

Juan Andrés Esteva Salazar

Doctorante en Historia en la Universidad Iberoamericana

La muy liberal ciudad de México. La expansión de la ciudad durante la segunda mitad del siglo XIX (1856-1903).

Diversos autores se han ocupado del tema de la historia de la ciudad de México y su proceso de expansión, aunque la mayoría de los análisis realizados homologan a la ciudad con el Distrito Federal y presentan resultados generales que rebasan los límites generales de la capital del país en el periodo estudiado. Los autores que han estudiado el tema, como Dolores Morales, Hira de Gortari y Regina Hernández, entre otros, coinciden en señalar que el crecimiento de la ciudad es el resultado directo del proceso de desamortización de fincas rústicas y urbanas de las corporaciones civiles y religiosas. Aunque de hecho solo la primera abunda en el proceso que debió representar este despojo y en documentar como la venta de los lotes coadyuvo al crecimiento de la ciudad.

Con la promulgación de la Ley de desamortización de bienes de la iglesia y de corporaciones o Ley Lerdo, el 28 de junio de 1865 y la importante modificación en la propiedad del suelo, se presentaron las condiciones para replantear los límites y la conformación espacial de la ciudad de México. En un primer paso, la ley establecía que todas las fincas rústicas y urbanas de las corporaciones civiles y eclesiásticas, se adjudicaban en propiedad a sus arrendatarios, en caso de que estos no pudieran comprar, la propiedad podría ser puesta a remate público.<sup>1</sup> En primera instancia esta ley perjudicó a un buen número de conventos que se encontraban tanto al interior de la ciudad como en la periferia.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Hira de Gortari, *Ciudad*, 1988, p. 57.

<sup>2</sup> Es el caso de los conventos de La Encarnación, Balvanera, Corpus Christi, San Fernando, entre otros.

Al igual que los bienes eclesiásticos, las tierras de las parcialidades fueron sujetas al mismo proceso, lo que trajo como consecuencia un detrimento en las propiedades de las comunidades indígenas, es el caso de las parcialidades de San Juan Tenochtitlan y Santiago Tlatelolco; que se vieron afectadas por la aplicación de la ley.<sup>3</sup> De acuerdo con la *Noticia general de las fincas rústicas y urbanas de corporaciones civiles y eclesiásticas*, de las propiedades situadas fuera del área urbana de la ciudad, 51% de los terrenos y potreros correspondían a la parcialidad de Santiago Tlatelolco,<sup>4</sup> 37% fueron terrenos y potreros de la parcialidad de San Juan Tenochtitlan.<sup>5</sup> El 12% restante era propiedad del Ayuntamiento. 86% de las propiedades rematadas quedaron en manos de particulares, 12% fue adquirido por vecinos de los barrios, 1% para la Compañía del Ferrocarril y el 1% restante se lo adjudicó el Ayuntamiento.<sup>6</sup>

A mediados del siglo XIX, el Distrito Federal tenía una población de casi medio millón de habitantes de la cual más del 50% se alojaba en la ciudad de México y el resto en poblaciones de las otras municipalidades, esta situación planteó la necesidad de resolver las demandas habitacionales de una sociedad que creció a pasos agigantados. El área urbana de la ciudad de México en 1858 era de ocho y medio kilómetros cuadrados con una población de doscientos mil habitantes y se expandió hasta llegar a cuarenta y medio kilómetros cuadrados, en 1910, con una población de cuatrocientos setenta y un mil habitantes.<sup>7</sup>

Este fenómeno urbano, aunado al liberalismo económico impulsado por el gobierno del general Díaz, dio como resultado las primeras compañías inmobiliarias del país, capitales nacionales y extranjeros se vincularon con funcionarios gubernamentales a fin de garantizar el aval de los proyectos. La fundación de núcleos residenciales que respondieran a las exigencias del

---

<sup>3</sup> Federico F. Christelieb, *México*, 2002, p. 48.

<sup>4</sup> Hacienda de Aragón, potreros del pueblo de la Magdalena de las Salinas y los terrenos y potreros de La Viña, entre otros.

<sup>5</sup> Como los potreros de la Magdalena Mixhuca, San Jerónimo Atlixco y Santa Cruz Tultenco.

<sup>6</sup> Regina Hernández, *Distrito*, 2008, p.100

<sup>7</sup> Dolores Morales, *Expansión*, 1978, p, 150.

momento quedó así limitada a un puñado de inversionistas.<sup>8</sup> La expansión también se vio beneficiada por la creación de vías férreas y nuevos caminos.<sup>9</sup>

El crecimiento de la ciudad presentó características de segregación social,<sup>10</sup> dividiéndose las colonias entre clase alta, clase media y clase obrera.<sup>11</sup> La expansión tuvo como consecuencia el incremento de viviendas, aumento en el valor de la propiedad y el surgimiento de la venta de inmuebles como un negocio altamente rentable.<sup>12</sup>

Entonces surgen algunas interrogantes: ¿Qué cambios se produjeron en el espacio que rodeaba a la ciudad de México, para que esta aumentara su tamaño al mismo tiempo que transformaba su organización interna? ¿Qué factor generó dichos cambios? ¿En qué momento se inició la expansión?

Para analizar el crecimiento de la ciudad de México en la segunda mitad del siglo XIX, es importante puntualizar a que espacio hará referencia este trabajo. Las investigaciones que se han ocupado del tema emplean indiscriminadamente los términos ciudad de México y Distrito Federal, por lo cual, considero necesario puntualizar que para el periodo estudiado, utilizaré específicamente el primero, pues es éste el que describe con precisión el espacio del que pretendo ocuparme. Dicho esto, se especifica, que el trabajo únicamente se circunscribe a la expansión de la ciudad dentro de los límites de la municipalidad de México, entendida como una jurisdicción territorial, constituida por una ciudad principal, villa o cabecera

---

<sup>8</sup> De las 570 fincas urbanas que se remataron en la ciudad de México, 301 fueron compradas por 6 personas, 18 por cuatro, lo que representa que el 60% de las fincas quedo en manos de 10 propietarios.

<sup>9</sup> Hira de Gortari, op cit. p. 67.

<sup>10</sup> Regina Hernández, *Distrito*, 2008, p.155.

<sup>11</sup> Tengo dudas sobre la existencia de una clase obrera, pero es necesario dar constancia de los puntos presentados en investigaciones que tocan este tema, en mi opinión lo que se presento fue la creación de espacios o colonias cercanas a las fábricas para los trabajadores, pero no creo que eso implique la existencia de una identidad de clase obrera.

<sup>12</sup> Jorge Jiménez, *Traza*, 1993, p. 10.

donde se asientan, los órganos de gobierno y un conjunto de pueblos, aldeas o lugares.<sup>13</sup>

La elección del espacio no se debe a decisiones aleatorias y si al deseo de entender un elemento que frecuentemente es pasado por alto o utilizado como el ejemplo de una tema más grande, la relación que tiene la ciudad de México, entendida desde el presente, con el Distrito Federal; sin considerar que la ciudad de la segunda mitad del siglo XIX, era tan compleja como lo es ahora pero no tan grande.

En el caso de los límites temporales, se eligió 1856 como referente de partida, pues es el año en que se promulga la ley de desamortización de fincas rústicas y urbanas de las corporaciones civiles y religiosas, la cual se supone es el detonante de la explosión urbana y 1903 por ser el año en que se publica la ley de Organización Política y Municipal del Distrito Federal, que marcara la última modificación a los límites de la municipalidad, hasta su desaparición en 1930.<sup>14</sup>

## Objetivos

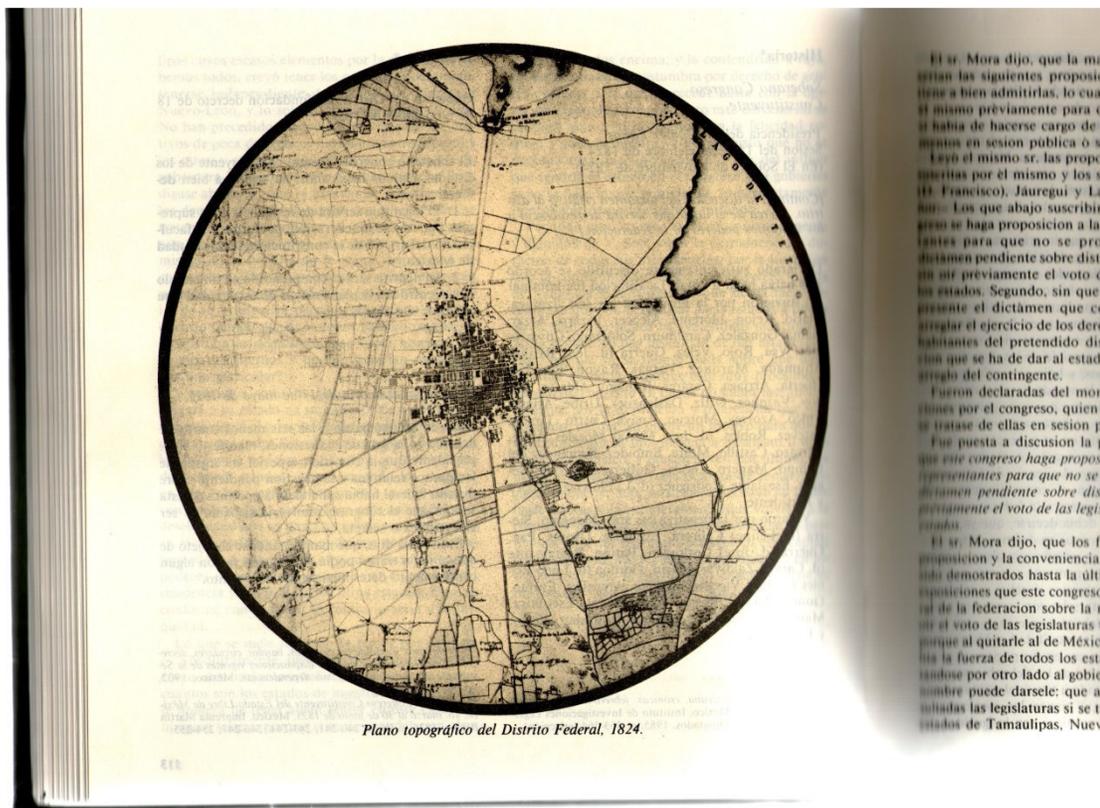
- Analizar de manera general los espacios (bienes eclesiásticos, parcialidades y haciendas) que cederán su lugar los nuevos desarrollos habitacionales.
- Ilustrar mediante las imágenes recolectadas, el proceso de transformación de la ciudad y de la municipalidad.
- Reflexionar sobre la influencia del liberalismo económico en el crecimiento de la ciudad.

---

<sup>13</sup> Regina Hernández, *Distrito*, 2008, p.47.

<sup>14</sup> Año en que se transforma en Departamento Central, con la incorporación de las municipalidades de Tacubaya, Tacuba y Mixcoac.

Por decreto del 18 de noviembre de 1824 quedó establecido que la ciudad de México sería la sede de los supremos poderes, especificando que el Distrito Federal era el espacio comprendido en un círculo de dos leguas de radio a partir de la plaza mayor de la ciudad. Dividido en doce municipalidades, la que nos interesa, la de México quedo conformada por una ciudad,<sup>15</sup> doce pueblos,<sup>16</sup> siete barrios,<sup>17</sup> la hacienda de la Teja, el molino De la pólvora y el fuerte de Chapultepec.<sup>18</sup>



En 1854, se reformó el espacio del Distrito Federal que amplió sus límites y la municipalidad de México mantuvo su antigua demarcación con la excepción del pueblo de Chapultepec. Se realizó otra modificación en 1896, decretada por el

<sup>15</sup> La ciudad de México.

<sup>16</sup> Romita, Magdalena Mixhuca, Santa María Chalpatitlan, etc.

<sup>17</sup> La Candelaria, Actepetla, entre otros.

<sup>18</sup> Hira de Gortari, *Memoria*, 1988 p. 122.

Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, el general Porfirio Díaz, en la que se estableció la línea de demarcación que a continuación reproduzco:

“...á partir por el Norte, del puente situado en la Calzada de la Villa de Guadalupe, sobre el río del Consulado, continúa al Oriente por todo este río hasta el punto en que antiguamente se unía al canal de San Lázaro, para ir de aquí hacia el Sur en línea recta al punto llamado Santa Cruz, de aquí al llamado Tesoro; de allí hacia el Poniente, por el punto llamado Atlazolpan, hasta encontrar el canal de la Magdalena, continuando río arriba por el de la Piedad, hasta el punto en que se llega al punto llamado Trojes de la Condesa; de este punto se traza una línea recta hacia el Nor-Este hasta aquel en que sobre la calzada de Chapultepec á Tacubaya desemboca el camino conocido con el nombre de Camino de Madereros, continuando por él hacia el Poniente, hasta llegar al camino que conduce de los Morales a Tacubaya, dejando dentro el rancho de la Hormiga y siguiendo por dicho camino hacia el Norte hasta el río de los Morales, para continuar por éste sentido de la corriente hasta unirse al del Consulado y seguir por él con sus diversas inflexiones, pasando por la Tlaxpana, hasta llegar al puente en que se hizo merito al principio de la línea.”<sup>19</sup>

Ya definido el espacio de la municipalidad, es pertinente centrar el estudio en la ciudad de México y los espacios sobre los que se impondrá.

#### Propiedades eclesiásticas

En 1848 la iglesia católica poseía la propiedad del 50 por ciento de las casas ubicadas en la zona central, además de los conventos e iglesias y del 13 por

---

<sup>19</sup> Hira de Gortari, *Memoria*, 1988, p. 149.

ciento de las fincas situadas en el resto de la ciudad.<sup>20</sup> Así, cuatro quintas partes de sus propiedades estaban en el centro y sólo una quinta parte en la periferia.<sup>21</sup> El precio total de las 1,017 fincas en poder de la Iglesia ascendía a \$17,470,093.45, de las cuales 1,236 fincas eran del clero regular, 256 del clero secular y 209 de las comunidades.

Por ello al aplicarse las leyes de desamortización<sup>22</sup> y posteriormente la de nacionalización, se liberó el espacio de los conventos, iglesias y colegios para la apertura de calles, la lotificación y construcción de casas en los terrenos y la corrección de algunas manzanas irregulares, además la mitad de las casas del centro de la ciudad pasaron a manos de particulares, lo que originó un cambio en las políticas de arrendamiento. Contario a la práctica de rentas moderadas y tolerancia con los morosos de la Iglesia, los nuevos propietarios siguieron una lógica de maximización de ganancias, lo que provocó el desalojo de los habitantes de las viviendas que debían rentas o que ni pudieron con los aumentos exigidos por los nuevos propietarios.

Destaca el caso de las 20 demandas promovidas por José Yves de Limantour en contra de sus inquilinos, por no poder pagar el incremento. La ley de inquilinatos aprobada por el Congreso en 1970 favoreció a los nuevos propietarios, al agilizar los juicios de desocupación de casas.<sup>23</sup>

Un caso que ejemplifica la subdivisión de fincas es el de los conventos que al dividirse en lotes, como consecuencia de las leyes de desamortización, cambiaron

---

<sup>20</sup> El sector eclesiástico estaba constituido por las propiedades del clero regular, el secular y las comunidades civiles asociadas a la Iglesia.

<sup>21</sup> Morales, María Dolores, "Casas y viviendas de la ciudad de México. Espejos de las transformaciones urbanas 1848-1882, en *Scripta Nova* [en línea] Revista electrónica de geografía y ciencias Sociales, Barcelona, 1 de agosto, 2003 <[http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146\(016\).htm](http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146(016).htm)> [Consulta: 18 de junio de 2012].

<sup>22</sup> Es necesario recordar los intentos desamortizadores de 1833 y 1847, que provocaron la venta de la mitad de las casas de los conventos masculinos, particularmente entre los carmelitas y los dominicos.

<sup>23</sup> Morales, *Ensayos*, 2011, p. 97.

de uso y los convirtieron en casas y vecindades, al aprovechar partes de la construcción original como las celdas, claustros, patios, etc., o levantando nuevas edificaciones.<sup>24</sup>

En 1859, al expedirse la Ley de nacionalización, en la ciudad de México aún existían veintidós conventos (Véase lista de los conventos en el Anexo 1), que formaban parte de la antigua traza de la ciudad. En febrero de 1861 comenzó el avalúo de todos los conventos masculinos y de 13 conventos femeninos, el día 13 de ese mes se suprimieron los conventos de La Concepción, Jesús María, Balvanera, La Encarnación, Santa Inés, San Bernardo, Enseñanza Nueva, Santa Brígida, Capuchinas, Santa Clara, Santa Isabel, Corpus Christi y Santa Catalina de Siena. El gobierno permitió la subsistencia de ocho conventos femeninos a los que fueron trasladadas las religiosas desalojadas: Regina, San José de Gracia, San Jerónimo, San Lorenzo, Santa Teresa la Antigua, Santa teresa la Nueva, Enseñanza Antigua y San Juan de la Penitencia.

La mayor parte de los lotes se vendieron con el propósito de obtener liquidez monetaria; los de los conventos de La Concepción, Santa Inés y San Bernardo se destinaron para el pago de pensiones de viudas o huérfanos de empleados civiles a los que se les adeudaba salarios y que recibieron en pago lotes de los ya fraccionados.

Tomemos como ejemplo los conventos de la Concepción, San Fernando y de Santo Domingo. Al formarse los lotes para su venta, el convento de la Concepción, el más antiguo de la ciudad, pues fue fundado en 1530, quedó dividido por la calle del Progreso (hoy República de Cuba) y el callejón del Cincuenta y siete. Era el más extenso y suntuoso de los monasterios femeninos, habitado en 1859 por 34 religiosas y 2 novicias.<sup>25</sup> Fue dividido en 91 lotes, destinados a la capitalización de pensiones de viudas o huérfanos. La iglesia fue adquirida por un particular que se

---

<sup>24</sup> Gortari, *Ciudad*, 1988, pp. 63-71.

<sup>25</sup> *Ibid.*, p. 59.

la volvió a vender al gobierno, quien a su vez se la volvió a vender a Manuel Escandón, quien le reintegro al culto. Para 1882 había sido sustituido por 45 casas divididas en 181 viviendas, un colegio católico y un templo protestante. La mayoría de las viviendas se destinaron exclusivamente para habitación, el resto, un 20%, se acondiciona para comercios, lugares de prestación de servicios o talleres de artesanos. Sólo se conservó la iglesia del convento.<sup>26</sup>

El convento de San Fernando se dividió en 40 lotes, 7 del edificio y 33 del potrero y huerta; de los cuales 27 fueron comprados por José Baudovin, quien pago alrededor de \$40000 por una superficie de 141,500 metros cuadrados, que años más adelante formarían parte de los terrenos fraccionados para la colonia Guerrero. El convento de Santo Domingo fue dividido en su eje norte-sur por la calle de Leandro Valle, fue fraccionado en 20 lotes valuados en \$135,400, para 1882 el antiguo convento se había convertido en 17 casas y 132 viviendas, se conservaron la iglesia y el cementerio.

De estos ejemplos se desprende una interrogante, de todos los conventos enlistados, solo unos cuanto como el de San Fernando, con el colegio, la huerta y el potrero incluidos; se encontraba en las orillas de la ciudad, el resto se insertaban en los terrenos de la traza original, por lo que su venta y lotificación pudieron generar cambios en la fisonomía de la ciudad ya existente, pero de ningún modo se puede asegurar que formaron parte de la causa de que esta desbordara sus límites tradicionales, entonces ¿sobre qué espacio se extendió la ciudad? .

## Parcialidades

La bibliografía consultada menciona que la ciudad se extendió sobre las propiedades comunales o parcialidades de las comunidades indígenas, que vivían

---

<sup>26</sup> María Dolores Morales, documento en línea citado.

alrededor de la traza colonial, aunque ninguno de los autores aportan una definición de dichas parcialidades, ni abundan en información de lo que significó para la población indígena el crecimiento del espacio urbano, salvo Morales, más allá de mencionar que los indígenas perdieron la mayoría de sus propiedades. De hecho al tema de la relación entre las comunidades indígenas del siglo XIX y los habitantes de la ciudad de México aún debe ser estudiado con profundidad.

Andrés Lira define a las parcialidades como organizaciones “apartadas del común”, aunque en estrecha relación con este, pues el “común” era la ciudad y el orden que esta proyectaba dentro y fuera de su ámbito material y social.<sup>27</sup> Lo que se puede entender como espacios ambivalentes que interactúan con la ciudad sin que estrictamente formen parte de ella, separados por fronteras ideológicas y tradicionales, pues en buena medida compartían un mismo espacio.

El origen de las parcialidades se remonta a los años de la conquista española, cuando Hernán Cortez, decidió establecer la capital del reino en el espacio que otrora ocupara la gran ciudad de Tenochtitlan, repartiendo el centro de la ciudad entre los conquistadores y dejando los terrenos periféricos para los habitantes indígenas, los cuales se integraron en dos parcialidades,<sup>28</sup> San Juan Tenochtitlan y Santiago Tlatelolco, divididas en barrios y pueblos sobre los que ejercían jurisdicción, aunque estos espacios únicamente reprodujeron la tradición de los calputin<sup>29</sup> con un nuevo nombre y con características particulares.

La relación entre las parcialidades y la ciudad española se ira complicando en la medida en que la traza original se extendió sobre los barrios, generando que españoles, mestizos e indígenas habitaran en el mismo espacio. Finalmente en el siglo XIX, se comenzó a hablar de la necesidad de desaparecer a las

---

<sup>27</sup> Lira, *Comunidades*, 1983, p. 16.

<sup>28</sup> Así llamados por los españoles.

<sup>29</sup> Plural de la palabra calpulli, considerada como la unidad organizativa de las comunidades indígenas en el periodo mesoamericano, tradicionalmente traducida como barrio. El debate sobre la naturaleza básica del calpulli aun continua, pues no se sabe con certeza si los vínculos entre sus habitantes son de parentesco, origen, profesión, teleológico o una mezcla de todos los anteriores.

parcialidades por ser instituciones caducas, incompatibles con el liberalismo, por lo que fueron declaradas extintas en 1821,<sup>30</sup> pese a constituir una realidad que permanecerá durante gran parte del siglo hasta ser finalmente acallada por el fenómeno estudiado en este trabajo, la expansión de la ciudad.

Desde el periodo borbónico, comprendido entre 1770 y 1821, se presentaron proyectos para la expansión de la ciudad, fundamentalmente en la zona poniente y sur-poniente, perteneciente a la parcialidad de San Juan Tenochtitlan, conocida como San Juan Moyotlan.<sup>31</sup> Ubicados entre lo que hoy es La Alameda, Bucareli, San Juan de Letrán y San Antonio Abad, 13 barrios indígenas<sup>32</sup> se vieron afectados por las remodelaciones y ampliaciones de calles.

En esta zona se encontraban los conventos de San Diego,<sup>33</sup> Santa Isabel,<sup>34</sup> Corpus Christi,<sup>35</sup> Santa Brígida y San Juan de la Penitencia, los colegios de San Juan de Letrán, Belén de la Mochas y Belén de los Mercedarios; así como la parroquia de San José, el Hospital Real de Indios y el Tecpan de San Juan.

Durante el periodo de Revillagigedo comenzó la construcción de una fábrica de tabaco en los terrenos del potrero de Atlampa,<sup>36</sup> dicho terreno lo arrendaban los habitantes del barrio a un particular, pero el gobierno de la ciudad lo obligo a cedérselo y comenzó un litigio entre el gobierno y los vecinos del barrio, que se resolvió con la construcción de la fabrica y la venta del resto del terreno en subasta.

---

<sup>30</sup> Lira, *Comunidades*, 1983, p. 20.

<sup>31</sup> La Parcialidad de San Juan Tenochtitlan estaba dividida en cuatro barrios San Juan Moyotlan (SO), San Pablo Teopan (SE), San Sebastian Atzacualco (NE) Y santa Maria Cuepopan (NE).

<sup>32</sup> Cihuateocaltitlan, Tepetitlan, Yopico, Amanalco, Tecpancaltitlan, Teocaltitlan, Macpaixochitlan, Tlaxiipa, Tecuicaltitlan, Tlacocomulco, Huehualco y Atlampa.

<sup>33</sup> Actualmente es el laboratorio Arte Alameda.

<sup>34</sup> Se ubicaba donde ahora está el Palacio de Bellas Artes.

<sup>35</sup> Convento para "Indias Cacicas", actualmente es sede del Archivo Histórico de Notarias.

<sup>36</sup> El actual edificio de La Ciudadela.

Hacia la zona de San Pablo Teopan, las modificaciones consistieron fundamentalmente en ampliación de calles, construcción de atarjeas, derrumbe de casa de indígenas y la reedificación de la casa de Las Recogidas.<sup>37</sup>

Entre 1821 y 1855 la zona sur-poniente continuó siendo presa de los embates de la ciudad, los potreros de Lailson y Huejocalco pasaron a manos de particulares, se creó el barrio de Nuevo México,<sup>38</sup> donde se asentaron varios extranjeros de nacionalidad francesa, inglesa, alemana, italiana, suiza e irlandesa y en la plazuela de Tecpan de San Juan se estableció el mercado de San Juan. Así mismo, el Cabildo impulsó la ampliación y mejoramiento de un gran número de calles y avenidas, la creación del Paseo Nuevo<sup>39</sup> y la instalación de una nueva Plaza de Toros. También se destruyeron algunas capillas menores y se delimitó el espacio de la Colonia Francesa de Paseo Nuevo.<sup>40</sup>

En el resto de las parcialidades, por la misma época solo se registró la supresión de tres plazuelas, la del Águila y la de Altuna, ambas se encontraban al norte del convento de Santo Domingo y la plaza situada en la calle de la Maravillas (Actual República de Guatemala).<sup>41</sup>

Los cambios generados principalmente en la zona de San Juan Moyotlan generaron el desplazamiento de los indígenas de su entorno tradicional, para dar cabida a la expansión y modernización del espacio urbano, todo esto previo a la promulgación de la Ley Lerdo.

---

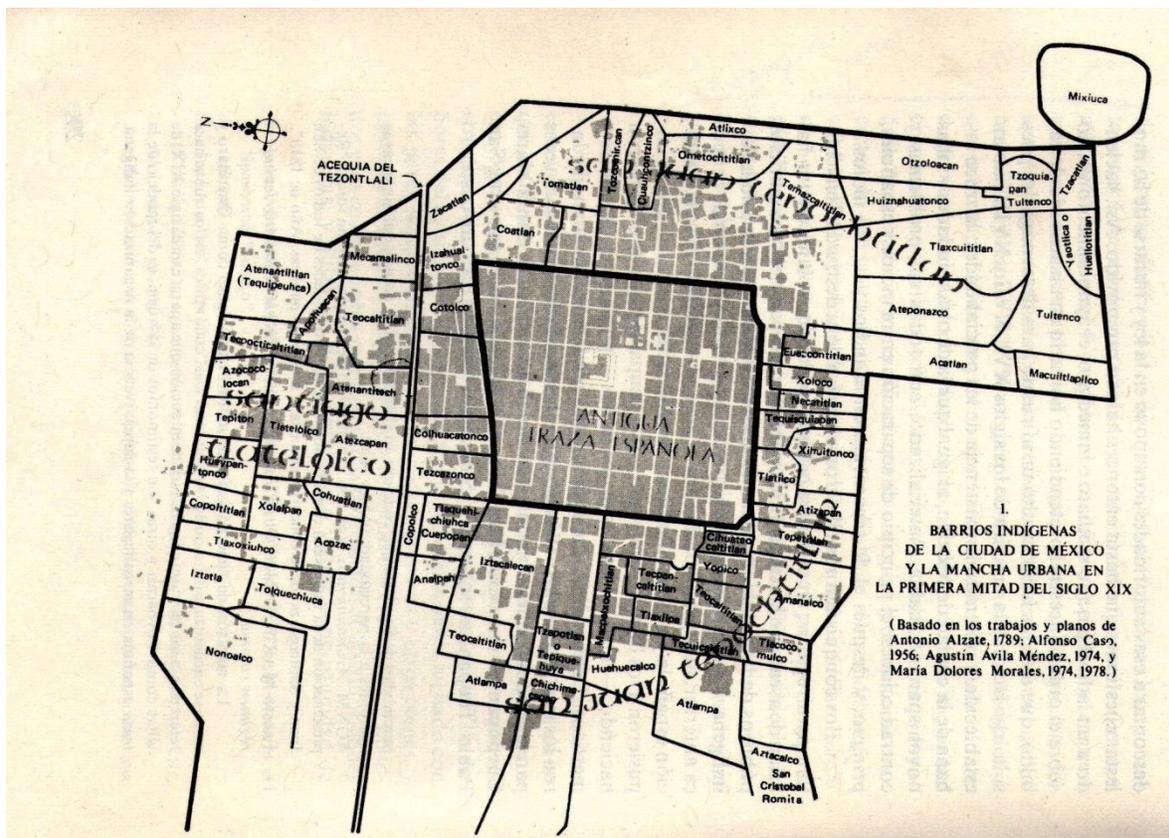
<sup>37</sup> Morales, *Ensayos*, p. 147.

<sup>38</sup> Delimitado por las actuales calles de Artículo 123, San Juan, Salto del Agua y Bucareli.

<sup>39</sup> Victoria.

<sup>40</sup> Delimitada por las modernas avenidas Juárez, Balderas, Victoria y Bucareli.

<sup>41</sup> Morales, *Ensayos*, p. 175.



El mapa anterior es una reconstrucción de la conformación de las dos parcialidades y los barrios que la componían, extraído del libro de Lira, ejemplifica de manera contundente el escenario que presentaba la ciudad en el siglo XIX, antes de la promulgación de la ley de desamortización de las fincas rústicas y urbanas de las corporaciones civiles y religiosas, la cual significó el final de las parcialidades, pues la mayor parte de sus tierras quedaron en manos de particulares, algunos vecinos de los barrios, pero en la mayoría de los casos la adquisición fue realizada por inversionistas que aprovecharon la oportunidad de adquirir las propiedades y posteriormente fraccionarlas.<sup>42</sup>

<sup>42</sup> La venta de los terrenos de las parcialidades generaron ganancias mayores a \$414,110.

## Haciendas, ranchos y primeros fraccionamientos

El problema para estudiar el impacto de la ley de desamortización de bienes, en los terrenos ubicados más allá de la frontera tradicional de la ciudad y de las parcialidades, es que no se cuenta con los nombres de los propietarios antes de 1856, por lo que sólo se puede inferir que en algunos casos pertenecían a particulares, a la iglesia, la hacienda de la Teja con sus respectivos ranchos o si se trataba de terrenos baldíos a la municipalidad. Sin embargo, existen documentos que demuestran los intentos por fraccionar y crear colonias antes del año arriba citado.

Tomemos como ejemplo el fraccionamiento de la ya mencionada colonia Francesa, fundado en 1848, en los terrenos que fueron comprados por el ciudadano francés Luis Meunier compró al coronel Mariano Paz y Tagle dos terrenos llamados Lailson<sup>43</sup> y Huejocalco<sup>44</sup> por el rumbo del Paseo de Bucareli, en parte de la parcialidad de San Juan.

El primer proyecto de expandir la ciudad responde al nombre de “barrio de Iturbide”, presentado por Tadeo Ortiz en 1822, el cual albergaría edificios administrativos, educativos, de recreación y salubridad. Se proyectó que el barrio comenzaría en la esquina de Alameda y Puente de San Francisco, lo que implicaba derribar las capillas del Calvario, de ahí seguiría una avenida grande hasta el cruce de Bucareli y San Fernando, donde se abriría una plazuela de forma ovalada, después de la cual se proyectaba establecer a ambos lados de la avenida dos campos de Marte. Después de los campos, se ubicarían los palacios de los tres poderes y al final de la calle una gran iglesia dedicada a la Divina Providencia. De haberse llevado a cabo este proyecto, su emplazamiento hubiera abarcado terrenos pertenecientes a las Parcialidades y parte proporcional de la

---

<sup>43</sup> Tagle lo había adquirido del Ayuntamiento en 1841, después de un conflicto entre el Ayuntamiento y los vecinos del barrio de la Candelaria Atlampa.

<sup>44</sup> Tagle lo compró a la señora Rita Espinosa en 1835, quien lo heredó de su esposo que a la vez lo compró a la testamentaria del arquitecto Castera.

hacienda de la Teja, la más cercana a la ciudad. Por supuesto este proyecto jamás se concretó, por razones políticas, económicas y sociales, pero revela las intenciones de las autoridades de romper los límites tradicionales de la ciudad, simplemente no fue el momento idóneo.

El impulso constructivo del Porfiriato, el crecimiento de la población de la ciudad de México y el deterioro de los edificios coloniales, presionaron la demanda de vivienda hacia los suburbios. Dolores Morales señala que el crecimiento de la ciudad se dirigió principalmente hacia el poniente y sur poniente,<sup>45</sup> para los estratos sociales acomodados, hacia el norte se desarrollaron los barrios de Santa Ana, Tlatelolco y Peralvillo. Hacia el Noroeste, las colonias Barroso,<sup>46</sup> Santa María y Guerrero.<sup>47</sup>

Otro ejemplo es el de la colonia de los Arquitectos, ubicada en la zona Poniente, desarrollada por el arquitecto Francisco Somera,<sup>48</sup> quien adquirió del ayuntamiento los potreros de Verónica y la Horca<sup>49</sup> en el año de 1843, después de haber denunciado que los terrenos no eran utilizados y pagando una suma irrisoria por su adjudicación. En 1858, se proyecta la colonia entre las actuales calles de Miguel Schultz, Gómez Farías, Insurgentes y Sullivan.

Hay que señalar que en estos primeros proyectos de urbanización, los fraccionadores no tenían la obligación de dotar de los servicios básicos, como agua potable, a quienes compraban las parcelas.

Entre 1858 y 1883, hacia el norte de la ciudad también se producen cambios, como el trazado y la expansión de calles sobre los barrios indígenas, sustitución

---

<sup>45</sup> Dolores Morales, *Expansión*, 1978, p. 190.

<sup>46</sup> (1858) en terrenos situados atrás de la casa de Mascarones

<sup>47</sup> (1874) en este caso si se cuenta con los datos de que la colonia es producto del fraccionamiento de la huerta del convento de San Fernando.

<sup>48</sup> El arquitecto trabajo para el Ayuntamiento como ingeniero y tenía amistad con miembros prominentes del gobierno de la ciudad. Durante el segundo imperio, fue prefecto municipal, alcalde y presidente de la Junta de Hacienda del Ayuntamiento.

<sup>49</sup> Fue el primer ejido otorgado a la ciudad el 30 de abril de 1529.

de zanjas por atarjeas, principalmente en los barrios de Santa Ana Atenantitech, el tecpan de Tlatelolco y Peralvillo (Tecpocaticatlan). El cambio de la antigua aduana a Santiago, la inauguración del hipódromo de Peralvillo y la apertura de los talleres del Ferrocarril de Guadalupe y la estación de tren de Hidalgo.

Concebidas como dos colonias independientes, Barroso y Santa María, hoy conforman una sola, la primera tiene sus orígenes en 1858, en terrenos a espaldas de la casa de Mascarones, la segunda es resultado del fraccionamiento del rancho de Santa María, en la Ribera de San Cosme, parte de la hacienda de la Teja, perteneciente a los hermanos Flores, quienes constituyeron la primera sociedad inmobiliaria de la ciudad de México.

La actual colonia Guerrero estaba constituida originalmente como tres colonias distintas: Buenavista, San Fernando y Los Ángeles. Fueron fraccionadas por Rafael Martínez de la Torre, en 1874 en los terrenos del convento de San Fernando, la huerta y el potrero, que compraron en 1867 a José Baudovin y Pablo Jamin, por la cantidad de \$47,760.50; y en terrenos de la hacienda de Buenavista así como el rancho de los Ángeles, el cual estaba conformado por fragmentos de tierra de los barrios de Nonoalco y Los Reyes.

La colonia Violante o Tepito fue fraccionada en 1882, en lo que se denominaba como rancho de Granaditas, propiedad del presbítero Juan Violante, localizado en terrenos del antiguo barrio de Tequipehuca, de la parcialidad de Santiago Tlatelolco.

El 6 de octubre de 1893 la familia Díaz de León pidió permiso al ayuntamiento para fraccionar los terrenos de la antigua huerta del Carmen y constituir la colonia de Díaz de León. En terrenos adyacentes se formó la colonia Morelos en 1886, fraccionada por el señor Ignacio Hernández y la colonia de la Bolsa aunque de esta no existe registro de su permiso ni el nombre de quien la fraccionó.

En la zona poniente de la ciudad se fracciono el rancho del Cebollon o San Rafael, dando lugar a la colonia del mismo nombre, en el año de 1890. Los responsables del proyecto fueron los señores Enrique Tron, Leon Signoret y Eduardo Garcín. En este caso es importante señalar que no me fue posible encontrar mayor información sobre los dueños anteriores del rancho, dado que durante el periodo prehispánico la ubicación de este terreno formaba parte del lecho del lago, en el periodo del que se ocupa este artículo no pertenecía a ninguno de los barrios de las parcialidades, por lo que solo se puede inferir que en algún momento cuando el lago desapareció, el terreno paso a manos de algún particular.

En la parte sur poniente de la ciudad, la señora Adela Limantour, en representación de sus hijos, fracciono en 1898 unos terrenos de su propiedad que se ubicaban en el antiguo barrio indígena de Candelaria Atlampa. Hacia el sur de la calzada Chapultepec se crearon otras dos colonias Indianilla e Hidalgo.<sup>50</sup> La primera se ubicó en parte de los terrenos del Potrero de Romita, que pertenecía al barrio de Aztacalco o San Cristóbal Romita; dicho potrero se encontraba dividido por la calzada Piedad, al poniente de esta se llamaba Romita y al oriente Indianilla.<sup>51</sup>

Los terrenos del Rancho del Niño perdido, alias el Tinacal, en parte del potrero de Enmedio, fueron vendidos a los hermanos Flores el 13 de diciembre de 1841 por Antonio Batres y posteriormente pasaron por varios dueños hasta que fueron adjudicados por remate a Pedro Serrano, quien finalmente los fraccionó para constituir la colonia Hidalgo.<sup>52</sup>

La propiedad del potrero Romita, la adquirió el señor Lascurain en 1890, de los hermanos Flores, quien los dejo en testamento a sus hijos, los cuales conformaron

---

<sup>50</sup> En el libro *La traza del poder*, Jorge Jiménez se refiere a estas colonias de manera indistinta como si se tratase de una sola, tal como es en la actualidad por formar ambas parte de la colonia Doctores, mientras Morales las menciona por separado y con su proceso particular, cabe decir que me inclino más por la versión de Morales.

<sup>51</sup> Se fracciono en 1893.

<sup>52</sup> Jorge Muñoz, *Traza*, 2012, p. 45.

junto con otros cuatro socios la Compañía de Terrenos de la Calzada Chapultepec en 1901, compañía que se encargó de fraccionar la colonia Roma. La colonia del Cuartelito<sup>53</sup> tuvo como origen el potrero del Cuartelito, propiedad del ayuntamiento de la ciudad de México, que fueron comprados en 1871 por Antonio Escandón y Francisco Villavicencio.

Iñigo Noriega era el propietario de la manzana 99 del cuartel segundo de la ciudad de México, en la zona de Santiago Tultenco,<sup>54</sup> con una extensión de 3217 metros cuadrados, colindante con la propiedad de los señores Eduardo Zozaya y Santiago Kern, ambas propiedades conformaron la colonia de la Viga. Aunque no localice información sobre la extensión de la propiedad de Zozaya y Kern, al comparar el mapa de esta colonia con la reconstrucción de los barrios indígenas hecha por Lira, queda claro que la colonia de la Viga ocupó el espacio de por los menos cinco de los antiguos barrios indígenas: Tultenco, Macuilitlapilco, Acatlan, Ateponazco y Tlaxcuititlan.<sup>55</sup>

Se sabe que en 1824, la municipalidad de México solo incluía una hacienda, la de la Teja; de ésta se tiene información de que en el año de 1859 pertenecía a los hermanos Flores, quienes en ese mismo año solicitaron permiso a las autoridades municipales para vender algunos terrenos de la hacienda, con el fin de establecer una colonia “extramuro de la ciudad”. Por diversos problemas de organización los Flores vendieron los terrenos de la hacienda de la Teja<sup>56</sup> y de Santa Catarina del Arenal<sup>57</sup> a la testamentaría de Manuel Escandón. Pero si consiguieron fraccionar el rancho de Santa María, dando lugar a la ya mencionada colonia Santa María la Ribera. Un punto de inflexión en el fraccionamiento de esta hacienda es la creación del Paseo de la Emperatriz, por órdenes del emperador Maximiliano en 1865 entre la estatua del Caballito y el castillo de Chapultepec, por lo que fue

---

<sup>53</sup> Colonia Obrera.

<sup>54</sup> Antigua barrio de Tultenco, perteneciente a la parcialidad de San Juan Tenochtitlan.

<sup>55</sup> Sobre los cuatro barrios restantes en esa zona, Tzoquiapan Tultenco, Huiznahuatonco, Otzoloacan y Temazcaltitlan no tengo la seguridad de que estuvieran incluidos en este trazado.

<sup>56</sup> Incluía el rancho de Santa María en la Ribera de San Cosme.

<sup>57</sup> También llamada hacienda de la Condesa, incluía los ranchos de El Ahuehuete, Potrero de Enmedio, Indianilla y Romita.

necesario dividir la propiedad en dos sectores con respecto al paseo, oriente y poniente.

En el sector oriental se fraccionó la Colonia del Paseo (1901), actualmente recibe el nombre de colonia Cuauhtémoc. En el sector occidental se crearon las colonias de la Teja (1882) y la Nueva del Paseo o del Triángulo (1903), juntas hoy conforman la colonia Juárez.

La modificación de 1986 a los límites de la municipalidad generó la inclusión de la hacienda de Santa Catarina del Arenal, mejor conocida como hacienda de la Condesa,<sup>58</sup> al espacio sobre el que se ocupa este trabajo. El 30 de diciembre de 1902 fue autorizado el proyecto de fraccionamiento de la colonia de la Condesa, cuyo espacio hoy ocupan las colonias Roma, en su sección al poniente de avenida Insurgentes, Hipódromo, Condesa, Hipódromo-Condesa y Roma Sur.

La parcelación de ranchos, haciendas, tierras comunales y de espacios vacíos, propiedad del ayuntamiento, tuvo como consecuencia la modificación de su valor de uso al transformarse en mercancía, cuya circulación benefició al grupo de inversionistas que tomó parte en negocios de especulación, invirtiendo en acciones del ferrocarril, creando redes comerciales y transformando el uso de la propiedad más allá de la traza de la ciudad.

#### Influencia del liberalismo económico

El liberalismo sostenía un ideal de progreso social y desarrollo económico, basados en el actuar de los individuos:

“Si se permitiera a los individuos ilustrados según sus inclinaciones naturales, es decir, actuar con libertad en la búsqueda de sus propios intereses, el resultado

---

<sup>58</sup> Antes de la reforma esta hacienda pertenecía a la municipalidad de Tacubaya.

sería, supuestamente, la identificación espontánea de los intereses comunes con la armonía social. El interés individual se basaba en la propiedad y el derecho a esta no era sino la extensión del individuo a la vida misma<sup>59</sup>

Para los políticos del siglo XIX, liberar las tierras comunales permitiría el florecimiento de la iniciativa individual, división del trabajo e intercambio libre entre personas y países para generar mayor riqueza. Por ello la aplicación de leyes de corte liberal sobre las propiedades comunales se debe entender como el intento por cambiar las formas de relación entre los individuos, en un intento por dejar atrás a las sociedades corporativas y obviamente por beneficios económicos.

La aplicación de las leyes de desamortización y nacionalización, permitió liberar terrenos de propiedad corporativa de la Iglesia y de las comunidades indígenas tanto en el centro de la ciudad como en la periferia y construir nuevas casas y viviendas para alojar a la creciente población. Asimismo, la aplicación de las políticas económicas de los gobiernos liberales, el incremento del gasto público en obras de infraestructura para la ciudad y el respaldo del Estado para fomentar la inversión de capitales particulares en el mercado del suelo urbano se combinaron con el aumento de la población e incidieron en una mayor polarización económica y social de los habitantes de la ciudad

Considero que la “desaparición” de las parcialidades y de los terrenos agrícolas que rodeaban a la ciudad, es consecuencia del proceso de expansión, dentro del marco de cambio en las relaciones producto del liberalismo económico y no su detonante. Es necesario observar que en este particular periodo de la historia de la ciudad se ilustra el conflicto entre dos formas de entender la vida en sociedad, la corporativa y la liberal. Hay que distinguir entre la ley de desamortización y la ley de nacionalización de bienes eclesiásticos ya que inciden de forma distinta en la transformación de la ciudad y aun son necesarios los estudios sobre las propiedades de la iglesia en la municipalidad de México.

---

<sup>59</sup> Charles Hale, *Transformación*, 1991, p. 17.

La ley de desamortización no es la causa del crecimiento de la ciudad, pues ambas, la ley y el crecimiento son producto del proceso de transformación de la sociedad mexicana hacia la modernidad, entendida ésta en los términos específicos del siglo decimonónico. Asimismo, el liberalismo incide en la concepción que los hombres tienen del espacio, la capital de un país liberal y moderno debía dejar detrás los atavismos del mundo colonial, iglesias, barrios y monasterios eran vistos como resabios de una época oscura en la historia. La ciudad debió abrirse al cambio adoptando nuevas formas de entender la estructura espacial, los barrios cedieron su lugar a las colonias, las callejuelas a las amplias avenidas y el Barroco se vio sustituido por el estilo Neoclásico.

#### Anexo I

##### Conventos, iglesias, colegios e instituciones del clero regular y secular

- |   |  |
|---|--|
| 1. Convento de la Concepción              | 16. Convento de Santa Teresa la Nueva          |
| 2. Convento de Regina Coelli              | 17. Convento de Santa Brigida                  |
| 3. Convento de Jesús María                | 18. Convento de La Enseñanza Antigua           |
| 4. Convento de La Encarnación             | 19. Convento de La Enseñanza Nueva             |
| 5. Convento de Santa Inés                 | 20. Convento de Capuchinas                     |
| 6. Convento de Balvanera                  | 21. Convento de Corpus Christi                 |
| 7. Convento de San José de Gracia         |  |
| 8. Convento de San Bernardo               |  |
| 9. Convento de Santa Clara                |  |
| 10. Convento de San Juan de la Penitencia |  |
| 11. Convento de Santa Isabel              | Conventos, colegios y hospitales de religiosos |
| 12. Convento de San Jerónimo              |  |
| 13. Convento de San Lorenzo               | 22. Convento de Santo Domingo                  |
| 14. Convento de Santa Catalina de Sena    | 23. Colegio de Portacelli                      |
| 15. Convento de Santa Teresa la Antigua   | 24. Convento de San Francisco                  |
|   | 25. Colegio de Santiago Tlatelolco             |
|   | 26. Convento de San Agustín                    |

27. Colegio de San Pablo
28. Convento del Carmen
29. Convento de la Merced
30. Convento y Colegio de Belen de Mercedarios
31. Convento de Betlemitas
32. Convento de San Diego
33. Convento de San Camilo
34. Hospital e Iglesia de San Juan de Dios
35. Convento de San Hipólito
36. Convento del Espíritu Santo
37. Oratorio de San Felipe Neri
38. Priorato de Monserrat
39. Colegio de San Fernando
40. Hospicio San Nicolás
41. Antiguo Oratorio de San Felipe Neri  
Parroquias (clero secular)
42. Sagrario
43. San Miguel
44. Santa Catarina Mártir
45. Santa Veracruz
46. San José
47. Santa Ana
48. Santa Cruz y Soledad
49. San Sebastián
50. Santa María
51. San Pablo
52. La Concepción
53. Santo Tomas la Palma
54. Santa Cruz Acatlán  
Iglesias (clero secular)
55. Catedral
56. Los Ángeles
57. San Antonio Tomatlán
58. Iglesia y Hospital de la Santísima
59. Capilla del Calvario
60. Loreto
61. Capilla de San Diego  
Colegio e instituciones del clero secular
62. Arzobispado
63. Hospital de San Andrés
64. Casa de niños expósitos
65. Colegio de San Miguel de Belén
66. Colegio Seminario  
Colegios y hospitales de seglares, asociados a la iglesia
67. Hospital de Terceros de San Francisco
68. Colegio de las Vizcainas
69. Colegio de Niñas  
Colegios y hospitales de temporalidades
70. Colegio de San Pedro y San Pablo
71. Colegio de San Gregorio
72. Colegio de San Ildefonso
73. Colegio de San Antonio Abad
74. Hospital del Divino Salvador

## Bibliografía

Archivo Histórico del Distrito Federal

Barbosa, Mario, *Problemas de la urbanización en el Valle de México*, México, UAM, 2009.

Espinosa López, Enrique, *Ciudad de México. Compendio cronológico de su desarrollo urbano (1521-1980)*, México, 1991.

Fernandez Christlieb, Federico, *Mexico, Ville Neoclassique. Les espaces et les idées d'aménagement urbain (1783.1911)*, Paris, L'Harmattan, 2002.

Fernandez Christlieb, Federico, *Europa y el urbanismo neoclásico en la ciudad de México. Antecedentes y esplendores*, México, UNAM, 2000.

Gortari Rabiela, Hira de, Hernández Franyuti, Regina, *La ciudad de México y el Distrito Federal: Una Historia Compartida*, México, Departamento del Distrito Federal/Instituto Mora, 1988.

Gortari Rabiela, Hira de, Hernández Franyuti, Regina, *Memoria y Encuentros; La ciudad de México y el Distrito Federal (1824-1928)*, vol. I, México, Departamento del Distrito Federal/Instituto Mora, 1988.

Gortari Rabiela, Hira de, Hernández Franyuti, Regina, *Memoria y Encuentros; La ciudad de México y el Distrito Federal (1824-1928)*, vol. II, México, Departamento del Distrito Federal/Instituto Mora, 1988.

Gortari Rabiela, Hira de, Hernández Franyuti, Regina, *Memoria y Encuentros; La ciudad de México y el Distrito Federal (1824-1928)*, vol. III, México, Departamento del Distrito Federal/Instituto Mora, 1988.

Hale, Charles A., *La transformación del liberalismo en México a fines del siglo XIX*, México, Vuelta, 1991.

Hernández Franyuti, Regina, *El Distrito Federal: historia y vicisitudes de una invención, 1824-1994*, México, Instituto Mora, 2008.

Jiménez Muñoz, Jorge H., *La Traza del Poder. Historia de la política y los negocios urbanos en el Distrito Federal, de sus orígenes a la desaparición del Ayuntamiento (1824-1928)*, México, UACM, 2012.

Lira, Andrés, *Comunidades indígenas frente a la ciudad de México -Tenochtitlan y Tlatelolco, sus pueblos y barrios, 1812-1919*, México, Colmex, 1983.

Morales, María Dolores, Diez Canedo, Aurora, et, al., *Investigaciones sobre la historia de la ciudad de México*, México, Instituto Mora, 1978.

Morales, María Dolores, *La expansión de la ciudad de México en el siglo XIX: el caso de los fraccionamientos. Ciudad de México. Ensayo de construcción de una historia*, México, SEP- INAH, 1978, (Colección Científica. Núm. 61).

Morales, María Dolores, *Ensayos urbanos. La ciudad de México en el siglo XIX*, México, UAM-Xochimilco, 2011.

Morales, María Dolores, "Casas y viviendas de la ciudad de México. Espejos de las transformaciones urbanas 1848-1882, en *Scripta Nova* [en línea] Revista electrónica de geografía y ciencias Sociales, Barcelona, 1 de agosto 2003 <[http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146\(016\).htm](http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146(016).htm)> [Consulta 18 de junio de 2012]

Valenzuela Aguilera, Alfonso, *Urbanistas y visionarios. La planeación de la ciudad de México en la primera mitad del siglo XX*, México, UAEM-Porrúa, 2014.