>2</sup>, excepto en Estaciones de Servicio de Gasolina o de Gas Carburante.

USOS DEL SUELO: Los interesados autodeterminarán el uso de suelo de su predio, de acuerdo al número de Cuenta Catastral y al Domicilio del mismo, deberán pagar los derechos de Acuerdo al Código Financiero del Distrito Federal, Artículo 257.

Si lo requiere, podrán solicitar a la Delegación correspondiente una impresión sobre el Uso del Suelo solo presentando copia del recibo de pago.

SERVICIO DE AGUA Y DRENAJE: En esta Delegación no se requiere la solicitud de Factibilidad de Dotación de Servicios de Agua y Drenaje, el contribuyente autodeterminará y efectuará sus pagos de derechos de Agua y Drenaje, apegándose al Código Financiero del Distrito Federal, Artículos 202 y 203.

Deberá de apegarse íntegramente al Reglamento de Construcciones para el D.F. en lo relativo a agua y drenaje.

VIALIDAD: Las obras que deben realizar la manifestación de Construcción tipo A, están exentas del estudio de impacto vial, así como del pago de aprovechamientos por concepto de obras de mitigación vial.

Las obras que deben de realizar la manifestación de construcción tipo B, para los inmuebles ubicados en alguna de las cuatro delegaciones centrales (Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo o Venustiano Carranza), están exentas del estudio de impacto vial, pero deberán autodeterminar el pago por concepto de obras de mitigación vial, en los términos del artículo 319 del Código Financiero del Distrito Federal, salvo las excepciones que se detallan a continuación:

Deberán realizar un estudio de Impacto vial y someterlo a la autorización de la Dirección General de Planeación y Vialidad de SETRAVI; todos los desarrollos comerciales; de servicios; industria; o, habitacionales de más de una vivienda, ubicados en calles cerradas, callejones, en cascos de los pueblos considerados Zonas de Conservación Patrimonial, o de calles cuyo ancho de arroyo sea menor a 8.00 m.

MEDIO AMBIENTE: La Secretaría del Medio Ambiente, a través de la Dirección General de Regularización y Gestión Ambiental de Agua, Suelo y Residuos, mediante

---

oficio número SMA/DGRGAASR/DIR/4508/2004, de fecha 26 de abril de 2004, informa que, con fundamento en los artículo 46 fracción XI de la Ley Ambiental del Distrito Federal, 6° Apartado j) Fracciones I y II del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 26 de marzo de 2004; nos indica consultar la página del medio ambiente para asegurarse de que el proyecto en cuestión No requiere obtener, la Autorización en Materia de Impacto Ambiental o en que modalidad se debe presentar.

Para Desarrollos Habitacionales mayores de 10,000 m<sup>2</sup>, Desarrollos de Comercios e Industria mayores de 5,000 m<sup>2</sup> y Estaciones de Servicio o de Gas Carburantes.

Todos los desarrollos habitacionales mayores de 10,000 m<sup>2</sup> requieren de Impacto Urbano.

Todos los desarrollos de servicios, comercios e industria mayores de 5,000 m<sup>2</sup> requieren de un Dictamen Impacto Urbano-Ambiental.

Todas las estaciones de servicio de gasolina o de gas carburante, requieren de un Dictamen Impacto Urbano-Ambiental.

Lo anterior, contribuyó como ya se mencionó en el auge de construcción de vivienda, debido a que en general se tarda entre 6 meses y un año en tramitar la factibilidad de uso del suelo, servicios de agua, drenaje, vialidad y medio ambiente.

El lote moda en Polanco era de 500 m<sup>2</sup>; en la primera etapa el fraccionamiento, fue proyectado con lotes que colindaban con la Av. Emilio Castelar y la Avenida Luis G. Urbina, Av. Salomón (hoy Presidente Masarik) y Campos Elíseos, de 1300 m<sup>2</sup> a 864.50 m<sup>2</sup>, mientras que el resto eran lotes que variaban de 420 m<sup>2</sup> a 525 m<sup>2</sup>, hoy la fisonomía, cambia, la fusión de tres o dos predios donde se construyen edificios de departamentos de tres niveles.

## VI. ANÁLISIS DEL VALOR/m<sup>2</sup> DE TERRENOS EN POLANCO Y SU COMPARATIVO CON DIFERENTES ESCENARIOS.

Después de analizar la formación de Polanco, nos dimos a la tarea de investigar desde su inicio (año 1938) a la fecha (2007), el valor de los terrenos, así como los m<sup>2</sup> ofertados, estos valores están fundamentados en su totalidad en el periódico el Universal, consultado en la Hemeroteca de la Universidad Nacional Autónoma de México, recopilándose en un principio cada mes, sin embargo, observamos en su inicio en los años de 1941 a 1949, no se ofertaron terrenos en venta, lo cual nos hace pensar que la venta inicial del fraccionamiento Chapultepec-Polanco fue un rotundo éxito, ya que en tres años se vendió en su totalidad; no es hasta 1950, que se encuentran algunas ofertas, y de ahí hasta 1955; no se obtuvo información documentada de la fecha de fundación de los demás fraccionamientos que componen a Polanco, lo único que nos indica su edad, lo documentamos visualmente por el tipo de Arquitectura de sus edificios; en los años de 1968 a 1998, no se encontraron mas que dos ofertas por año y en algunos casos solo una.

Se investigó el tipo de cambio del Dólar con la Moneda Nacional, la devaluación en % con el dólar, la inflación, se analizó el incremento o decremento del precio por metro cuadrado de terreno en cuanto a el \$/m<sup>2</sup> del año / \$/m<sup>2</sup> del año anterior y los escenarios de \$/m<sup>2</sup> - 1 y lo que llamamos dólar pasado que es dólar -1, esto es considerar la variable del año anterior \$/m<sup>2</sup> y también del tipo de cambio del dólar del año anterior en su influencia del año actual del \$/m<sup>2</sup>. Asimismo, al venir realizando la labor de investigación, nos vimos en la tarea de analizar los Gobiernos de la República Mexicana en las diferentes fechas y su relación con el \$/m<sup>2</sup> de terreno y el tipo de cambio del dólar con la moneda mexicana, de donde se obtienen las siguientes tablas y gráficas.

EVOLUCIÓN DEL VALOR DEL SUELO EN POLANCO.

	AÑO	m2	\$/M2	DÓLAR	inflación	Salario mínimo	\$m²/SM	\$m²/dólar	Incremento o decremento en el valor del suelo	\$/dólar
<b>PRESIDENTES</b>										
Lázaro Cárdenas	1939	420.00	33.09	5.18	2.77	2.50	13.24	6.39	0.00	171.41
	1940	634.00	54.00	5.40	0.49	2.50	21.60	10.00	20.91	291.60
Ruiz Cortínes	1950	827.80	110.20	8.65	11.01	3.39	32.51	12.74	56.20	953.23
	1955	837.80	341.00	12.50	9.44	8.00	42.63	27.28	230.80	4262.50
	1956	418.17	545.83	12.50	0.58	11.00	49.62	43.67	204.83	6822.88
	1957	716.43	721.43	12.50	6.58	11.00	65.58	57.71	175.60	9017.88
	1958	430.33	742.18	12.50	3.90	12.00	61.85	59.37	20.75	9277.25
López Mateos	1959	547.78	1067.78	12.50	-0.04	12.00	88.98	85.42	325.60	13347.25
	1960	405.00	950.00	12.50	4.84	14.50	65.52	76.00	-117.78	11875.00
	1961	378.33	1600.00	12.50	-0.33	14.50	110.34	128.00	650.00	20000.00
	1962	604.90	940.00	12.50	3.12	17.50	53.71	75.20	-660.00	11750.00
	1963	482.33	935.00	12.50	0.20	17.50	53.43	74.80	-5.00	11687.50
Díaz Ordaz	1964	801.33	822.67	12.50	5.40	21.50	38.26	65.81	-112.33	10283.38
	1966	440.00	750.00	12.50	2.58	21.50	34.88	60.00	-72.67	9375.00
	1967	860.50	1375.00	12.50	1.43	25.00	55.00	110.00	625.00	17187.50
	1968	572.50	1650.00	12.50	2.43	25.00	66.00	132.00	275.00	20625.00
	1969	445.00	1500.00	12.50	4.87	28.25	53.10	120.00	-150.00	18750.00
Echeverría Álvarez	1970	600.00	1825.00	12.50	4.69	32.00	57.03	146.00	325.00	22812.50
	1971	387.00	1950.00	12.50	4.96	32.00	60.94	156.00	125.00	24375.00
	1972	450.00	2100.00	12.50	5.56	38.00	55.26	168.00	150.00	26250.00
	1973	484.00	2375.00	12.50	21.37	44.85	52.95	190.00	275.00	29687.50
	1974	465.00	2200.00	12.50	20.60	52.00	42.31	176.00	-175.00	27500.00
López Portillo	1975	192.20	2450.00	12.50	11.30	63.40	38.64	196.00	250.00	30625.00
	1976	351.00	1230.00	15.69	27.90	96.70	12.72	78.39	-1220.00	19298.70
	1977	418.50	3600.00	22.69	20.66	106.40	33.83	158.66	2370.00	81684.00
	1978	527.00	3000.00	22.76	16.17	120.00	25.00	131.81	-600.00	68280.00
	1979	485.00	10000.00	22.82	20.02	138.00	72.46	438.21	7000.00	228200.00
De la Madrid Hurtado	1980	320.00	19885.54	22.95	29.84	163.00	122.00	866.47	9885.54	456373.14
	1981	495.00	22000.00	24.51	28.69	210.00	104.76	897.59	2114.46	539220.00
	1982	457.00	43750.00	57.18	98.65	364.00	120.19	765.13	21750.00	2501625.00
	1983	835.00	59880.00	150.29	80.78	523.00	114.49	398.43	16130.00	8999365.20
	1984	505.00	68000.00	185.19	59.16	816.00	83.33	367.19	8120.00	12592920.00
Salinas de Gortari	1985	509.00	74973.59	310.28	63.75	1250.00	59.98	241.63	6973.59	23262805.51
	1986	500.00	133783.09	637.87	105.75	2480.00	53.94	209.73	58809.50	85336219.62
	1987	1350.00	192592.59	1405.60	159.17	6470.00	29.77	137.02	58809.50	270708144.50
	1988	170.00	700342.12	2289.58	51.96	8000.00	87.54	305.88	507749.53	1603489311.11
	1989	500.00	695343.60	2483.37	19.69	10080.00	68.98	280.00	-4998.52	1726795435.93
Zedillo Ponce de León	1990	280.00	1000000.00	2838.35	29.93	11900.00	84.03	352.32	304656.40	2838350000.00
	1991	460.00	1803114.79	3016.15	18.79	13330.00	135.27	597.82	803114.79	5438464682.91
	1992	600.00	2578389.69	3094.08	11.94	13330.00	193.43	833.33	775274.89	7977743960.90
	1993	531.00	5218.45	3.26	8.01	14.27	365.69	1600.75	-2573171.24	17012.13
	1994	400.00	6479.00	3.41	7.05	15.27	424.30	1900.00	1260.56	22093.39
Fox Quezada	1995	2700.00	3055.54	6.60	51.97	20.15	151.64	462.96	-3423.46	20166.54
	1996	200.00	10000.00	7.65	27.70	26.45	378.07	1307.19	6944.46	76500.00
	1997	310.00	7951.61	8.03	15.72	26.45	300.63	990.24	-2048.39	63851.43
	1998	370.00	12357.84	9.94	18.61	34.45	358.72	1243.24	4406.23	122836.93
	1999	680.00	13800.28	9.52	12.32	34.45	400.59	1449.61	1442.44	131378.67
Felipe Calderón	2000	943.50	8930.00	9.36	8.96	37.90	235.62	954.06	-4870.28	83584.80
	2001	600.00	12416.67	9.17	4.40	40.35	307.72	1354.05	3486.67	113860.86
	2002	650.00	14625.00	10.36	5.70	42.15	346.98	1411.68	2208.33	151515.00
	2003	270.00	13500.00	11.20	3.98	43.65	309.28	1205.36	-1125.00	151200.00
	2004	501.00	18364.66	11.22	5.19	45.24	405.94	1636.78	4864.66	206051.49
	2005	453.50	18353.50	10.71	3.33	16.80	1092.47	1713.68	-11.16	196565.99
Felipe Calderón	2006	439.50	19720.00	10.88	4.05	48.67	405.18	1812.50	1366.50	214553.60
	2007	483.28	21917.36	11.04	.	50.57	433.41	1985.27	2197.36	241967.65



ANÁLISIS ESTADÍSTICO

EXPLICACIÓN DE VARIABLES

VARIABLE DEPENDIENTE:

var1 :\$/m<sup>2</sup> DE TERRENO EN POLANCO.

VARIABLES INDEPENDIENTES:

dlar : TIPO DE CAMBIO DE LA MONEDA NACIONAL A DÓLAR.

plusvala : MEDIDA \$/m<sup>2</sup> DE TERRENO ACTUAL ENTRE \$/m<sup>2</sup> DE TERRENO ANTERIOR.

var2 : \$/m<sup>2</sup> DE TERRENO EN POLANCO MENOS 1, LA ESTAMOS UTILIZANDO CON EL REZAGO DE UN AÑO PORQUE CONSIDERAMOS QUE EL VALOR HISTÓRICO ES SIGNIFICATIVO EN LA TOMA DE DECISIONES.

m1 : EQUIVALE A LOS METROS CUADRADOS ENCONTRADOS EN CADA UNA DE LA MUESTRAS.

dlarpasado : TIPO DE CAMBIO DE LA MONEDA NACIONAL A DÓLAR MENOS 1, LA ESTAMOS UTILIZANDO CON EL REZAGO DE UN AÑO PORQUE CONSIDERAMOS QUE LA HISTORIA DEL TIPO DE CAMBIO DE LA MONEDA NACIONAL A DÓLAR ES SIGNIFICATIVA EN LA TOMA DE DECISIONES.

Ao : AÑOS DE LA MUESTRA (1939 - 2007)

Con ésta información analizamos las variables, para encontrar matemáticamente cual era la correlación más determinante de la variable dependiente precio por m<sup>2</sup> de terreno, Utilizando una regresión lineal.

EVOLUCIÓN DEL VALOR DEL SUELO EN POLANCO.

COMPORTAMIENTO DE LAS MUESTRAS DE \$/m<sup>2</sup> DEL PERIODO DE 1939 A 2007

. tab var1

\$/M2	Freq.	Percent	Cum.
33.09	1	1.82	1.82
54	1	1.82	3.64
110.2	1	1.82	5.45
341	1	1.82	7.27
545.83	1	1.82	9.09
721.43	1	1.82	10.91
742.18	1	1.82	12.73
750	1	1.82	14.55
822.67	1	1.82	16.36
935	1	1.82	18.18
940	1	1.82	20.00
950	1	1.82	21.82
1067.78	1	1.82	23.64
1230	1	1.82	25.45
1375	1	1.82	27.27
1500	1	1.82	29.09
1600	1	1.82	30.91
1650	1	1.82	32.73
1825	1	1.82	34.55
1950	1	1.82	36.36
2100	1	1.82	38.18
2200	1	1.82	40.00
2375	1	1.82	41.82
2450	1	1.82	43.64
3000	1	1.82	45.45
3055.54	1	1.82	47.27
3600	1	1.82	49.09
5218.45	1	1.82	50.91
6479	1	1.82	52.73
7951.61	1	1.82	54.55
8930	1	1.82	56.36
10000	2	3.64	60.00
12357.84	1	1.82	61.82
12416.67	1	1.82	63.64
13500	1	1.82	65.45
13800.28	1	1.82	67.27
14625	1	1.82	69.09
18353.5	1	1.82	70.91
18364.66	1	1.82	72.73
19720	1	1.82	74.55
19885.54	1	1.82	76.36
21917.36	1	1.82	78.18
22000	1	1.82	80.00
43750	1	1.82	81.82
59880	1	1.82	83.64
68000	1	1.82	85.45
74973.59	1	1.82	87.27
133783.1	1	1.82	89.09
192592.6	1	1.82	90.91
695343.6	1	1.82	92.73
700342.1	1	1.82	94.55
1000000	1	1.82	96.36
1803115	1	1.82	98.18
2578390	1	1.82	100.00
Total	55	100.00	

ESTA TABLA ESTRUCTURA DE VALOR MÍNIMO A VALOR MÁXIMO ALCAZANDO EN LA MUESTRA DE \$/m<sup>2</sup>, E INDICA HASTA \$5,218.45/m<sup>2</sup> YA ACUMULADOS EL 50.91 % DE LOS DATOS DE LA MUESTRA, EL 25% SE ENCUENTRA EN \$1,230.00, EL 75% EN UN VALOR DE \$19,885.54/m<sup>2</sup> Y EL 100% EN UN VALOR DE \$2578,390 CIFRA ATÍPICA QUE SE DA EN EL AÑO DE 1992.

CORRELACIONES

```
. corr var1 m1 var2 plusvala inflacin devdlar dlar dlarpasado
(obs=53)
```

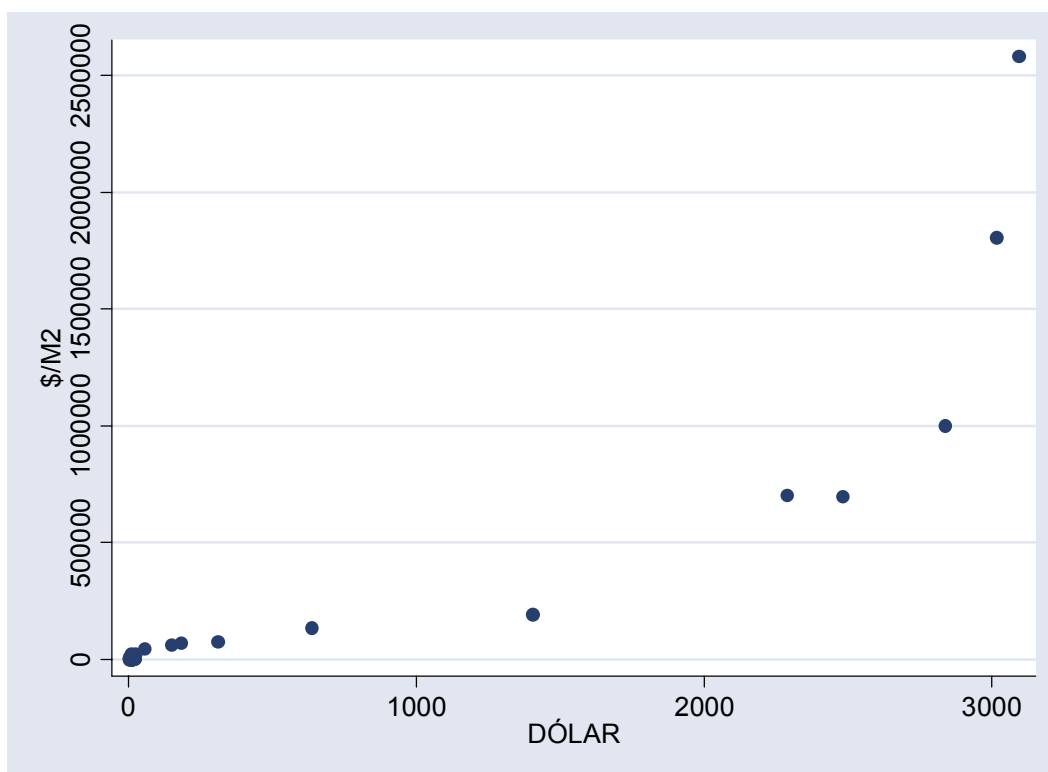
	var1	m1	var2	plusvala	inflacin	devdlar	dlar	dlar-pa-o
var1	1.0000							
m1	0.5469	1.0000						
var2	0.9967	0.5596	1.0000					
plusvala	0.4349	-0.4708	0.4280	1.0000				
inflacin	0.0634	-0.0246	0.0105	0.0928	1.0000			
devdlar	-0.0366	-0.0557	-0.0607	0.0358	0.4620	1.0000		
dlar	0.8975	0.3872	0.8642	0.4082	0.2459	0.0244	1.0000	
dlar-pasado	0.8042	0.7732	0.7867	-0.1075	0.0811	-0.0467	0.8403	1.0000

ME INDICAN COMO ES EL COMPOTAMIENTO DE LAS VARIABLES EN LA REGRESIÓN.

```
. corr var1 dlar
(obs=55)
```

	var1	dlar
var1	1.0000	
dlar	0.8978	1.0000

CORRELACIÓN POSITIVA QUE SE CORROBORÁ CON LA GRÁFICA \$/m<sup>2</sup> VS DÓLAR



```
. corr var1 plusvala
(obs=54)
```

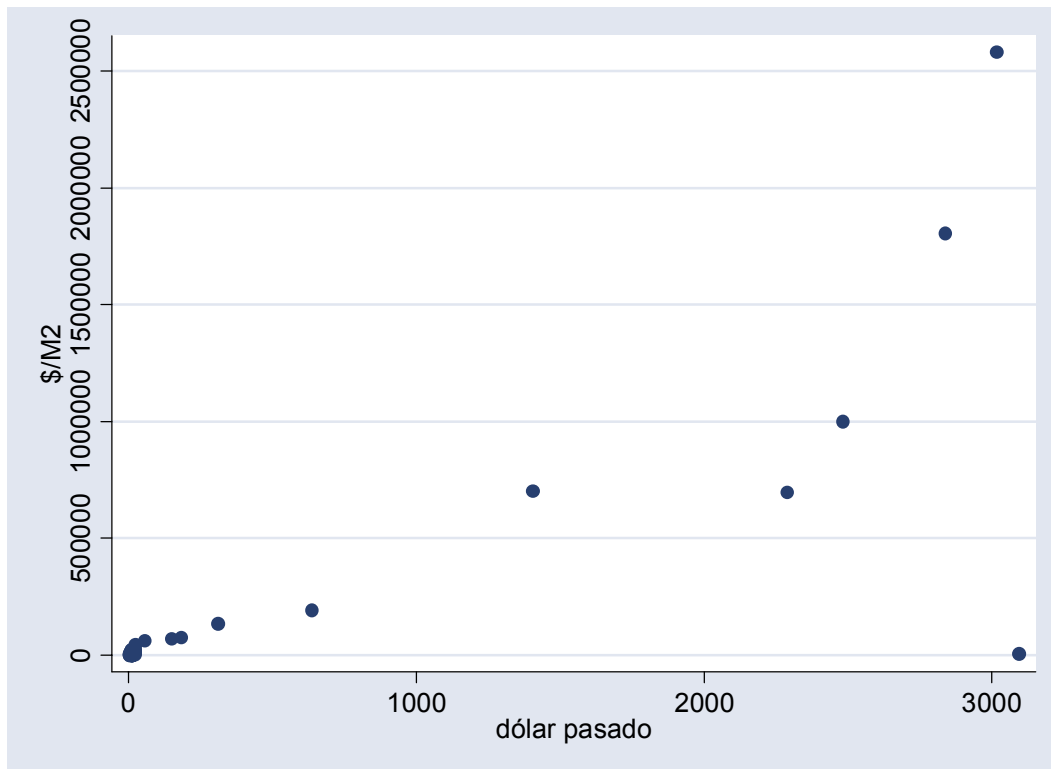
	var1 plusvala	
var1	1.0000	
plusvala	0.4346	1.0000

LA MEDIDA DE CORRELACIÓN DETERMINA EL GRADO DE ASOCIACIÓN LINEAL ENTRE DOS VARIABLES, EN ESTE CASO PODEMOS OBSERVAR QUE LA CORRELACIÓN NO ES SIGNIFICATIVA, POR LO CUAL PODEMOS ESPERAR QUE NO RESULTE SER UN BUEN ESTIMADOR DE VAR 1 (\$/m<sup>2</sup>).

```
. corr var1 dlarpasado
(obs=54)
```

	var1 dlarpa-o	
var1	1.0000	
dlarpasado	0.8045	1.0000

CORRELACIÓN POSITIVA QUE SE CORROBORÁ CON LA GRÁFICA \$/m<sup>2</sup> VS DÓLAR PASADO, SIENDO LA SEGUNDA VARIABLE UTILIZADA COMO UNA PROXY DEL NIVEL DE BIENESTAR ECONÓMICO ACUMULADO DEL MERCADO DEMANDANTE.



CONSIDERAMOS QUE LA FLUCTUACIÓN EN EL PRECIO DE MERCADO DE TERRENOS POR m<sup>2</sup> EN EL SECTOR DE POLANCO, EN EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE LOS AÑOS DE 1939-2007, PUEDE SER EXPLICADO A TRAVÉS DEL SIGUIENTE MODELO DE REGRESIÓN LINEAL.

$$\text{VAR1} = \alpha + \beta_1 \text{dlar} + \beta_2 \text{plusvala} + \beta_3 \text{var2} + \beta_4 \text{m1} + \beta_5 \text{dlarpasado} + \beta_6 \text{inflacin} + \beta_7 \text{ao} + \mu_0$$

. regr var1 dlar plusvala var2 m1 dlarpasado inflacin ao

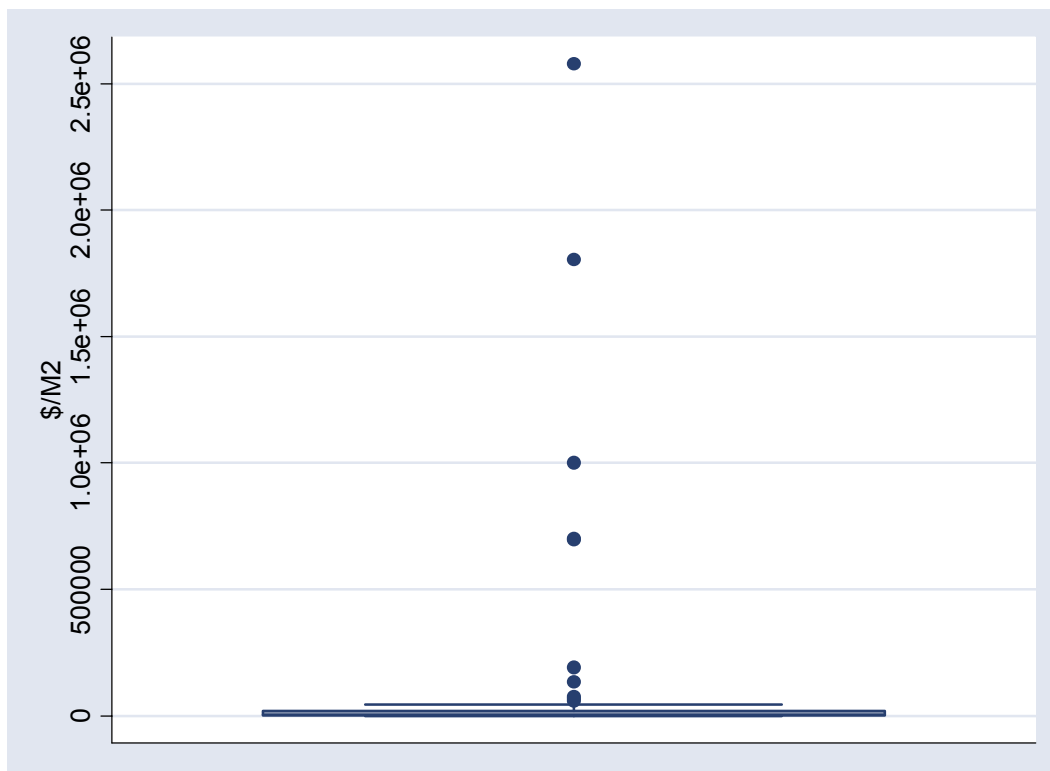
Source	SS	df	MS	Number of obs =	53
Model	1.0850e+13	7	1.5500e+12	F( 7, 45) =	9501.05
Residual	7.3411e+09	45	163135862	Prob > F =	0.0000
				R-squared =	0.9993
				Adj R-squared =	0.9992
Total	1.0857e+13	52	2.0879e+11	Root MSE =	12772

var1	Coef.	Std. Err.	t	P> t	[95% Conf. Interval]
dlar	75.17466	22.23115	3.38	0.002	30.39883 119.9505
plusvala	.0878155	.0403453	2.18	0.035	.0065559 .1690751
var2	.0002617	.0000109	23.92	0.000	.0002397 .0002837
m1	.0767401	.0202192	3.80	0.000	.0360165 .1174637
dlarpasado	8.083217	27.95064	0.29	0.774	-48.21226 64.3787
inflacin	195.9733	88.02886	2.23	0.031	18.6741 373.2725
ao	271.0771	114.7457	2.36	0.023	39.96739 502.1867
_cons	-531769.8	226641.1	-2.35	0.023	-988248.5 -75291.17

R-squared o r cuadrada, es el nivel con el que las variables contenidas en el modelo consiguen explicar a la variable dependiente.

COMO NOS MUESTRA EL MODELO LAS VARIBALES INDEPENDIENTES QUE SE COMPORTAN COMO LOS ESTIMADORES MAS ADECUADOS, SON: dlar, var2, m1, plusvala, SIENDO DLAR PASADO UN ESTIMADOR CUYO PARÁMETRO SI ES RELEVANTE PERO QUE PIERDE EFICIENCIA EN RELACIÓN CON LAS OTRAS VARIABLES INDEPENDIENTES DADO SU INTERVALO DE CONFIANZA; inflacin Y ao NO SE COMPORTAN COMO ESTIMADORES ADECUADOS DEBIDO A QUE SU ERROR ESTANDAR ES DEMASIADO GRANDE, SI BIEN CONTRIBUYEN A ELEVAR LA PRUEBA DE VALIDEZ DEL MODELO.

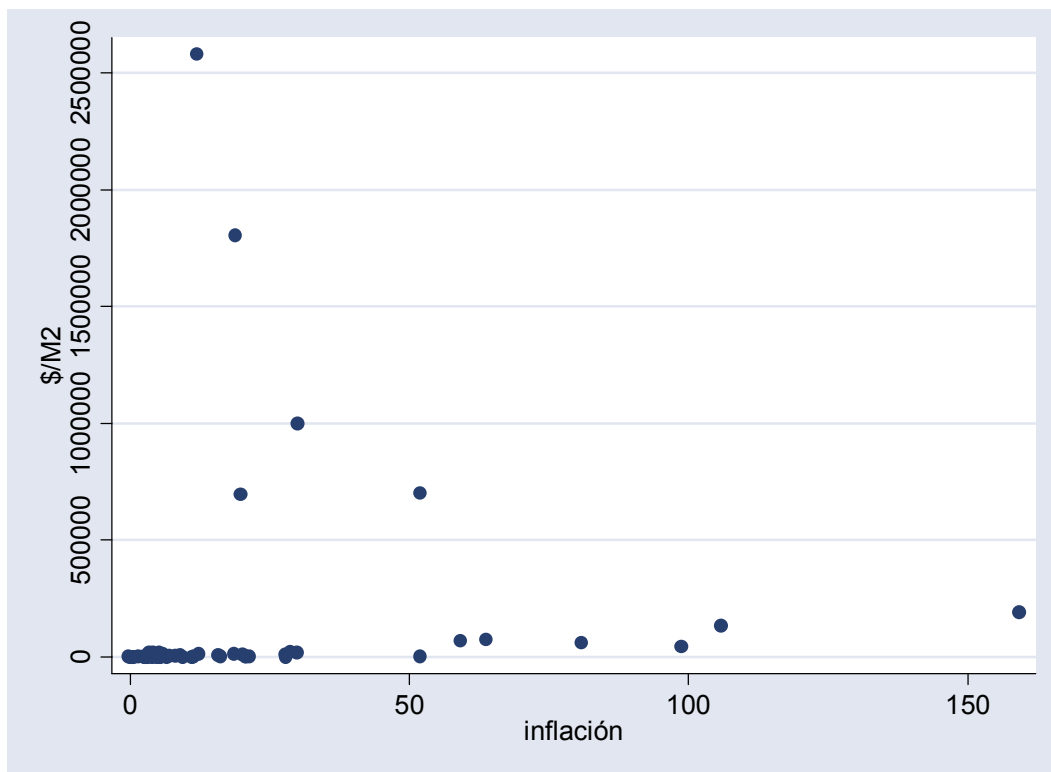
COMPORTAMIENTO DE LOS DATOS.



ENTRE 1939 Y 2007, EL 50% DE LOS DATOS DE \$/M2 SE CONCENTRAN ENTRE LOS VALORES DE 0 A 10,000, ENCONTRAMOS QUE EXISTEN VALORES ATÍPICOS LOGRANDO QUE \$/M2 PUEDA ALCANZAR CIFRAS MAYORES AL VALOR ESPERADO, RESPONDIENDO A UN PERIODO EN EL TIEMPO ESPECÍFICO (SITUACIÓN EN LA QUE AHONDAREMOS EN LA TEORÍA) EJEM: LA CIFRA DE \$2'578,389.6864, CORRESPONDE AL AÑO 1992, POSTERIOR A ÉSTE AÑO, SE QUITAN TRES CEROS A LA MONEDA NACIONAL.

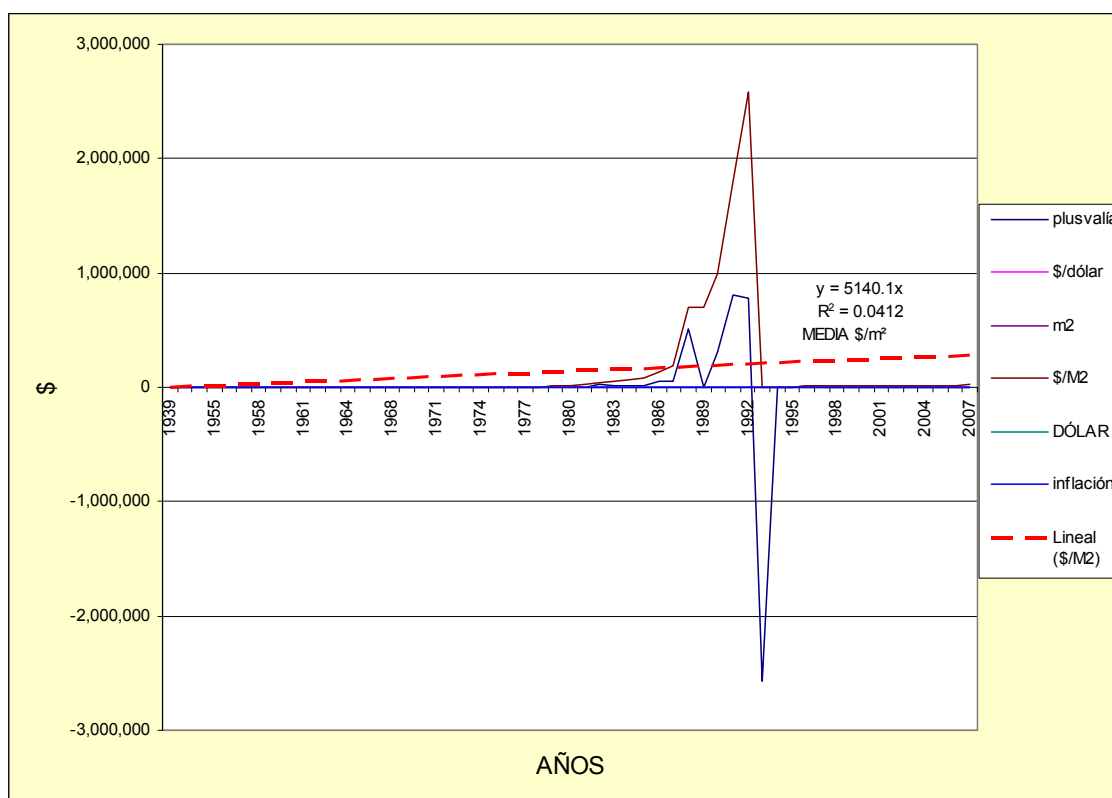


EN ESTA GRÁFICA LO NOTABLE ES EL VALOR ATÍPICO NEGATIVO QUE SIGNIFICA UN DECREMENTO DEL VALOR POR m<sup>2</sup> DE TERRENO, POR LA CANTIDAD DE **-\$2'573,171.24**, CORRESPONDIENTE AL AÑO DE 1993, EN EL CUAL LA MONEDA NACIONAL SE OMITIERON TRES CEROS.



COMO SE PUEDE VER NO EXISTE UNA CORRELACIÓN OBSERVABLE ENTRE \$/m2 VS INFLACIÓN

De los datos anteriores se obtuvo la siguiente gráfica, en la cual no es posible distinguir el comportamiento de los valores, debido a que en los tiempos de devaluación, el valor por metro cuadrado de terreno llegó hasta \$2'578,389.69 en el año de 1992, y al año siguiente 1993, se le suprimen tres ceros a la moneda, y se tiene un valor por metro cuadrado de terreno de \$5,218.45.



Lo anterior, únicamente nos indica que si existe correlación entre las variables, pero no se logra detectar con detalle que ha pasado con el valor por metro cuadrado de terreno en el transcurso del tiempo en la Colonia Polanco, ni cual ha sido su comportamiento, deseamos conocer si el valor de la colonia Polanco ha tenido incremento en su valor siempre o si esta ha sido en períodos parciales y existe el decremento, para lo cual, adicionamos 2 variables más: la variable salarios mínimos, la variable índice de precios al consumidor, considerando éstos, los autorizados por el Banco de México a partir del año 1950 en donde el Índice Nacional de Precios al consumidor (base 2002 = 100).

Se parte la tabla, desde el año de 1938 al año de 1970 la primera y la segunda de 1970 al 2007.



Tomando como base el Índice publicado por el Banco de México, se saca el factor del año con la siguiente fórmula:

$$\text{FACTOR DEL AÑO} = (\text{Índice de diciembre del año} / \text{Índice de diciembre del año anterior})$$

Se calcula la inflación del precio por metro cuadrado de terreno (\$/m<sup>2</sup>) con la siguiente fórmula:

$$\text{INFLACIÓN DEL \$/m}^2 \text{ DE TERRENO} = (\text{Factor del año} - 1) \times \text{\$/m}^2 \text{ de terreno.}$$

Se calcula la deflación del precio por metro cuadrado de terreno (\$/m<sup>2</sup>) con la siguiente fórmula:

$$\text{DEFLACIÓN DEL \$/m}^2 \text{ DE TERRENO} = \text{\$/m}^2 \text{ de terreno} - \text{inflación \$/m}^2$$

Y por último, nos damos a la tarea de calcular el incremento o decremento en el valor por m<sup>2</sup> Neta del terreno, es decir plusvalía sin inflación, bajo la siguiente premisa:

$$\text{INCREMENTO ó DECREMENTO} = \text{\$/m}^2 \text{ terreno deflacionado del año} - \text{\$/m}^2 \text{ terreno deflacionado del año anterior}$$

El crecimiento en el valor del terreno por metro cuadrado para el año de 1993, años en que se omitieron tres ceros a la moneda nacional, se analiza con el \$/m<sup>2</sup> del años anterior (viejos pesos) /1000, para igualar el resultado a nuevos pesos (N\$).

$$\text{CRECIMIENTO '93} =$$

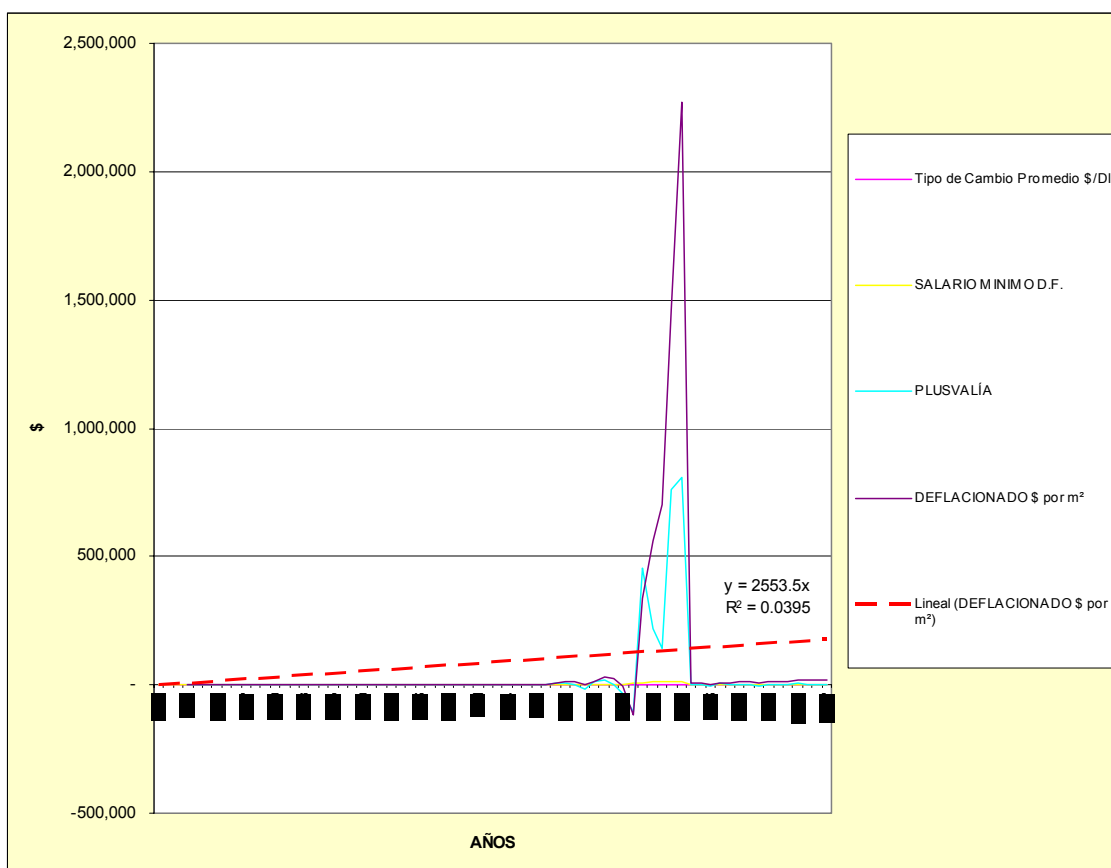
$$\text{\$/m}^2 \text{ terreno deflacionado del año} - (\text{\$/m}^2 \text{ terreno deflacionado del año anterior} / 1000)$$

EVOLUCIÓN DEL VALOR DEL SUELO EN POLANCO.

PRESIDENTES	AÑO	Tipo de Cambio Promedio \$/Dl.	SALARIO MINIMO D.F.	INFLACIÓN EN MÉXICO		TERRENO			(Plusvalía) INCREMENTO O DECREMENTO
				INDICE PUBLICADO	FACTOR DEL AÑO	\$ por m <sup>2</sup>	INFLACIÓN \$ por m <sup>2</sup>	DEFLACIONADO \$ por m <sup>2</sup>	
LÁZARO CÁRDENAS	1938	5.18	2.50	3.97		18.40			
	1939	5.18	2.50	4.08		33.09			
LÁZARO CÁRDENAS / ÁVILA CAMACHO	1940	5.40	2.50	4.10		54.00			
ÁVILA CAMACHO	1941	4.86	2.50	4.35					
	1942	4.85	2.50	4.81					
	1943	4.85	2.50	5.77					
	1944	4.85	3.60	7.40					
ÁVILA CAMACHO / ALEMÁN VALDÉS	1945	4.85	3.60	8.00					
	1946	4.85	3.39	9.50					
ALEMÁN VALDÉS	1947	4.85	3.39	9.70					
	1948	5.74	4.50	10.30					
	1949	8.01	4.50	10.90					
	1950	8.65	3.39	0.010905		110.20			
ALEMÁN VALDÉS / RUIZ CORTINES	1951	8.65	3.39	0.012894	1.182393				
	1952	8.65	6.70	0.012611	0.978052				
RUIZ CORTINES	1953	8.65	6.70	0.012874	1.020855				
	1954	11.34	8.00	0.014982	1.163741				
	1955	12.50	8.00	0.016396	1.094380	341.00	32.18	308.82	
	1956	12.50	11.00	0.016491	1.005794	545.83	3.16	542.67	233.85
RUIZ CORTINES / LÓPEZ MATEOS	1957	12.50	11.00	0.017576	1.065793	721.43	47.47	673.96	131.30
	1958	12.50	12.00	0.018262	1.039030	742.18	28.97	713.21	39.25
LÓPEZ MATEOS	1959	12.50	12.00	0.018254	0.999562	1,067.78	0.47	1068.25	355.04
	1960	12.50	14.50	0.019137	1.048373	950.00	45.95	904.05	164.20
	1961	12.50	14.50	0.019074	0.996708	1,600.00	5.27	1605.27	701.22
	1962	12.50	17.50	0.019670	1.031247	940.00	29.37	910.63	694.64
LÓPEZ MATEOS / DÍAZ ORDAZ	1963	12.50	17.50	0.019710	1.002034	935.00	1.90	933.10	22.47
	1964	12.50	21.50	0.020775	1.054033	822.67	44.45	778.22	154.88
DÍAZ ORDAZ	1965	12.50	21.50	0.020909	1.006450	786.34	5.07	781.26	3.04
	1966	12.50	25.00	0.021448	1.025778	750.00	19.33	730.67	50.60
	1967	12.50	25.00	0.021755	1.014314	1,375.00	19.68	1355.32	624.65
	1968	12.50	28.25	0.022283	1.024270	1,650.00	40.05	1609.95	254.64
DÍAZ ORDAZ / ECHEVERRÍA ÁLVAREZ	1969	12.50	28.25	0.0234	1.048692	1,500.00	73.04	1426.96	182.99
	1970	12.50	32.00	0.0245	1.046945	1,825.00	85.67	1739.33	312.36

EVOLUCIÓN DEL VALOR DEL SUELO EN POLANCO.

PRESIDENTES	AÑO	Tipo de Cambio Promedio \$/Dl.	SALARIO	INFLACIÓN EN MÉXICO		TERRENO			INCREMENTO O DECREMENTO
			MINIMO D.F.	INDICE PUBLICADO	FACTOR DEL AÑO	\$ por m <sup>2</sup>	INFLACIÓN \$ por m <sup>2</sup>	DEFLACIONADO \$ por m <sup>2</sup>	
DÍAZ ORDAZ / ECHEVERRÍA ÁLVAREZ	1970	12.50	32.00	0.0245	1.046945	1,825.00	85.67	1739.33	312.36
ECHEVERRÍA ÁLVAREZ	1971	12.50	32.00	0.0257	1.049581	1,950.00	96.68	1853.32	113.99
	1972	12.50	38.00	0.0271	1.055573	2,100.00	116.70	1983.30	129.98
	1973	12.50	44.85	0.0329	1.213724	2,375.00	507.60	1867.40	115.89
	1974	12.50	52.00	0.0397	1.205970	2,200.00	453.13	1746.87	120.54
	1975	12.50	63.40	0.0442	1.113046	2,450.00	276.96	2173.04	426.17
ECHEVERRÍA ÁLVAREZ / LÓPEZ PORTILLO	1976	15.69	96.70	0.0562	1.272017	1,230.00	334.58	895.42	1277.62
LÓPEZ PORTILLO	1977	22.69	106.40	0.0678	1.206601	3,600.00	743.76	2856.24	1960.82
	1978	22.76	120.00	0.0787	1.161709	3,000.00	485.13	2514.87	341.36
	1979	22.82	138.00	0.0945	1.200201	10,000.00	2002.01	7997.99	5483.12
	1980	22.95	163.00	0.1227	1.298426	19,885.54	5934.37	13951.17	5953.18
	1981	24.51	210.00	0.1579	1.286879	22,000.00	6311.33	15688.67	1737.50
LÓPEZ PORTILLO / DE LA MADRID HURTADO	1982	57.18	364.00	0.3140	1.988474	43,750.00	43245.73	504.27	15184.40
DE LA MADRID HURTADO	1983	150.29	523.00	0.5676	1.807758	59,880.00	48368.58	11511.42	11007.15
	1984	185.19	816.00	0.9034	1.591561	68,000.00	40226.15	27773.85	16262.43
	1985	310.28	1250.00	1.4793	1.637535	74,973.59	47798.29	27175.30	598.55
	1986	637.87	2480.00	3.0436	2.057460	133,783.09	141470.21	7687.12	34862.43
	1987	1405.60	6470.00	7.8880	2.591668	192,592.59	306543.42	113950.83	106263.70
DE LA MADRID HURTADO / SALINAS DE GORTARI	1988	2289.58	8000.00	11.9630	1.516608	700,342.12	361802.00	338540.12	452490.95
SALINAS DE GORTARI	1989	2483.37	10080.00	14.3190	1.196941	695,343.60	136941.36	558402.24	219862.11
	1990	2838.35	11900.00	18.6050	1.299323	1,000,000.00	299322.58	700677.42	142275.18
	1991	3016.15	13330.00	22.1010	1.187906	1,803,114.79	338816.95	1464297.85	763620.42
	1992	3094.08	13330.00	24.7400	1.119406	2,578,389.69	307876.13	2270513.55	806215.71
	1993	3.26	14.27	26.7210	1.080073	5,218.45	417.86	4800.59	2530.08
SALINAS DE GORTARI / ZEDILLO PONCE DE LEÓN	1994	3.41	15.27	28.6050	1.070506	6,479.00	456.81	6022.19	1221.60
ZEDILLO PONCE DE LEÓN	1995	6.60	20.15	43.4710	1.519699	3,055.54	1587.96	1467.58	4554.61
	1996	7.65	26.45	55.5140	1.277035	10,000.00	2770.35	7229.65	5762.07
	1997	8.03	26.45	64.2400	1.157186	7,951.61	1249.88	6701.73	527.92
	1998	9.94	34.45	76.1950	1.186099	12,357.84	2299.78	10058.06	3356.33
	1999	9.52	34.45	85.5810	1.123184	13,800.28	1699.97	12100.31	2042.25
ZEDILLO PONCE DE LEÓN / FOX QUEZADA	2000	9.36	37.90	93.2480	1.089588	8,930.00	800.02	8129.98	3970.32
FOX QUEZADA	2001	9.17	40.35	97.3540	1.044033	12,416.67	546.74	11869.93	3,739.94
	2002	10.36	42.15	102.9040	1.057008	14,625.00	833.75	13791.25	1,921.33
	2003	11.20	43.65	106.9960	1.039765	13,500.00	536.83	12963.17	828.08
	2004	11.22	45.24	112.5500	1.051908	18,364.66	953.28	17411.38	4,448.21
	2005	10.71	46.80	116.3010	1.033327	18,353.50	611.67	17741.83	330.45
FOX QUEZADA / FELIPE CALDERÓN	2006	10.88	48.67	121.0150	1.040533	19,720.00	799.31	18920.69	1,178.87
FELIPE CALDERÓN	2007	11.04	50.57	125.5640	1.037590	21,917.36	823.88	21093.48	2,172.78



Se analizó también la regresión lineal con las siguientes variables:

VARIABLE DEPENDIENTE: \$/m<sup>2</sup> deflacionado

VARIABLES INDEPENDIENTES:

Tipo de cambio promedio \$/DL:

Decrecimiento ó crecimiento en el valor por m<sup>2</sup> de terreno.

Salario mínimo

Se supone que existe una relación de línea recta entre cada variable independiente y la variable dependiente (\$/m<sup>2</sup> deflacionado).

De ahí se obtuvieron los siguientes valores:

1.818475835	312.7656246	1223.31498	2173.003243
0.148519164	51.23125861	215.182004	14599.08422
0.938195967	98293.35913		
247.9428398	49		
7.18656E+12	4.73418E+11		

En donde:

	A	B	C	D	E	F
1	$m_n$	$m_{n-1}$	...	$m_2$	$m_1$	$b$
2	$se_n$	$se_{n-1}$	...	$se_2$	$se_1$	$se_b$
3	$r^2$	$se_y$				
4	F	df				
5	ssreg	ssresid				

$R^2 = 0.938195967$ , cercano a la unidad, indica que existe una correlación en la muestra.

Sin embargo, estos datos estadísticos no nos explican por si solos el comportamiento a través del tiempo de los valores por metro cuadrado en Polanco.

## VII. CONCLUSIÓN.

Deducimos que en México LA POLÍTICA CONTROLA LA ECONOMÍA, y más que la política los grupos de poder que controlan la política, finalmente las variables independientes utilizadas en el estudio, no son del todo representativas, observemos lo siguiente:

**SALARIO MÍNIMO:** Su ajuste en el tiempo ha obedecido más que nada a factores políticos.

**TIPO DE CAMBIO \$/DL.:** tiene inmerso los ingresos por las ventas de petróleo al extranjero, así como las remesas que entran al país de los mexicanos que trabajan en el extranjero.

**ÍNDICE NACIONAL DE PRECIOS AL CONSUMIDOR:** Aún y cuando de 1950 a 1968, este indicador se construyó con base en el Índice de Precios al Mayoreo en la Ciudad de México, elaborado por el Banco de México, de 1969 en adelante se usó el Índice Nacional de Precios al Consumidor, basado en lo que llaman canasta básica; sin embargo éste es el Índice más aceptable, utilizado por economistas para medir o comparar situaciones.

En base a lo anterior, y partiendo de la premisa que la Política controla la Economía, analizamos el Factor Político en cada período presidencial.

### **1938**

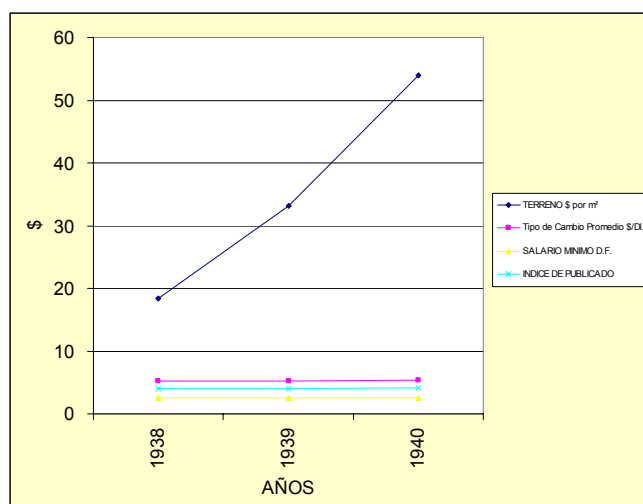
Tercer año del Gobierno de Lázaro Cárdenas del Río, año en que se lleva a cabo la Expropiación Petrolera el 18 de marzo de 1938, recordemos que el primer anuncio de venta de la Colonia Polanco Chapultepec encontrado en la hemeroteca es de fecha 8 de febrero de 1938 y según datos se inaugura la colonia en 1937.

### **1939**

Cuarto año del Gobierno de Lázaro Cárdenas del Río, año en que se inicia la Segunda Guerra Mundial, el 1<sup>ero</sup> de septiembre de 1939. El exilio español que vino a México a partir de 1939, ha sido el grupo de inmigrantes más significativo en la historia de México.

## 1940

Último año de Gobierno del General Lázaro Cárdenas del Río y llega al poder Ávila Camacho, en éstos tres años se vendió el Fraccionamiento Chapultepec-Polanco, inició su venta con un precio por metro cuadrado de \$18.40 y concluyó en 1940 con un precio de \$54.00 por m<sup>2</sup>, lo cual nos indica que tuvo en sus inicios éste fraccionamiento un crecimiento de casi 3 veces su valor inicial.



## 1941-1946

Gobierna el país el General Manuel Ávila Camacho, México declara la Guerra a Alemania y sus aliados el mayo de 1942, después de que Alemania hundió dos navíos petroleros. El 2 de septiembre de 1945, se termina oficialmente la Guerra.

El Ing. Manuel Aguirre Botello, escribe en su página [mexicomaxico.org](http://mexicomaxico.org), lo siguiente:

*“Fue un hecho histórico, durante la Segunda Guerra Mundial, Roosevelt vino a México para negociar con el Gral. Manuel Ávila Camacho varios asuntos clave en aquel entonces, como era el petróleo mexicano, que su predecesor Lázaro Cárdenas había atinadamente expropiado en 1938, la entrada simbólica de México al lado de los países aliados a la II Guerra Mundial y créditos y renegociación de la deuda externa mexicana,*

---

*que fueron de gran beneficio para el país y que lo sacaron del terrible bache en que lo dejó Don Lázaro, con sus doctrinas socialistas.”*

### **1946-1952**

En el año de 1946, toma posesión el primer presidente civil Lic. Miguel Alemán Valdés, en éste período no se cuentan con datos de ventas de terrenos en Polanco.

En el gobierno de Alemán empezaron a presentarse los problemas de la posguerra, disminuyeron las exportaciones y aumentaron las importaciones.

El 22 de julio de 1948, el Banco de México se retiró del mercado de cambios y después se fijó la equivalencia de \$8.50 pesos mexicanos por un dólar. En 1950 se detectó una oferta de un terreno en Chapultepec-Polanco con un valor de \$110.20 por metro cuadrado.

En 1952, se inaugura la Ciudad Universitaria. Termina el gobierno de Alemán Valdés (inició con una paridad del dólar de \$4.85 y terminó con \$8.64), sin embargo, éste gobierno se caracterizó por la construcción de presas, carreteras, Universidades y apoyo a la Industria.

### **1952-1958**

Comienza el gobierno del Lic. Adolfo Ruiz Cortines. En el año de 1953, se inaugura el Templo Beth-Itzajak de lakehilá ash kenazí en la Colonia Polanco. La paridad del dólar con el peso, que se mantuvo durante 4 años en \$8.65, cambia en 1954 por problemas producidos en la balanza comercial y se decreta una devaluación de \$8.65 a \$12.50 por dólar, de ahí, se fugaron capitales del país, la noticia se difundió el sábado de gloria es conocido por las personas que lo vivieron como nos dieron “*sábado de gloria*”.

En el año de 1955, el precio por m<sup>2</sup> de terreno en Polanco alcanza un valor de \$341.00 y un valor deflacionado de \$302.82, al siguiente año tuvo un crecimiento en el valor de \$233.85 pesos. En 1958 termina el gobierno de Ruiz Cortines.

### **1958-1964**

Comienza el gobierno del Lic. Adolfo López Mateos. El Lic. Ortiz Mena, Secretario de Hacienda inicia el Plan de Desarrollo Estabilizador. Durante el Gobierno de López Mateos, se terminan de pagar las deudas, la “Deuda vieja” consolidada en 1941 y la deuda petrolera acordada en 1942.



En 1960, se nacionaliza la Industria Eléctrica, se construye la Unidad Habitacional San Juan de Aragón, López Mateos padece un aneurisma. En éste año se construyen rascacielos en la parte poniente de Polanco, en 1962 se terminan las obras del Viaducto Piedad. En abril de 1963, se crea dentro del Programa Financiero de Vivienda el fondo de operación y desarrollo bancario a la vivienda (FOVI), a finales de éste mismo año el Fondo de la Vivienda del ISSSTE (FOVISSSTE), y el Fondo de Vivienda Militar (FOVIMI). En 1964, termina el gobierno del Lic. López Mateos con una inflación acumulada de 13.64 % y 0% de devaluación, se le llama el sexenio casi perfecto. Durante su sexenio, se construyen diversa obras, clínicas, hospitales, la Unidad Independencia, así como el Centro Médico Nacional. En Banco de Obras Públicas y el ISSSTE construyen el Centro Urbano Nonoalco Tlatelolco, el Nuevo Museo de Antropología e Historia en el Bosque de Chapultepec. A finales de 1964, toma posesión Díaz Ordaz.

### **1964-1970**

Inicia el gobierno del Lic. Gustavo Díaz Ordaz, En su sexenio se inician las obras del metro y se inaugura la ruta 1 del metro. En el año de 1965 se inaugura el Templo Maguén David de la comunidad Sedaká Umarpé en la Colonia Polanco. En 1966, tras 14 años de servicio en el D.D.F., Uruchurtu lo deja, con cientos de obras y dinero en caja (cuentan las personas que recuerdan esa época). El de \$/m<sup>2</sup> de terreno decrece en comparación a los años anteriores. En 1967 se inaugura el Centro Cultural Maguén David en la Colonia Polanco.

1968 Movimiento estudiantil. Matanza en Tlatelolco. Año de Olimpiadas y luto en México. En éste mismo año se lleva a cabo la inauguración del primer local para la sinagoga Ramat Shalom de la Kehilá Ashkenasi en la Colonia Tecamachalco.

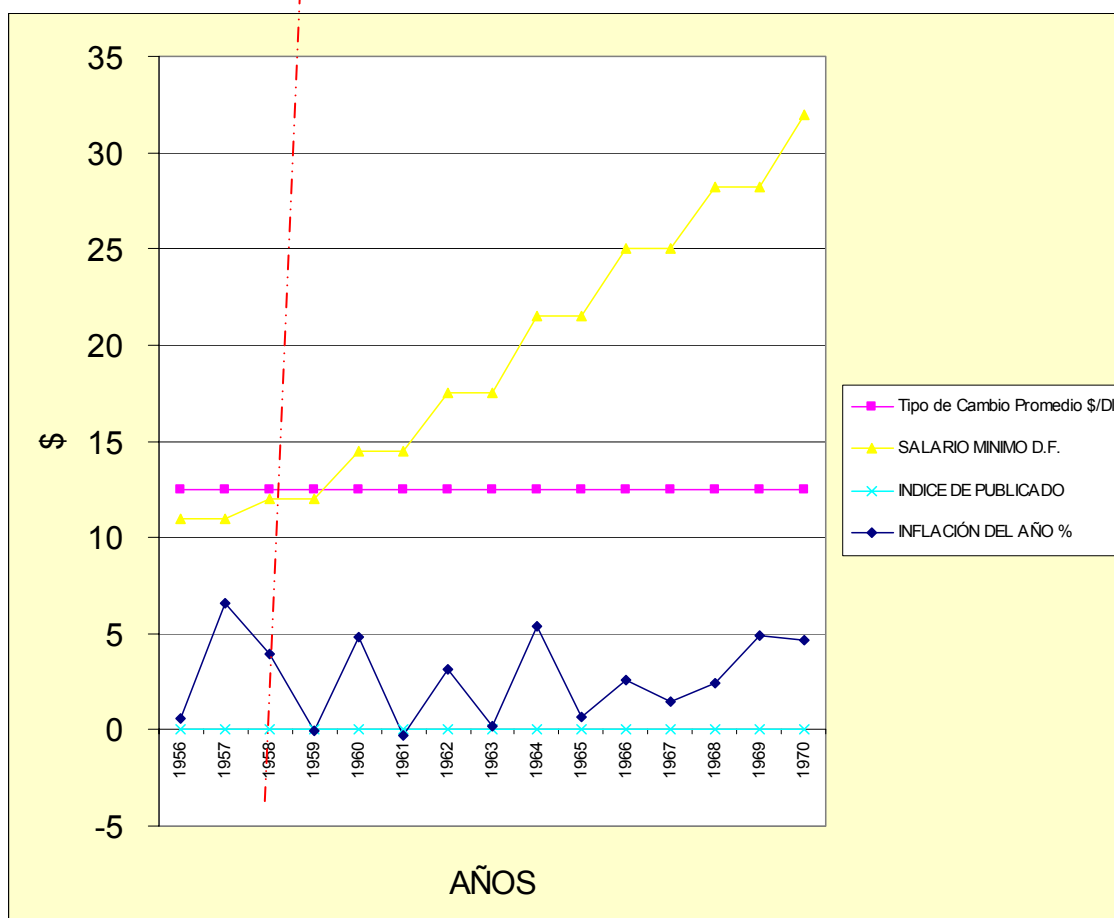
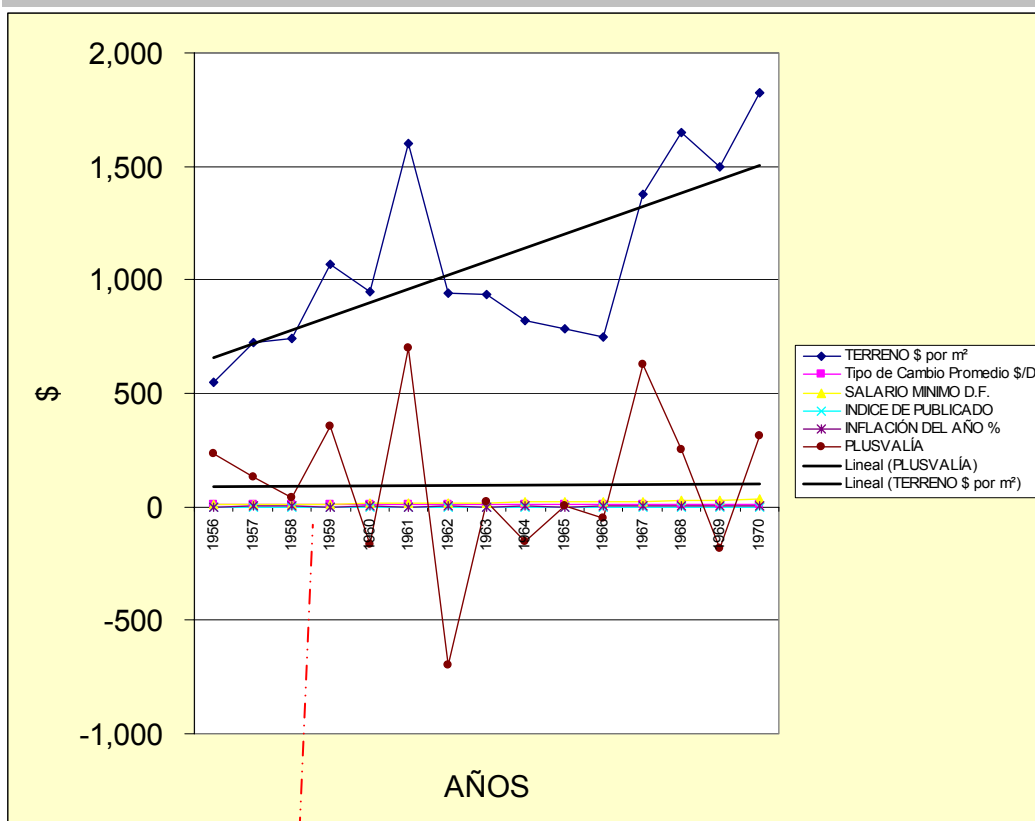
1969, por primera vez existe un decremento en el valor /m<sup>2</sup> de terreno en Polanco.

1970 Final del Gobierno de Díaz Ordaz, Termina la época del Gobierno estabilizador, juega un papel importante en éste sexenio y en el anterior el Lic. Ortiz Mena como Secretario de Hacienda, quien a pesar de los disturbios, logra mantener la estabilidad. A finales de éste año toma posesión Luis Echeverría Álvarez.

Existen diferentes versiones para nombrar al PERÍODO ESTABILIZADOR, hay quien dice que nace con Álvaro Obregón en el año de 1921 y concluye con el Gobierno de Díaz Ordaz, otras versiones nos indican que nace precisamente con el Gobierno de Ruiz

Cortines y concluye con el Gobierno de Díaz Ordaz. Yo concuerdo con ésta última, ya que me parece lógico que después de la devaluación de la moneda frente al dólar, se buscara un período estabilizador, veamos como se comporta la siguiente gráfica:

Para el análisis de las siguientes gráficas, se parten en dos la variables para que se pueda observar su comportamiento, ya que por un lado tenemos valores por metro cuadrado de terreno en el año de 1955 de \$341.00/m<sup>2</sup> y el año de 1970 de \$1,825.00/m<sup>2</sup>, y por otro lado valores de tipo de cambio de dólar de \$12.50, salario mínimo de \$32.00, lo cual sería imposible detectar en una sola gráfica.



Las gráficas anteriores nos indican entre otras cosas, la plusvalía del \$ por m<sup>2</sup> de terreno en Polanco, la cual tuvo decremento en los años de 1960, 1962, 1966 y 1969, el dólar

durante este período se mantuvo en la misma paridad \$12.50, no existió devaluación, hubo años de deflación 1959 y 1961. Se detecta que al siguiente año de los años de deflación, existe un decremento en el valor por m<sup>2</sup> de terreno.

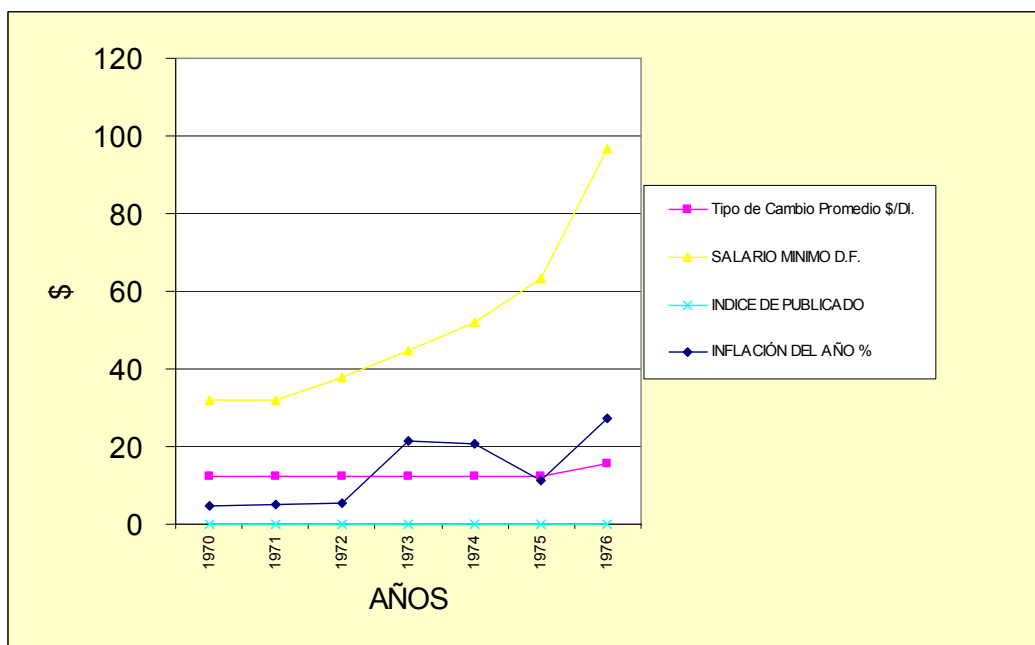
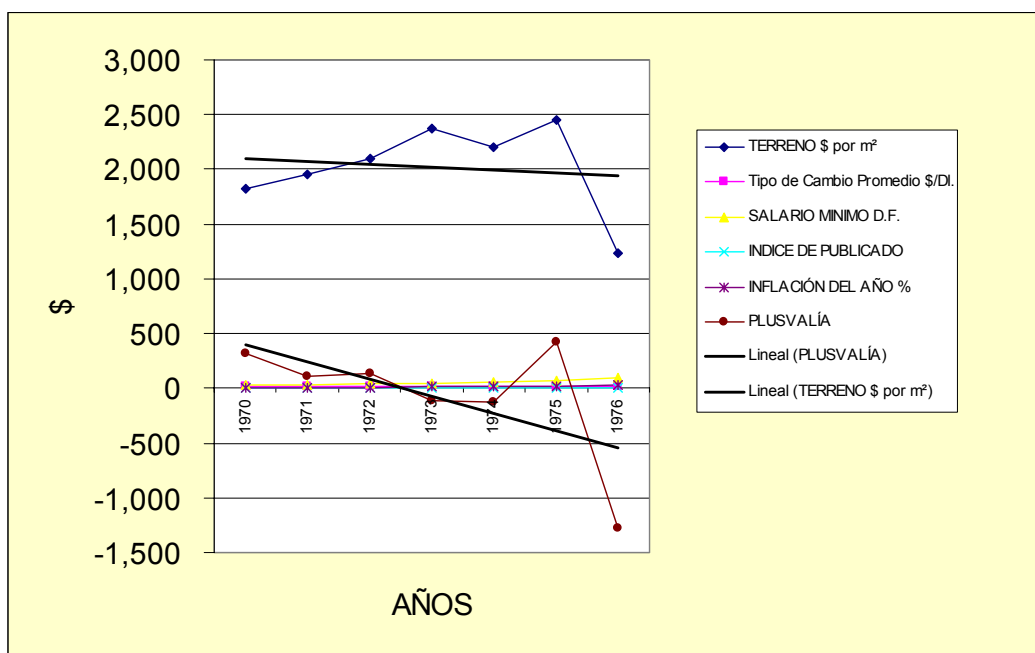
Al margen del análisis de los siguientes períodos, presento una explicación gráfica de tiempos de devaluación, que nos permitirá comprender mejor los siguientes 5 sexenios.



### 1970-1976

Sexenio de Echeverría Álvarez; se abandona la figura de Gobierno Estabilizador, y entra la del Plan Global de Desarrollo, su slogan "ARRIBA y ADELANTE", se dice "presidente socialista", dice que hay que "darles a los pobres", para ello su principal herramienta fue el gasto público, dispuesto a aniquilar el desarrollo estabilizador "por estático e injusto según el", pues no atendía a la distribución de la riqueza y como no había dinero, recurrió a dos vías para obtenerlo, el endeudamiento externo y la emisión de billetes. Ambos métodos aunado a la política del presidente hacia los empresarios, a

los que se dirigía “indicándoles que la verdadera conducta patriótica de los empresarios tenía que guiarse por la razón moral y después por razón económica”, refiriéndose a ellos, en un informe presidencial como “riquillos”, ante ello y la incertidumbre del país, los empresarios se llevaron al extranjero su dinero. Abandonó el patrón de respaldar el dinero con oro, en los billetes desapareció la leyenda donde se indicaba que el Banco de México respalda el valor del billete.



1972 Se crea el INFONAVIT, el cual da trabajo a industrias, empresas y profesionistas de la construcción.

1973 El gasto del crecimiento acelerado y la estatización se financia con deuda externa la inflación del año sube a 21.37%, la del año anterior 5.56%. No existe

---

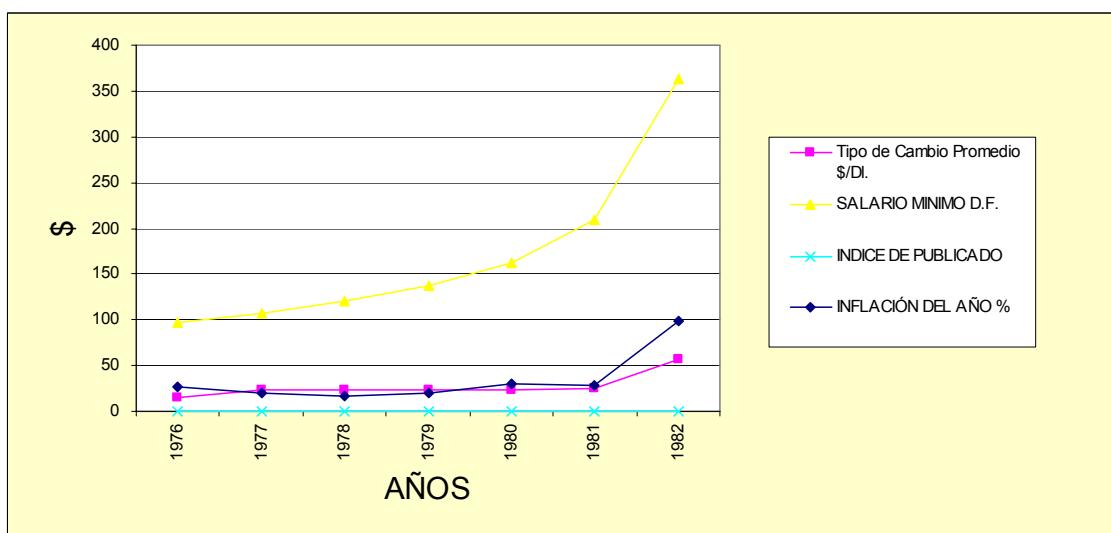
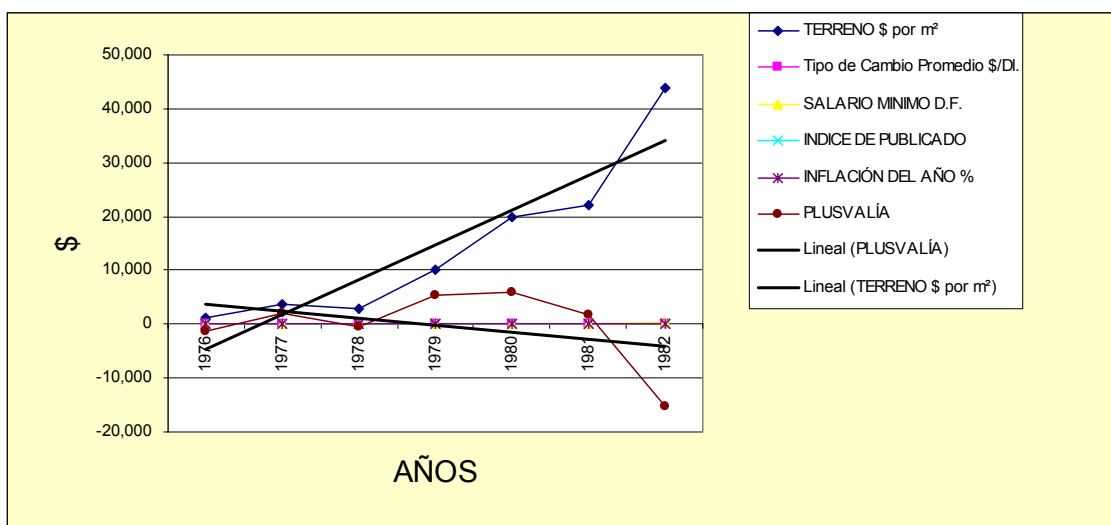
plusvalía en el \$/m<sup>2</sup> de terreno, por el contrario decrece con respecto al año anterior.

1974 Paridad fija. Peso sobrevaluado. Se da un decremento en el valor de los terrenos en Polanco

1976 Termina el sexenio de Echeverría, y se inicia la moda de entregar el país y que al próximo presidente le toque enfrentar la economía en desgracia “ARRIBA precios ADELANTE incertidumbre dice el Ing. Manuel Aguirre Botello, en su página [mexicomaxico.org](http://mexicomaxico.org) . A finales de éste año inicia su gobierno López Portillo. El decremento del \$/m<sup>2</sup> de terreno es un valor nunca antes encontrado **-\$1,227.62** por metro cuadrado y la inflación en el país llega al 27.20 %, con una paridad del peso/dólar de \$15.69.

### **1976-1982**

Sexenio de José López Portillo; el presidente apostó el destino de México únicamente al petróleo, Julio Scherer lo llamó “el jeque sexenal de los árabes de América: los mexicanos”; la mono producción se volvería sinónimo de caos cuando los precios del petróleo empezaron a caer estrepitosamente. El 18 de febrero de 1982, se anuncia una gran devaluación del 41.7 %. El propio Presidente admite que tan solo en ese año, la fuga de inversiones alcanzó los 19 mil millones de dólares. En uno de sus informes presidenciales, señala “Adentro y afuera lucharé como perro por mi peso”; el 1º de septiembre de 1982, en su último informe de gobierno, anuncia la nacionalización de la Banca.



La gráfica superior muestra la tendencia del \$/m<sup>2</sup> de terreno con una tendencia hacia arriba, sin embargo después de deflacionarla (quitarle la inflación) la tendencia del \$/m<sup>2</sup> de terreno es negativa, o sea decrece al final del período.

1977 México ocupa el 4º lugar en la producción de petróleo

1980 La inversión en México en dólares es por 12,000 Millones de dólares

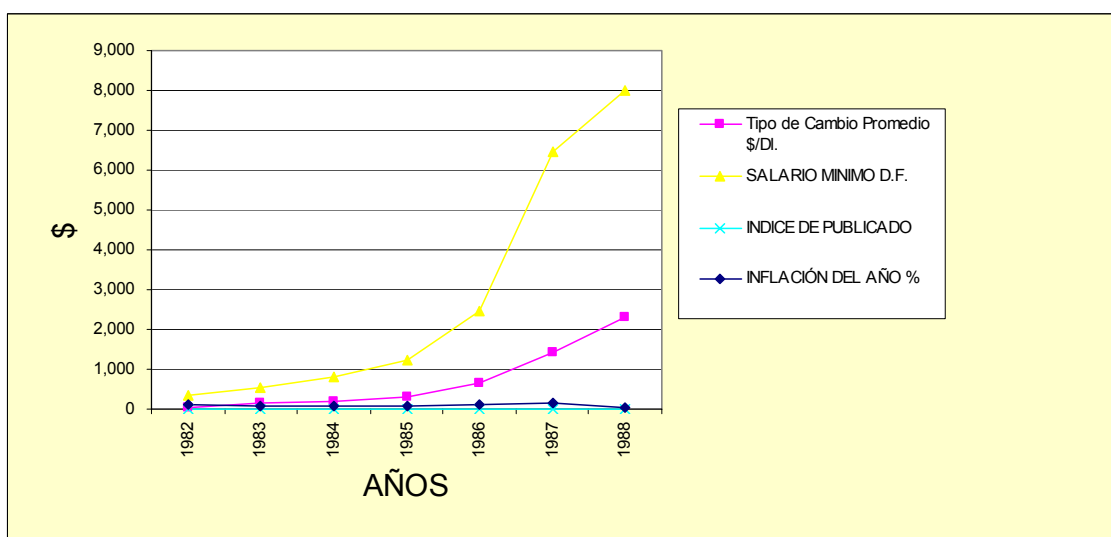
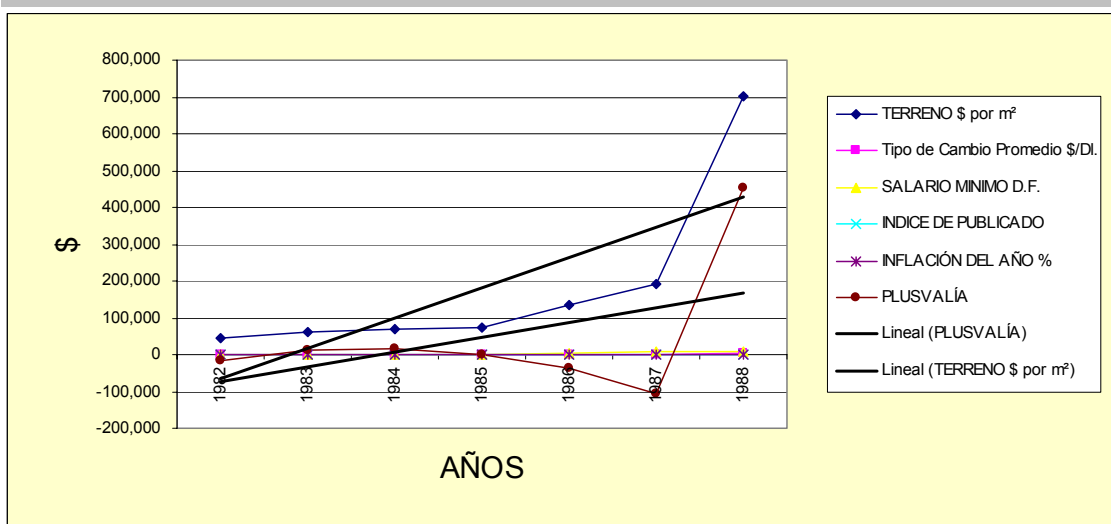
1981 Cae el peso del barril de petróleo, López Portillo dice “defenderé al peso como un perro” se crea desconfianza y se fugan capitales. Se creó el Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares en el patrimonio del Fondo de la Habitaciones Populares de Banobras.

1982 La Banca pasa a poder del Estado, termina el sexenio de López Portillo e inicia el de Miguel de la Madrid.

**1982-1988**

Inicia su sexenio Miguel de la Madrid con una paridad del dólar de \$57.18, el país estaba en ruinas. En términos económicos no había alternativas, De la Madrid aceptó con gran disciplina las condiciones impuestas por los organismos financieros internacionales como el Fondo Monetario o el Banco Mundial, con una deuda de 90 mil millones de pesos, ni para dónde hacerse, se llevaron a cabo los famosos “Pactos de solidaridad” con lo obreros para que no solicitaran aumentos, con los empresarios para que no subieran los precios, se procede nuevamente a la emisión de billete, la cual produce inflación, que crea una devaluación y hay fuga de capitales. Por último designa como candidato oficial a Carlos Salinas de Gortari, abriendo de par en par las puertas a la generación de los llamados tecnócratas, esto crea un rompimiento de personajes como Cuauhtémoc Cárdenas y Muñoz Ledo, entre otros, de las filas de Pri. En la colonia Polanco nos percatamos que en éste sexenio, se empiezan a ofertar los terrenos en dólares, no en pesos como se venía realizando. El 1987 Polanco es declarada Zona Zedec, de 1984-1985 se introduce el metro a ésta colonia





Tendencia en decremento del valor por metro cuadrado de terrenos en Polanco, sube estrepitosamente en del año de 1987 al año de 1988, el CRACK de la bolsa cae en 1987, y no se nos olvidé que la gente prefería vender sus propiedades para apostarle a la bolsa, a mayor oferta menor demanda y los valores a la baja.

1983 La paridad \$/dólar a 150, la deuda externa crece a 90.3%

1984 Silva Hersog recorre el mundo tratando de renegociar la deuda. Se introduce el metro a la Colonia Polanco

1982 Temblor en la Ciudad de México, se crea un incremento en la construcción y reconstrucción sobre todo en la ciudad de México y su área conurbada para los próximos 2 años; derivado de los severos daños que sufrieron las colonia Roma, Juárez, Condesa, Hipódromo Condesa y el Centro Histórico, no hubo mejor zona ni lugar más seguro que la Colonia Polanco, de 1985 a 1988 se levantaron altos

---

edificios y los espacios se reciclaron, las grandes residencias se transformaron en oficinas, restaurantes y boutiques, la zona dio un giro comercial y empresarial que orilló a que algunas familias se mudaran a áreas nuevas como Tecamachalco, Lomas Altas y Bosques de las Lomas.

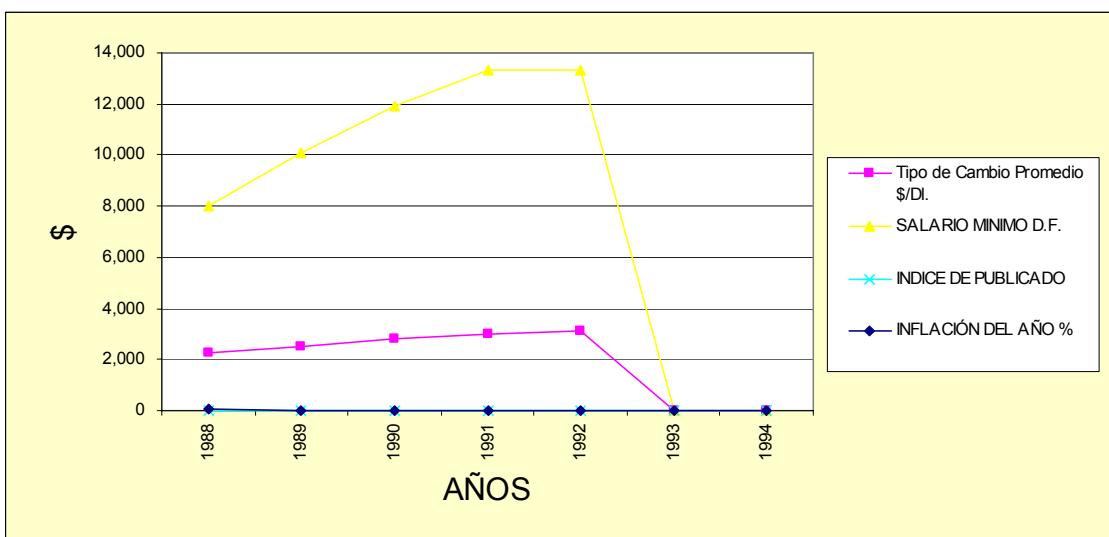
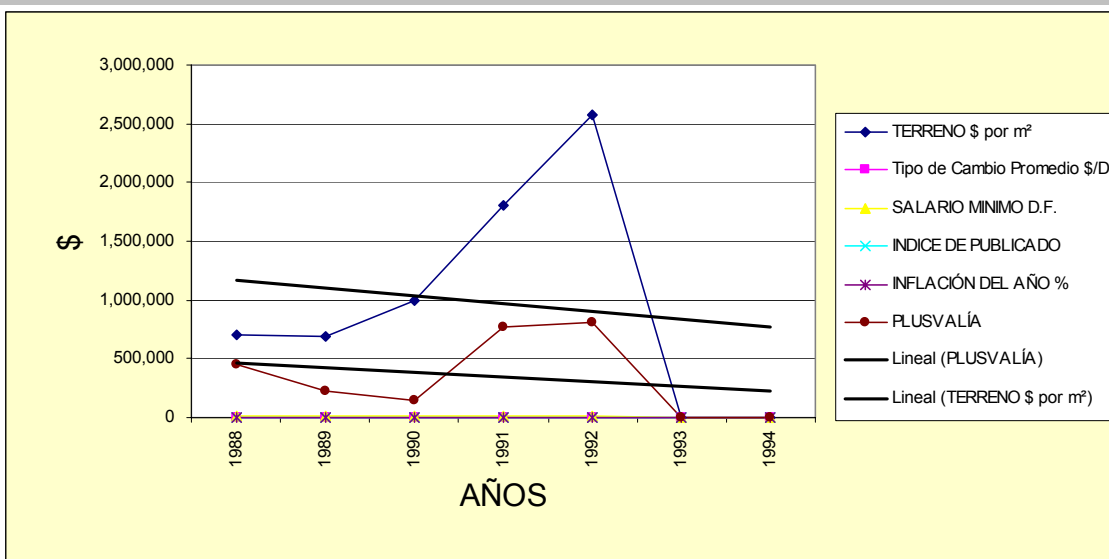
1986 Inflación y Devaluación paridad del dólar 637.87, inflación del año 105.75%

1987 Crack de la bolsa de valores. Polanco es declarada Zona Zedec. El precio por m<sup>2</sup> deflacionado no tiene plusvalía.

1988 Salinas de Gortari es el presidente electo, después de caerse el sistema.

### **1988-1994**

Inicia el Gobierno de Salinas de Gortari. De 1985 a 1991, el mundo sufrió la mayor transformación política de la segunda mitad del siglo XX, la caída del socialismo y el surgimiento de un nuevo orden mundial, Salinas inició su sexenio con el país inmerso en una crisis, su objetivo era consolidar el neoliberalismo, siguiendo los preceptos económicos internacionales, se crea la autonomía del Banco Central en los años '90 y el buen manejo de la política monetaria, recibe la paridad del dólar a 2,289.58, su sexenio se caracterizó por “estabilizar” la economía aunque fuese ficticiamente, logrando entrar en la mentalidad de los mexicanos, hasta omitiendo tres ceros a la moneda. El 1° de enero de 1994, surge un levantamiento armado en Chiapas, que fue el principio de una cadena de acontecimiento que llevaría a México a la peor crisis económica de su historia, aunado al hecho de que el 23 de marzo de 1994 fue asesinado el candidato del PRI Luis Donaldo Colosio y meses más tarde otro miembro prominente del PRI, José Francisco Ruiz Massieu ex cuñado de Salinas, como era de esperarse, la economía mexicana que descansaba sobre los endeble pilares de los capitales “golondrinos” se desmoronó en los siguientes meses, aunque todo esto le tocó al siguiente gobernante.



1989 Política Neoliberal. Se privatiza Mexicana de Aviación y Aeroméxico, se pone a la venta TELMEX

1990 Grupo Carso compra TELMEX, Se detiene al líder petrolero la Quina y con ello cae la industria de la construcción en las zonas petroleras, diversas compañías constructoras se encuentran quebradas con créditos puente, la vivienda ya construida la rematan. Se inicia la construcción de autopistas concesionadas.

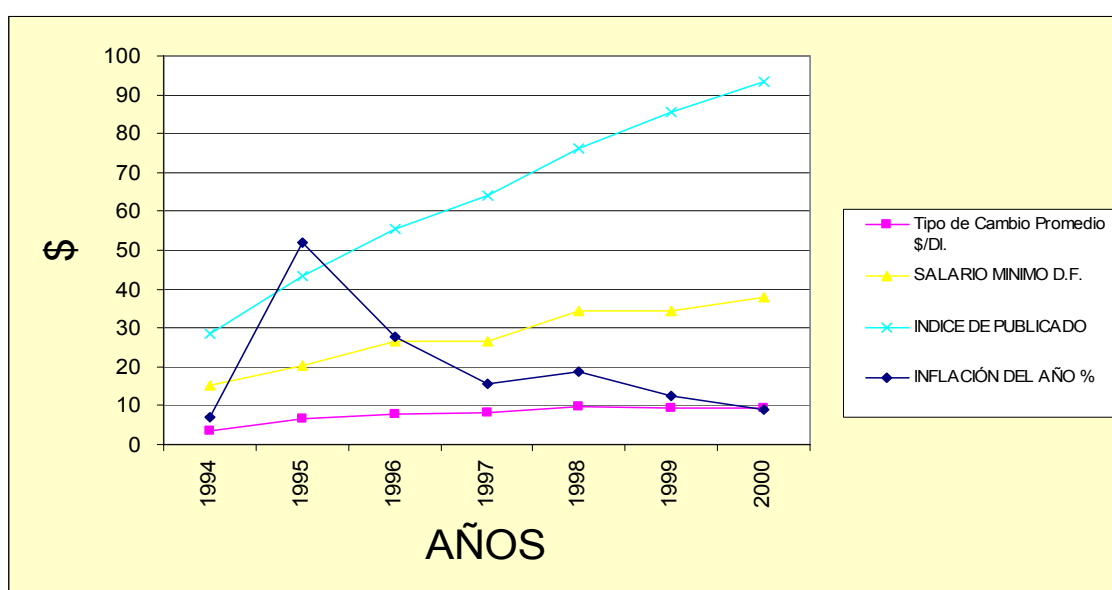
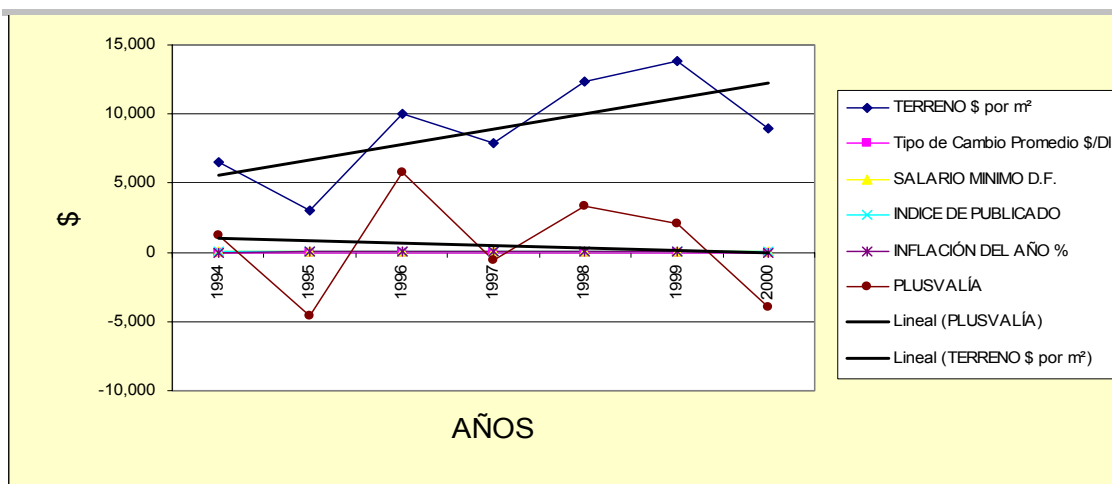
1991-1993 En 1991 la Banca regresa a manos privadas. Bajo el lema de “No hay peor crédito que el que no existe” los mexicanos, nos endeudamos con créditos a la vivienda y tarjetas de crédito, pensando que el país avanzaba a pasos gigantescos, dejando atrás los años de devaluación.

---

1994 Empieza el año con un alzamiento guerrillero en Chiapas, Asesinan a Colosio, a Ruiz Massieu, finaliza el año con el Presidente Zedillo, error de diciembre y fuga de capitales.

### **1994-2000**

Gobierna el Dr. Ernesto Zedillo Ponce de León, unos días después de su toma de protesta, ocurrió el llamado “error de diciembre”, el peso se devaluó y otra crisis de magnas proporciones sacudió al país, recurrió a la ayuda de Estado Unidos, pero el daño estaba hecho, fuga de capitales, créditos hipotecarios impagables, la gente perdía sus propiedades. El gobierno tuvo que intervenir para evitar la quiebra definitiva del sistema financiero mexicano y lo hizo a través del erario público en un mecanismo llamado Fobaproa, que sirvió de tapadera a los malos manejos de los amigos de Salinas de Gortari, beneficiados con las reprivatizaciones de la Banca. Por otro lado en los demás años de gobierno del Dr. Zedillo, se continuó la autonomía del Banco Central creada en los años '90, éste trató de mantener dentro de lo posible una economía con estabilidad, esto se puede corroborar en el año de 1988, cuando los mercados de Asia, Rusia y Brasil caen y el de México se mantiene. Pasa a la historia el Dr. Zedillo, por ser el presidente de la transición del poder ejecutivo. En el año de 1997, se declara que Polanco tiene la factibilidad de servicios de agua, luz y drenaje, lo que facilita el trámite de permisos para la construcción.



1994 Error de diciembre

1995 Zedillo encarcela a Raúl Salinas de Gortari

1997 El 1<sup>er</sup> Gobierno electo del Distrito Federal con Cuauhtémoc Cárdenas al Mando. Privatiza Ferrocarriles Nacionales de México. Inicia el proyecto Catanrell, 26 plataformas en Campeche. En éste año, se declara que Polanco tiene la factibilidad de servicios de agua, luz y drenaje, lo que facilita el trámite de permisos para la construcción, como se detecta en la gráfica existe un repunte en el incremento del \$ por m<sup>2</sup> de terreno en la colonia.

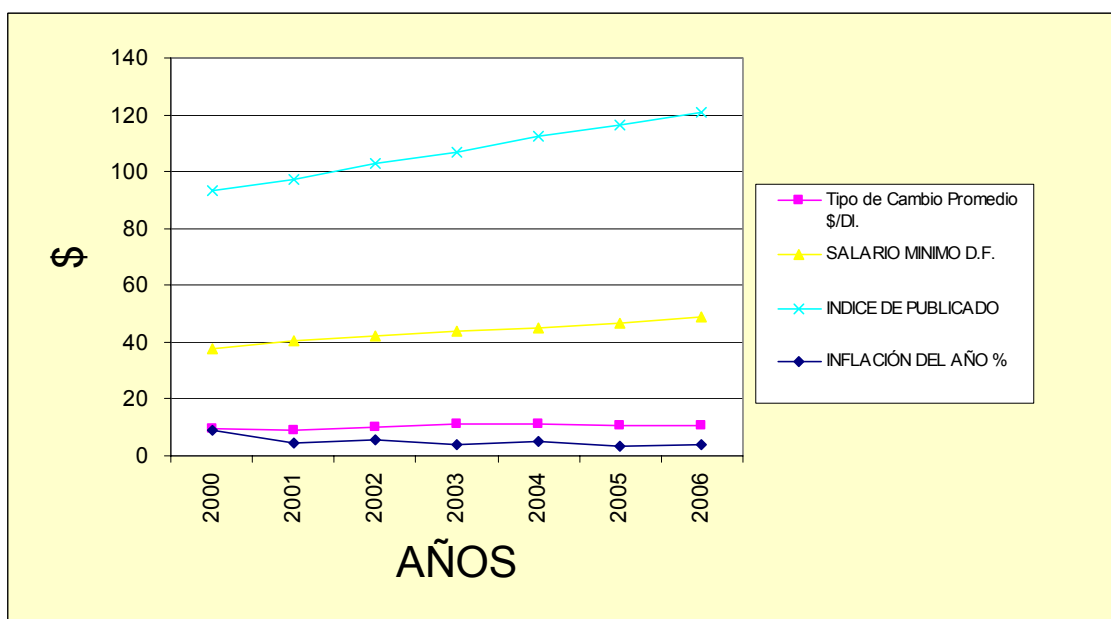
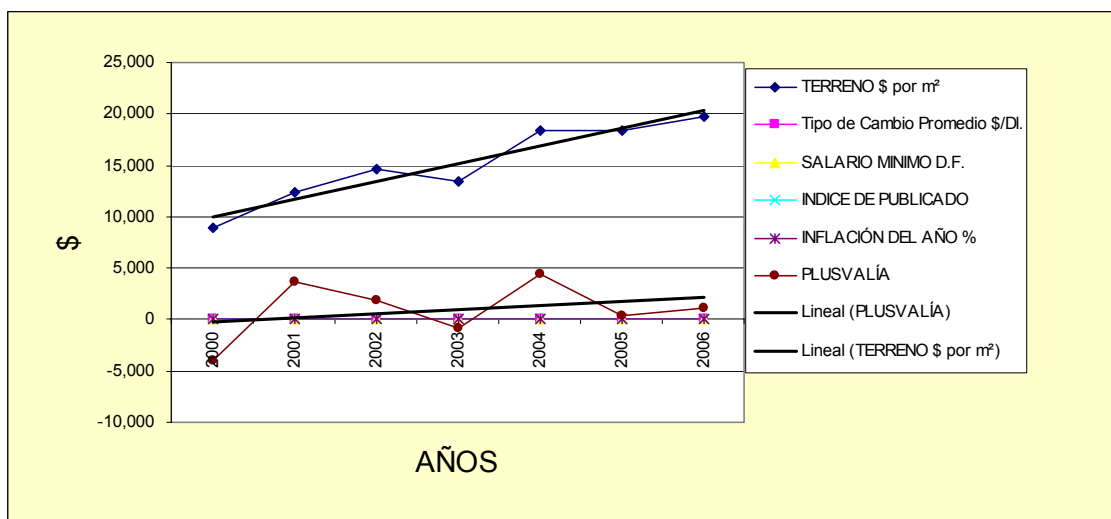
1998 Concesiona vías a Ferromex

1999 Firma el TLC

2000 BBV compra a Bancomer. Elecciones ejemplares terminan con 71 años de gobierno del PRI.

**2000-2006**

Vicente Fox Quezada por el partido “Pan” gana las elecciones. Se continúa la autonomía del Banco Central creada en los años '90, se cancela el proyecto del aeropuerto en Texcoco. Casi no existe la obra pública, al menos como existía con los gobiernos priístas. Inicia su gobierno con una paridad de peso/dólar de 9.36 y termina con 10.88; inicia con una inflación anual del 8.96% y termina con una del 4.05%. La economía se beneficia de los altos precios del petróleo así como de las remesas que envían los trabajadores mexicanos de E.E.U.U. Gobierna la Ciudad de México López Obrador y promueve la construcción de vivienda con el bando dos y la factibilidad de servicios, quien luego se lanza como candidato a la presidencia de la República. Gana las elecciones presidenciales otro candidato del PAN, Felipe Calderón.



---

2002 Se cancela el proyecto del aeropuerto de Texcoco.

2003 Inaugura los distribuidores viales ALMO

En los últimos años Polanco es participe de un cambio urbanístico, aquellas casonas de arquitectura Colonial Californiana, están cambiando por “Lofts mexicanos de arquitectura minimalista”, en donde existía una casa, de la noche a la mañana, se construyen 8 ó 10 departamentos, cambiando la fisonomía original de la Colonia, el presente estudio no pretende juzgar si es en el sentido positivo o negativo éste cambio, es únicamente analizar el proceso que llevó a ésta Colonia a lo que es actualmente.

Mucho se dice que la introducción del Sistema Metro en los años de 1984-1985, dio a ésta Colonia una visión urbana diferente para la gente que la habitaba, anterior a ello, su fisonomía era de una colonia-automóvil.

Por otra parte, la gente que fundó esta colonia, si llegó a la misma con 25 de años de edad a formar una familia, hoy en día tendría aproximadamente 70 años, básicamente un abuelo con descendencia de 2 generaciones más, detectamos que sus hijos formaron sus familias en Bosques de las Lomas, en Tecamachalco y quizás sus nietos estén habitando en los nuevos desarrollos de Santa Fé; en las casas se aprecia el paso de los años, la falta de mantenimiento, las hoy viejas casonas de Polanco, antes llenas de niños jugueteando, hoy abandonadas, son carne fresca para nuevos desarrolladores, éstos que están generando su propio trabajo a través de comprar casas, demolerlas, proyectar, construir y vender.

¿Quiénes compran?, compra una nueva clase social de profesionista, empresarios, un nicho social al que la devaluación de 1994, dejó sin la posibilidad de obtener un crédito bancario para adquirir vivienda, les atrae la cercanía a los centros de trabajo tanto como la idea de “Polanco”, de ese “Polanco” que nació con su gente venida de otro continente, de esa visión de su desarrollador José G. de la Lama, con ese introducir en ésta Ciudad de México una urbanización en un pedazo de suelo, un orden, que aunque fuera copiado de los Norteamericanos, nos agrada visualmente, debido a la falta de planeación y urbanismo en toda nuestra república, éste tipo de Arquitectura está

---

destinada a desaparecer, por la falta de arraigo de sus fundadores, por el interés en comerciar lo que no es rescatable.

La construcción, como cualquier organismo tiene un ciclo de vida, si al mismo no se le da mantenimiento muere, en Polanco se ha preferido reciclar el remanente (terreno).

Todo en un período de tiempo es cambiante, las Ciudades son seres vivos que se transforman, los problemas de vivienda que tenía ésta Ciudad en los años '20, son los mismos de ahora pero elevados a la enésima potencia; todavía hoy como en los años '20, hace falta tomar en cuenta las opiniones de los Urbanistas y de los Planificadores. Se continúa especulando sobre la tierra, sobre esta tierra que ya no existe; en los años '90 se vendió "aire" es decir el potencial del uso de suelo de cierta colonia a otra, hoy en día se venden casonas viejas como terreno en colonias cuya ubicación cuenta con los mejores vías de comunicación, de infraestructura y servicios (Polanco al igual que el Centro de la Ciudad, son las únicas colonias en donde la electricidad se conduce de manera subterránea), todo ello por la falta de suelo en ésta ciudad que continúa con un fuerte crecimiento habitacional, ya sea por la natalidad de sus propios pobladores como por la migración hacia el centro en busca de mejores oportunidades.

Se introdujo el metrobús en una de las mejores avenidas de la Ciudad, que como documentamos antes, fue concebida como parte de las obras conmemorativas del Centenario de la consumación de la independencia en 1921, arrebatándonos su fisonomía, todo es posible en está Ciudad tan Caótica, las nuevas generaciones no detectarán visualmente que fue Polanco, tal y como nosotros podemos detectar que fue Paris hoy en día, gracias a su urbanista, el Barón Haussmann , quien durante 17 años a finales del siglo XVIII, estuvo encargado de la planificación de esa ciudad creando bellísimos parques, y no es que sea mi deseo comparar la Ciudad de México con la Ciudad de Paris, sino que vemos en la historia que cuando se construye algo armónico en esta Ciudad, es destruido a través del tiempo (ver páginas 50-54 y 75) por la necesidad de suelo de ésta ciudad, necesidad que esta vinculada por la migración del exterior de la república al centro, por el gobierno, por la fuentes de trabajo, por la sociedad, etc. etc. etc., sin embargo existen voces de diversos urbanistas, entre ellos el L.en E, Doctor en planeación urbano regional Manuel Perló, que propone la creación de un sistema de estímulos a desarrolladores que construyan en forma sustentable y



---

desincentivar la construcción en zonas saturadas creando esquemas en donde se involucre a vecinos para rescatar las zonas habitacionales.

La conclusión del presente estudio es que en Polanco, ni el cambio de uso de suelo (de lo inicialmente planeado), ni su transformación, han demeritado el valor por metro cuadrado de terreno, no siempre se ha mantenido la plusvalía y en ello está implícito, más que nada la Política del país, que controla la economía, no es matemáticamente explicable el comportamiento de los valores en el tiempo, no es comparable con colonias que en otros años tuvieron un auge y declinaron como el centro de la Ciudad, la colonia Cuauhtémoc, la colonia Roma y no se diga de la Zona Rosa. En Polanco no existe arraigo de sus pobladores, es más importante las ganancias del negocio, por ello se sacrifican los hogares de sus antecesores, Polanco continúa y continuará como un centro de élite comercial, en este sentido los más importantes comercios como Vuitón, Chanel, etc., distribuidos como en las principales ciudades del mundo, llámese New York (séptima avenida), Londres (la calle de Bond) o Paris (Campos Elíseos).

El slogan de sus creadores de la Lama-Basurto “Hecho para superar”, sigue vigente hoy en día, sin embargo el otro Slogan de ¿Quién hace Chapultepec-Polanco?, y que indicaban ¡Naturalmente! ¡De la Lama y Basurto!, ya no es vigente, ahora los hacen diversos desarrolladores y Arquitectos de moda clasificados como minimalistas, como Iñaqui Echeverría ó Becker Arquitectos, entre otros.

También en éste análisis logramos detectar, que el boom inmobiliario alcanza a las colonias vecinas como la Anzures, la Nueva Anzures, Casablanca y la Colonia Granada creando también incrementos en el valor del suelo, por el reciclamiento de su tierra en nuevos desarrollos, ahí no existía un estilo arquitectónico valorable, ni una urbanización como la de Polanco, surgen también nuevos desarrollos como Parques Polanco, y el desarrollo Antara Polanco, utilizan el nombre de Polanco para indicar valor, aunque no se encuentran en la colonia Polanco sino en colonia vecina, se denominan desarrollos mixtos por incluir vivienda, oficinas, centros comerciales y hoteles, se construyen en terrenos que pertenecieron a empresas productoras de automóviles la Chrysler y la General Motors, reciclando un suelo industrial.

---

En la última gráfica observamos que del año 2004 al año 2005 hubo un decremento en cuanto al valor del terreno deflacionado (es decir sin inflación) de \$4,448.21 por m<sup>2</sup> a \$330.45 por m<sup>2</sup>, sin embargo para el año 2006 sube a \$1,178.87 por m<sup>2</sup> de terreno y para el 2007 vuelve a subir a \$2,172.78 por m<sup>2</sup> de terreno, conforme avanza el tiempo, los nuevos desarrollos tardan más en su venta, de acuerdo a nuestro estudio, no es posible predecir un resultado futuro del valor por m<sup>2</sup> de terreno en Polanco de una forma matemática, esto basado en los hechos expuestos en hojas anteriores, pero lo que el sentido común nos indica es que en un predio donde existía 5.5 miembro de familia, ahora existen 33 miembros en 6 familias, donde existían 2 o 3 automóviles ahora se multiplican por 12 ó más, ni los servicios ni la infraestructura serán lo mismo en Polanco, existen diversas voces de sus pobladores en contra de éste cambio, sin embargo legalmente es permitido y admitido por las diversas corrientes que gobiernan, ya sea el P.R.D. en la ciudad de México o el PAN en la Delegación Miguel Hidalgo.

#### Conclusión Final

Del análisis de la investigación realizada y a través del proceso de fuentes de información consultadas y los fenómenos observados, se deduce, que los procesos de valor presentados a lo largo de la historia de una ciudad y en el caso particular de la colonia Polanco, resultan de los fenómenos políticos, que repercuten en los fenómenos socioeconómicos que se han presentado en las diversas épocas en que abarca el proceso de investigación, con lo que se comprueba la hipótesis de éste estudio.

---

**BIBLIOGRAFÍA**

1. Aguilar Narváez, José A. Ramírez Vázquez en el Urbanismo. México, IMAU, 1995.
2. Arq. Jorge Pallas Cáceres y L.A.E. Evaristo Romero, *Proyecto de creación de un organismo que apoye la seguridad urbana en la prevención de fenómenos destructivos*, Tesis Para la Obtención del grado de maestro en Administración Pública. Instituto de Estudios Superiores de Administración Pública, México, D.F.
3. Arq. Don Mariano Alcocer, *Ponencia sobre "Consideraciones sobre costo y valor"* Instituto Mexicano de Valuación, México, D.F.
4. José P. Rossetti, *Introducción a la Economía*, Editora Atlas, México, D.F., 1979.
5. Arq. Santiago Fernández Pila, *Arquitectura Legal y tasaciones inmobiliarias*, Editora Rueda, Madrid España 1993.
6. Aguilar Narváez, José A. Ramírez Vázquez en el Urbanismo. México, IMAU, 1995.
7. Contreras, Carlos. "Asociación Nacional para la Planificación de la República Mexicana" en Revista Mexicana de Ingeniería y Arquitectura. México, 1926.
8. Contreras, Carlos. Plano Regulador para el Distrito Federal. México, s/r, 1933.
9. De la Peña, Moisés T. El Servicio de Autobuses en el Distrito Federal. México, s/r, 1943.
10. Harvey, David. La Condición de la Posmodernidad. Buenos Aires, Amorrortu, 1998.
11. L.A.E. Evaristo Romero, *Apuntes de la clase de Economía, Especialidad en Valuación Inmobiliaria, Postgrado de Arquitectura*, México, D.F.
12. Le Corbusier. Principios de urbanismo, la Carta de Atenas. Barcelona, Planeta-Agostini, 1993.
13. Lombardo Toledano, Humberto. Construyendo México, 1910-1946. México, Talleres Gráficos de la Nación, 1946.
14. Lombardo Toledano, Vicente. "El 190. Aniversario de la Revolución" en La Revolución Mexicana. México, INEHRM, t1, 1988.
15. López Rangel, Rafael. La Modernidad Arquitectónica Mexicana. México, UAM-A, 1989.
16. Nafinsa-Presidencia de la República. 50 años de Revolución Mexicana en cifras. México, 1963.

17. Romero Flores, Jesús. La Obra Constructiva de la Revolución Mexicana. México, Libro–Mex, 1960.
18. Sánchez Ruiz, Gerardo G. La Ciudad de México en el Periodo de las Regencias. México, UAM,A–Gobierno del Distrito Federal, 1999.

### **Documentos Especializados**

1. Ayuntamiento Constitucional de México. En Defensa del Ayuntamiento. México, 1919.
2. Departamento del Distrito Federal –Secretaría de la Presidencia. La Ciudad de México a través de los Informes Presidenciales. México, 4T, 1976.

#### **Periódicos**

- 1 Excélsior.
- 2 Universal.
- 3 Nacional
- 4 Reforma.

### **Revistas**

- 1 Planificación 1927.
- 2 Mexicana de Ingeniería y Arquitectura, 1926.
- 3 Colonia del Bosque de Chapultepec  
Fraccionador Compañía Bancaria de Crédito, S.C.L(traza 215)
- 4 Condiciones colonias de Tacubaya.- 218-219...221.-precios y fraccionadotes

### **Libros:**

- Las lomas de Chapultepec José M. Benfield, Editorial Porrúa, 1958.
- Francisco López de Gómara *Historia de las indias y conquista de México*: Zaragoza 1552 / México: Centro de estudios de historia de México condumex, 1978
- María Dolores Morales, “la expansión de la ciudad de México en el siglo XIX: el caso de los fraccionamientos
- Roberto Eibenschutz Evolución de la ciudad de México
- Manuel Perló Cohen Política y vivienda en México, 1910 -1952.
- Acervo Histórico del Archivo General de Notarías.

Archivo del Ayuntamiento de México  
Archivo de colonias del Distrito Federal.

Alva Ixtlilxochitl, Fernando de, *Obras históricas*: incluyen el texto completo de las llamadas relaciones e historia de la Nación Chichimeca en una nueva versión establecida con el cotejo de los manuscritos mas antiguos que se conocen / edición, estudio introductorio y un apéndice documental por Edmundo O'Gorman

Loeza, Guadalupe, *Las reinas de Polanco*, 3ª ed., México, D. F. : Cal y Arena, 1989

Jiménez Muñoz, Jorge H. *La traza del poder* : Historia de la política y de los negocios urbanos en el Distrito Federal: de sus orígenes a la desaparición del Ayuntamiento (1824-1928) México, D.F. : Dedalo : Codex, 1993

Davis, Diane E., *El Leviatan urbano : la Ciudad de México en el siglo XX*; tr. de Eduardo L. Suárez México, D. F. : Fondo de Cultura Económica, 1999, 314p

Reyna, María del Carmen, *Tacuba y sus alrededores : siglos XVI-XIX* / María del Carmen Reyna, México, D.F. : INAH, 1995

García Parra, Araceli, Maria Martha Bustamante Harfush, *Tacubaya en la memoria*, México, D.F. : Gobierno de la Ciudad de México, c1999 147p

Fernández del Castillo, Antonio, *Tacubaya : Historia, leyendas y personajes*; prol. de Bernardo Pérez Fernández del Castillo México : Porrúa, 1991 612p

Celia Maldonado, Carmen Reyna, coords, *Tacubaya : pasado y presente* . México : Yeuetlatolli, 1998

Roberto Eibenschutz Hartman, Alberto Reborá Tognó, *El Desarrollo urbano del Distrito Federal en el año 2000*, México : Gobierno del Distrito Federal : Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2000, 239p

María Dolores Morales y Rafael Mas, coordinadores, *Continuidades y rupturas urbanas en los siglos XVIII y XIX: un ensayo comparativo entre México y España* /, México, D. F.: Consejo del Centro Histórico de la Ciudad de México, 2000 327p

#### PÁGINAS WEB:

[www.mexicomaxico.org/](http://www.mexicomaxico.org/) ING. MANUEL AGUIRRE BOTELLO.

[www.miguelhidalgo.gob.mx/](http://www.miguelhidalgo.gob.mx/)

[www.metro.df.gob.mx/](http://www.metro.df.gob.mx/)

[www.seduvi.df.gob.mx/](http://www.seduvi.df.gob.mx/)

[noticias.arq.com.mx/Detalles/8474.html](http://noticias.arq.com.mx/Detalles/8474.html)

[www.ciudadmexico.com.mx/zonas/polanco.htm](http://www.ciudadmexico.com.mx/zonas/polanco.htm)

[www.parquespolanco.com/](http://www.parquespolanco.com/)

[www.e-mexico.gob.mx/wb2/eMex/eMex\\_Wikipedia](http://www.e-mexico.gob.mx/wb2/eMex/eMex_Wikipedia)

[www.turiguide.com/htmlpages/esp/polanco.html](http://www.turiguide.com/htmlpages/esp/polanco.html)