



Colonia Clavería. Cinco décadas para una consolidación urbana

Clavería: Five Decades of Urban Consolidation

Ana Paulina Matamoras Vences
Programa de Doctorado en Urbanismo
Facultad de Arquitectura
Universidad Nacional Autónoma de México

DOSSIER

Resumen

La Ciudad de México se encuentra en constante transformación; tan solo durante el siglo xx, aumentó la densidad poblacional, se pasó de la vivienda unifamiliar a conjuntos habitacionales y se dejaron atrás espacios con historias que no deben ser olvidadas de la biblioteca urbana de la capital. De todo ello han sido testigos los barrios y colonias de la capital del país.

La colonia Clavería surgió para representar un baluarte para la vivienda residencial en el norte de la Ciudad de México. Sumida en el corazón de Azcapotzalco, sede del desarrollo industrial, esta colonia se compone de una variada traza urbana, producto de la primera mitad del siglo xx.

La intención del presente texto es exponer los procesos que contribuyeron a la consolidación urbana, así como la transformación de un conjunto residencial a inicios de siglo xx a una colonia de clase media cinco décadas después.

Palabras clave: Azcapotzalco, Clavería, consolidación urbana, vivienda, colonia

Abstract

Currently, Mexico City is undergoing constant transformation, a large part of which has been seen in neighborhoods founded in the 20th Century, which have been increasing in density from single-family to multifamily housing, leaving behind a social history that should not be forgotten. All of the capital's neighborhoods have been witness to this.

Clavería, the neighborhood that is the focus of this article, grew to become a bulwark of residential housing in northern Mexico City. Immersed

Fecha de recepción: 30 de julio de 2020

Fecha de aceptación: 18 de octubre de 2020

DOI: 10.22201/fa.2007252Xp.2020.22.77412

in the heart of Azcapotzalco, the heart of the city's industrial development, the neighborhood has a varied urban fabric, the product of its early 20th Century history.

The central argument of this article is to reveal the processes that contributed to this space's urban consolidation and its transformation from a housing development to a middle-class neighborhood five decades later.

Keywords: Azcapotzalco, Clavería, Urban Consolidation, Housing, Neighborhood

El presente texto busca dar a conocer las etapas que condujeron a la consolidación urbana de la colonia Clavería. La evolución de esta colonia es producto del desarrollo urbano y un proceso multidimensional que puede verse dentro de la construcción de una vivienda, cuyo resultado es una diversidad de modelos habitacionales que componen la estructura urbana. Queremos aprovechar este espacio para compartir las conclusiones de la investigación de maestría titulada *Clavería, un patrimonio del siglo xx. Historia de ciudad y vivienda*,¹ donde se logró entender la red de actores y procesos que intervienen en el crecimiento de una colonia, de su vivienda y sus habitantes.

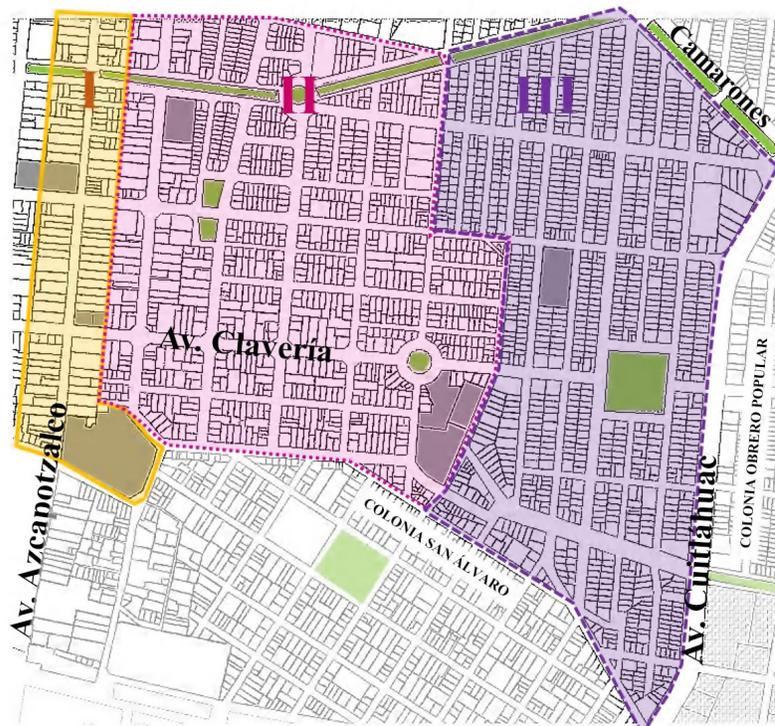
La consolidación urbana en la Ciudad de México ha sido un tema abordado previamente por Priscilla Connolly, Ruvalcaba y Schteingart, y Peter Ward, quienes definen este proceso como aquel en el que una colonia o barrio llega a su momento de total ocupación junto a la dotación de servicios en las viviendas, el cual está determinado por diversos factores a lo largo del tiempo.²

Para el caso del presente trabajo, demostraremos cómo este proceso es el resultado de los cambios en la tendencia con la que fue apareciendo la oferta de colonias y de vivienda dentro de las primeras décadas del siglo xx. El hincapié que esta investigación pretende establecer es cómo la colonia —o bien un fraccionamiento o barrio— representa un sistema complejo dentro de la estructura de funcionamiento de la ciudad, donde su tamaño, sus habitantes y su organización física tienen impacto en la composición del espacio urbano.

La pregunta sobre la cual se basa esta investigación es: ¿cuáles son los factores que permiten poblar una colonia? Para dar respuesta tenemos que entender la forma en que se originan estos espacios, es decir, qué actores se encuentran involucrados. En este caso, veremos cómo fue la transformación de la Hacienda de San Antonio Clavería en la primera colonia residencial que promovió un prototipo único de vivienda,

1 Ana Paulina Matamoros Vences, *Clavería, un patrimonio del siglo xx. Historia de ciudad y vivienda*, tesis de maestría en Arquitectura, Facultad de Arquitectura, Universidad Nacional Autónoma de México, 2017.

2 Priscilla Connolly, "Un hogar para cada trabajador: notas sobre la conformación del espacio habitacional en Azcapotzalco", *Revista A*, III (6-7) (mayo-diciembre de 1983): 173; Ruvalcaba y Schteingart, "Diferenciación socioespacial intraurbana en el área metropolitana de la Ciudad de México", *Estudios sociológicos*, III (9) (1985): 489; Peter Ward, *México: una megaciudad* (México: CONACULTA, Alianza, 1991), 97.



Colonia Clavería y sus etapas en el tiempo: i. El Imparcial (1904-1907); ii. Colonia Clavería (1922); y iii. Ampliación Clavería (1933-1958). Elaboración de la autora.

hasta terminar como un proyecto absorbido por la Dirección de Obras Públicas del entonces Departamento del Distrito Federal (DDF), a inicios de la década de los cuarenta.

El fin de la hacienda y el inicio de la especulación

A comienzos del siglo xx, Azcapotzalco comenzó a integrarse dentro del tejido de la ciudad. La inauguración de una segunda línea de tranvía de la ruta Tacubaya-Popotla, que pasaba sobre la calzada México-Tacubaya (1868), comenzó a atraer la atención de la ciudad y las grandes extensiones de tierra que se tenían. Un año más tarde, en 1869, comenzó el fraccionamiento de la hacienda, lo cual dio origen a la colonia San Álvaro³ (1897), primer proyecto para cambiar la imagen de la calzada Azcapotzalco.

Si bien, para inicios del siglo xx Azcapotzalco era predominantemente agrícola, el alza gradual de los impuestos por el uso de agua y la producción agrícola de las haciendas que se encontraban en las diferentes municipalidades de la ciudad fue un incentivo para la creación de colonias como una forma de ingreso e inversión a largo plazo; aunado a estos cambios normativos, la extensión de las rutas de transporte

3 Con la participación de la Marquesa de Morante y la familia Maldonado, se fraccionaron los terrenos al sur de la hacienda que dieron origen a la colonia de San Álvaro (1897); esta expropiación propició que el gobierno abriera la línea del ferrocarril Buenavista-Tacubaya (1899). Teresita Quiroz Ávila, "Destino es Origen: Fraccionamiento San Álvaro y colonia El Imparcial", *Fuentes Humanísticas*, 10 (20) (2000).

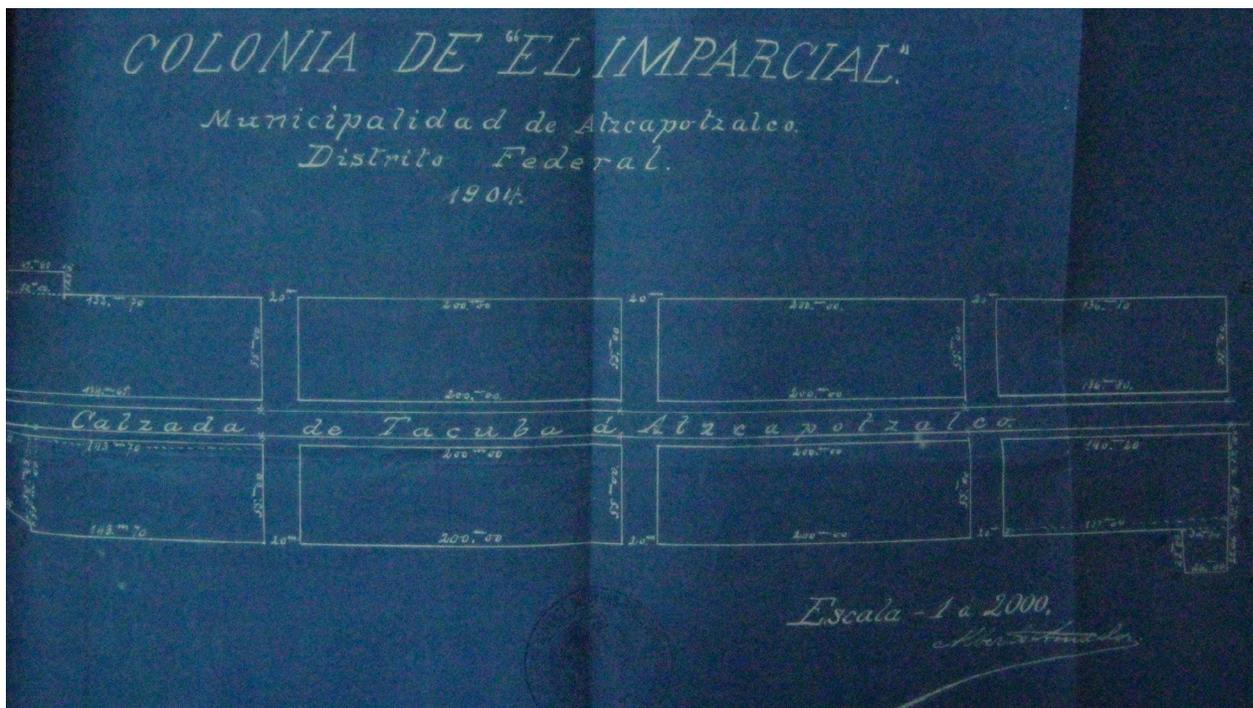
aportó su parte para atraer la mirada a la zona, como lo fue la apertura de la línea del tranvía eléctrico de Tacuba hacia Tlalnepantla, la cual se llevó a cabo sobre la calzada de Azcapotzalco, conectando a la población que trabajaba en el centro de la villa de Azcapotzalco hasta el centro de la ciudad.

La lotificación de los terrenos de la Hacienda de San Antonio Clavería fue fundamental dentro de la urbanización de la municipalidad de Azcapotzalco en los primeros años del siglo xx, a diferencia de la colonia San Álvaro, donde se dieron esquemas compositivos de vivienda para obreros mezclada con vivienda residencial. Nos gustaría dejar la siguiente nota: la colonia Clavería tiene su primera etapa en el proyecto de la colonia El Imparcial, financiada por el periódico del mismo nombre,⁴ la cual pretendía estilizar la calzada Azcapotzalco.

Para entender el contexto de esta primera etapa debemos conocer a los involucrados en el proceso. Sabemos que el proyecto obtuvo financiamiento por Rafael Reyes Spíndola, una situación atípica, ya que la mayoría de los proyectos de colonias o fraccionamientos recibían fondos mediante bancos.⁵ No obstante, la prosperidad de los terrenos a lotificar estaba en las manos de dos personajes más. Uno de ellos fue Manuel Manterola, ingeniero militar y dueño de la Hacienda de San Antonio Clavería; el otro fue Ángel Zimbrón, exsecretario general del entonces Distrito Federal, y propietario del Rancho de la Naranja, colindante con la hacienda. De igual manera, fue importante la participación de Daniel Garza, ingeniero militar, quien realizó el proyecto de vivienda. La asociación de estos personajes deja ver la intención de crear una colonia con la capacidad de volverse un ícono al norte de la ciudad.

Como parte de las normas expuestas en las Bases Generales de Trazo e Higiene (1900),⁶ la propuesta urbana consistió en convertir la Calzada Azcapotzalco-Tacuba en un paseo, el cual dio un aspecto moderno a la colonia y sus alrededores que, en su mayoría, eran de naturaleza agrícola en ese entonces. Este paseo estaría compuesto por cuatro manzanas, de 55 metros por 200 metros; y cada manzana estaría subdividida en seis lotes, desde 16 metros de frente por 27 metros

- 4 El periódico *El Imparcial* (1896-1914) se encargó de difundir la imagen de la paz y promover la prosperidad; gracias a las buenas relaciones públicas de su creador, Rafael Reyes Spíndola, llegó a ser el periódico oficial.
- 5 Esto sucedió hasta 1907, con la creación de la Compañía Bancaria de Obra y Bienes Raíces S.A., la cual funcionó como organismo central para concentrar proyectos, créditos y fondos para la creación de colonias. Véase: Jorge Jiménez Muñoz, *La traza del poder* (México: Gobierno del Distrito Federal, 2012), 93-98.
- 6 Publicadas en el *Boletín Oficial* en 1900, tuvieron 15 puntos que, como su nombre lo dice, marcaron los requerimientos indispensables para la lotificación que comenzaban a promoverse. Las primeras cinco directrices tienen que ver con la composición de la retícula del proyecto urbano. Los siguientes puntos, del 7.º al 12.º, están relacionados con el equipamiento de la colonia, que contemplan las actividades de placer de los futuros habitantes y velan por su seguridad.



de fondo.⁷ El contrato con el Ayuntamiento, firmado por Rafael Reyes Spíndola, aseguraba el saneamiento de la zona, así como la existencia de banquetes e instalación de agua; todo lo anterior contaba con la aprobación de la Dirección de Obras Públicas.

La vivienda construida y vendida —como mencionamos, un proyecto de Daniel Garza— fue conceptualizada como el chalet, inspirada en las casas de campo; su composición constaba de grandes salones en una planta baja, rodeado de jardín y, en la planta superior, las habitaciones. El terreno total del lote variaba de 400 m² a 500 m² con un costo de \$0.75 pesos el metro cuadrado sin construir,⁸ mientras que la venta del chalet rodeaba los ocho mil pesos, con un adelanto de dos mil pesos, con pagos mensuales de \$80.⁹

Para ahondar un poco más en la imagen del chalet, debemos mencionar que forma parte del catálogo del sistema patentado por Daniel Garza.¹⁰ El chalet de El Imparcial está compuesto por una estructura de marcos con altura de seis metros, con un sótano de un metro de

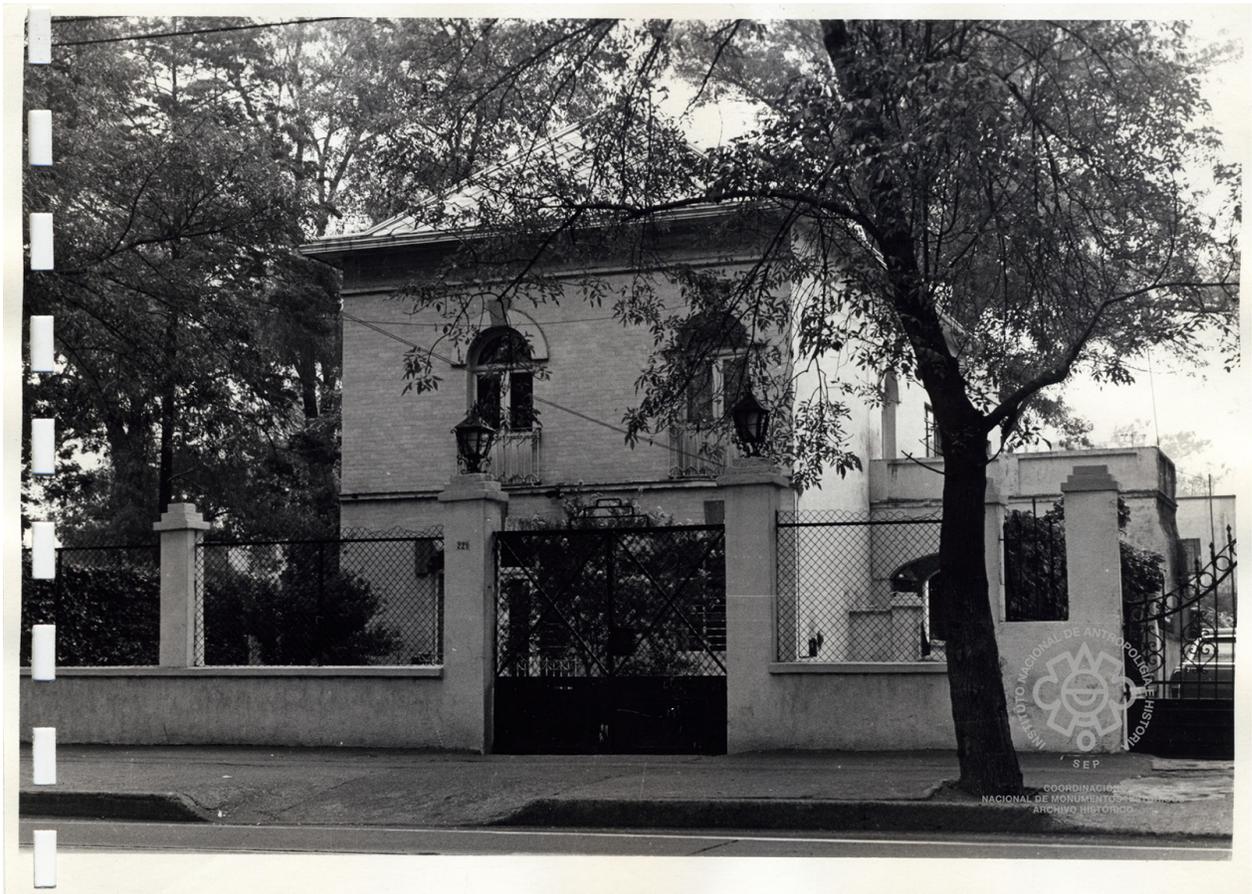
Ingeniero M. Manterola. Plano de la colonia El Imparcial, 1905. Fuente: Archivo Histórico de la Ciudad de México (AHCDM), Gobierno del Distrito Federal, Serie Obra Pública, Contratos.

7 Archivo Histórico de la Ciudad de México (AHCM), Consejo Superior de Gobierno de la Dirección de Colonias, vol. 591, expediente 3, fojas 11: Rafael Reyes Spíndola desea convertir en Avenida del Imparcial la faja de terreno que está comprendida entre la población de Tacuba y el barrio San Lucas en Azcapotzalco para lo cual desea celebrar un contrato con arreglo a las bases del acuerdo del Ayuntamiento Constitucional del México 17 de marzo del presente año.

8 Pedro García Galán, *Folleto Promocional de la colonia "El Imparcial"* (México: Talleres del Mundo Ilustrados, 1907), 11.

9 Daniel Garza, *El hormigón armado. Sistema Garza: informes, proyectos y presupuestos* (México: Imprenta y Estereotipia Rivera: 1905), 14-18.

10 Daniel Garza, *El hormigón armado. Sistema Garza: informes, proyectos y presupuestos*, 20.



elevación, un entrepiso a tres metros y, en algunos casos, un ático de medio metro, con una separación de cinco metros entre cada apoyo.¹¹ Mediante el uso del Sistema Garza, se lograba tener la opción de agregar un ático o un sótano como parte de la extensión de los espacios de la vivienda. Particularmente, la existencia del sótano fue una respuesta para evitar los problemas de inundaciones, un mal continuo en la ciudad durante la época.

Otra característica del Sistema Garza es la diversidad de terminados; además, gracias a la forma en que la estructura se centra en el esqueleto de marcos de concreto, se deja abierta la posibilidad a que muros, entrepisos y techos puedan adquirir diferentes formas y materialidad. Las viviendas que podemos observar sobre la avenida Azcapotzalco tienen muros de concreto, sillares de cantera y tabique y techos a dos aguas o de una sola.

Chalet de la colonia El Imparcial en la década de los treinta. Fuente: Fototeca Constantino Reyes-Valerio de la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), Azcapotzalco: Caja Roja.

11 El sistema Garza consiste en armar una estructura a través de una serie de marcos que se entrelazan y soportan entre sí, con apoyo de una malla metálica de alambre que hace una liga desde los cimientos, los muros, los tabiques, los pisos, los techos y las escaleras; sobre todo en los techos donde puede conseguirse una impermeabilidad absoluta y evitar goteras. Véase: Mónica Silva Contreras, *Concreto armado, modernidad y arquitectura en México* (México: Universidad Iberoamericana, 2016), 25- 28.

Este tipo de construcciones dejaron una marca icónica en la avenida Azcapotzalco. No obstante, debemos resaltar que el chalet fue la demostración de las propiedades del concreto armado en escalas habitacionales, que iban desde el sistema estructural, dando por resultado la posibilidad de tener muros menores a 0.40 m, que era el estándar en las viviendas construidas con cantera.¹² Este sistema presentó tanto un ahorro de tiempo como de dinero, ya que el costo de la construcción del metro cuadrado de cantera de Chiluca era de \$1.39, mientras que por la misma cantidad con el Sistema Garza era posible construir poco más de cuatro metros cuadrados, con un costo de \$19.32 el metro cuadrado.¹³

En 1907 se dio paso a la expansión de la colonia El Imparcial, proyecto en el cual Ángel Zimbrón se habría salido de la Asociación con Spíndola, Manterola y Garza. Dentro de la publicidad del proyecto podemos apreciar dos características, la primera resalta que siguieron las normas presentadas en las Bases Generales de Trazo e Higiene: los trazos de las calles se resolvieron con esquinas ochavadas, las extensiones de las manazas entre 100 metros a 200 metros, y se contempló una serie de jardines centrales. De acuerdo con la información que un folleto promocional otorga, podemos entender que la promoción estaba sujeta a vincular el espacio a un símbolo de estatus otorgado por los vecinos que vivían en la zona.¹⁴

La segunda característica, en términos de la vivienda, quedó en manos de Daniel Garza, quien buscó mantener una imagen uniforme a lo largo de la colonia, pues a los nuevos habitantes se les hacía hincapié de continuar el prototipo del chalet, aun si ellos no contrataban a Daniel Garza.¹⁵

La expansión del proyecto de El Imparcial abrió el camino para la inversión y la especulación de la zona norte de la ciudad; incluso llevó a Armado Nervo a escribir: "la espléndida colonia El Imparcial, con su bellísima calzada y sus innumerables villas".¹⁶ Sin embargo, la continuidad del proyecto cayó a la deriva por las siguientes situaciones: la primera llegó con la muerte de Manuel Manterola, en 1909, tras la cual Ángel Zimbrón presentó una demanda por la autoría del proyecto y el reparto de las ganancias; la batalla duró más de cinco años y el fallo favoreció a los herederos de la hacienda y su albacea, Rafael

12 Mónica Silva Contreras, *Concreto armado, modernidad y arquitectura en México*, 20.

13 Mónica Silva Contreras, *Concreto armado, modernidad y arquitectura en México*, 22.

14 De acuerdo con el promocional de la expansión de la colonia, se ofrece un listado de los vecinos de la primera sección; no sorprende que estos mismos nombres aparecieran también en las actas de los más grandes negocios de compañías agrícolas, petroleras y hoteleras. Algunos de los propietarios de la colonia son: Sr. Manuel Manterola, Sr. Enrique F. Martínez, Dr. Rafael López, Lic. José Reyes Spíndola, Sr. Luis G. Padilla, Sra. Mercedes S. de Parlange, Sr. Notario Humberto M., Lic. Rodolfo Araujo, Sr. Carlos Díaz Dufo, Ing. Rafael García y Sánchez Facio, Srtas. Isabel y Delana García, y G. Cortina Asadre, Sra. Isabel Bedola de Alducin. Véase: Pedro García Galán, *Folleto Promocional de la colonia "El Imparcial"*, 17 - 39.

15 Pedro García Galán, *Folleto Promocional de la colonia "El Imparcial"*, 13-14.

16 Amado Nervo, *Cuentos y crónicas de Amado Nervo* (México: UNAM, Biblioteca del Estudiante Universitario, 1993), 144.

Periódico *El Imparcial*. Promocional de la expansión de la colonia El Imparcial en 1907. Fuente: Biblioteca Nacional, UNAM.

COLONIA DE "EL IMPARCIAL"

Venta de Lotes, al Contado y en Abonos.

Nuestra Colonia es la mejor situada en todo el Distrito Federal, más sana, la más higiénica y la más hermosa.

CONDICIONES MUY LIBERALES PARA NUESTRAS VENTAS.

Préstamos para construcciones en caso de pago al contado l lote. Para más detalles verme en mi oficina, 2a. de las Damas meo 4, primer piso, de 10 á 12 a. m. y de 5 á 7 p. m,

Gerente:
Ing. PEDRO GARCIA GALAN

Sección Fotográfica del Plano del Fraccionamiento de la Colonia de "EL IMPARCIAL" Y DE SU AMPLIACION

La Colonia está constituida por una faja de terreno de 55 metros á uno y otro lado de la a., y la ampliación continúa al Oriente de dicha faja, en los terrenos de la Hacienda de San o Clavería.

Reyes Spíndola.¹⁷ Más tarde, el gobierno maderista dejó de financiar el periódico *El Imparcial* y sus complementos, *El Mundo Ilustrado* y *El Mundo*, dando origen a una insuficiencia monetaria para Rafael Reyes y la posibilidad de continuar con el proyecto inmobiliario.

La colonia Clavería

El clima de incertidumbre derivado de la Revolución detuvo la expansión de la capital, pero atrajo un mayor número de habitantes del interior del país. Para darnos un estimado de este crecimiento, tenemos

¹⁷ AGN, TSJDF, folio 126429, 24 de abril de 1909, actor: Manterola, Manuel, albacea de Zavalza, Manuel difunto. Juicio: Testamentaria. AGN, TSJDF, folio: 233032, 02 de diciembre de 1916, demandado: Manterola como albacea de la sucesión, juicio: jurisdicción voluntaria.

que, para la década de los veinte, la población urbana aumentó a 906 mil –de 21 mil a inicios de la Revolución–;¹⁸ esta situación trajo un momento de tensión dentro de la Ciudad de México y su sobredensificación frente al número de colonias que seguían sin ser habitadas. Ante esta situación era claro que el papel del Ayuntamiento era fomentar las tareas de urbanización y la construcción de vivienda; sin embargo, la nueva administración tomó la urbanización como banquete de la inestabilidad política del momento.¹⁹

Para comenzar la reactivación del negocio inmobiliario, se promulgó la Ley de Hacienda del Distrito Federal (1921), en la que se disminuyeron los impuestos a la construcción de casas, con el fin de fomentar la inversión en los fraccionamientos preexistentes, además de aumentar el impuesto a los terrenos, lo que dio paso a dos tipos de disputas. La primera fue sobre la propiedad de los proyectos junto a los propietarios de los terrenos que se encontraban en exilio y los inversionistas; la segunda cayó entre la presión de los poblados por obtener los terrenos de las haciendas para producción agrícola en las municipalidades.

En particular, este hecho aceleró la urbanización de los terrenos de la Hacienda de Clavería después de 10 años de la última obra en la colonia. El escenario de la colonia El Imparcial y de sus alrededores había caído en ruina y regía el ambiente industrial que rodeaba la refinería de la Compañía El Águila, localizada al poniente de la colonia. Dado que el gobierno de la ciudad proporcionó las herramientas para reactivar la creación de colonias y fraccionamientos, se emprendió la lotificación del resto de la Hacienda de Clavería. Para esta etapa, el proyecto quedó en manos de la inmobiliaria Carrera y Zavalza,²⁰ formada por Manuel Manterola hijo.

El proyecto de la colonia Clavería fue proyecto del ingeniero Miguel Velázquez de León; contó inicialmente con 26 manzanas, con lotes que variaban entre 650 m² hasta 900 m²; las medidas de estos lotes, en promedio, iban de 15 metros de frente por 42 a 50 metros de fondo, con costos entre siete mil quinientos pesos y diez mil pesos.²¹ La distribución de los lotes fue arbitraria y tuvo más relación con lo que los propietarios pudieran acceder y pagar. A diferencia del proyecto anterior, en esta segunda etapa, se pensaron espacios para el equipamiento: una iglesia y un mercado, aunque los proyectos para su construcción llegaron una década más tarde.

En contraste con la vivienda del proyecto El Imparcial, la oferta habitacional en la colonia Clavería no contaba con un arquetipo modelo a seguir, como lo fue el chalet; en su lugar, se dio la proliferación de dos

18 Armando Marcial Avendaño, "Higiene y Metrópoli en el Gobierno de Álvaro Obregón", tomo I Miradas recurrentes de la Ciudad de México en los siglos XIX y XX (México: Editorial Mora, Instituto de Investigaciones Dr. José María Luis Mora, 2004), 334.

19 Armando Marcial Avendaño, "Higiene y Metrópoli en el Gobierno de Álvaro Obregón", tomo I, 345.

20 Jorge Jiménez Muñoz, *La traza del poder*, 178.

21 B. Jorge Aguilar Marín, *Mi bella Clavería* (México: Talleres Cosmo, 2000), 44.



alguna corriente arquitectónica. Ello abre la puerta a reflexionar sobre el proceso urbano bajo otra lupa, por ejemplo, con la información proporcionada por la lista de migrantes entre 1920 y 1940 en Clavería podemos entender que, durante las dos décadas, la dinámica poblacional estaba apegada al esquema de vivienda en renta, lo cual demuestra dos situaciones. La primera, que había una clase de arrendatarios dedicados a la construcción de vivienda dentro de las nuevas colonias y vivir de las rentas; y la segunda, que el habitante no tenía injerencia sobre la expresión arquitectónica, ya que la vivienda respondía a ser una inversión y los medios para tener una vivienda propia aún eran escasos.

Sin embargo, la situación de las construcciones de las viviendas fue un proceso lento pero constante en las colonias. La inestabilidad dentro de la administración de la Ciudad de México y las delegaciones estaba por tener fin. Con la creación del Departamento del Distrito Federal, la ciudad perdió la autonomía como municipio, quedando a cargo directo del presidente de la República; y como parte de las tareas de regularización del nuevo Departamento, se realizó el *Informe de 1930* sobre las colonias de la Ciudad de México, donde se destapó la realidad en relación con las condiciones de las colonias que se habían fraccionado por casi 30 años.

Dirección de Obras Públicas, D.D.F. Levantamiento de lotes de la colonia Clavería, s/a. Fuente: AHCM, Planoteca.

Nombre	Domicilio	Fecha de llegada	Procedencia
Corona Tresgallos, Francisco	Av. Clavería 29	Diciembre, 1919	España
Arriola, José	Av. Azcapotzalco s/n	Enero, 1920	España
Almagro de Isla, Mariana	Heraldo 34	Septiembre, 1922	España
Belaustegui vda. de García, Alberta	Heraldo 14	Diciembre, 1925	España
Diez Arreda, Arturo	Av. Azcapotzalco	Agosto, 1929	España
Basso vda. de Grillo, Margarita	Av. Clavería 15	Abril, 1930	Italia
Noriega de Losada, Dolores	Pirámides 65	Abril, 1930	España
Braun, Brich	Av. Clavería	Mayo, 1930	Alemania
Ruiz de Braum, María	Alejandría	Mayo, 1930	Alemania
Loizaga Álvarez, Esther	Moreras 16	Junio, 1930	España
Arriola Díaz, Gumersindo	Floresta 70	Abril, 1934	España
Madariaga de Arriola, Angelica	Floresta 70	Abril, 1934	España
Arriola Diez, Remigio	Av. Clavería 10	Julio, 1934	España
Castillo y Carrillo de Ruiz, Esther	Nubia 7	Febrero, 1935	España
Carbajales, Benigno	Av. Clavería 8	Abril, 1938	España
Rodríguez Casals de Estape, Esperanza	Palestina 34	Marzo, 1940	España

Dentro de este informe, la condición de las colonias Clavería y El Imparcial se describe con servicios deficientes e incompletos de saneamiento,²² constando que la mayor parte del proyecto no había sido vendido, y aún contaba con precariedades en los servicios básicos, como pavimentación de calles, drenaje y electricidad, lo cual, para la publicidad del proyecto, no hacía atractiva la compra dentro de la colonia.

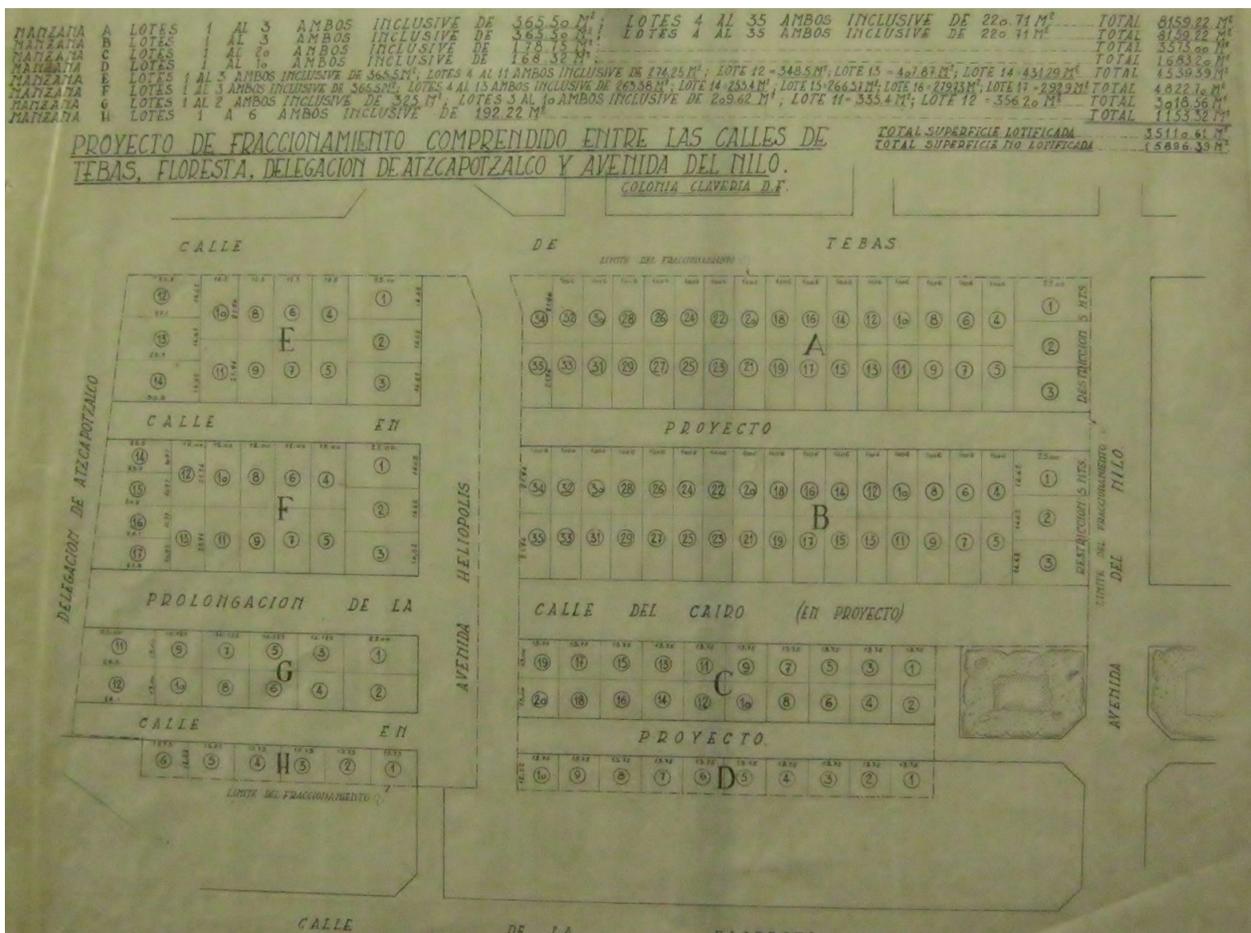
El Estado como inmobiliaria

Bajo la administración del Departamento del Distrito Federal, se tuvieron dos tendencias en cuanto a la creación de colonias. La primera, se llevó a cabo mediante la expropiación de proyectos de fraccionamientos para ser retomados por las tareas de planificación de la Dirección de Obras Públicas. El segundo escenario se dio también por expropiación de ejidos. En ambos casos, estamos hablando de las primeras intervenciones en la creación de colonias por parte del Estado.²³ Bajo esta nueva estructura administrativa, el proyecto de la colonia Clavería quedó expropiado por la Dirección de Obras Públicas del DDF.

Tabla 1. Residentes migrantes en la colonia Clavería 1919 a 1940 Fuente: Archivo General de la Nación (AGN), Instituciones Gubernamentales: época moderna y contemporánea, Secretaría de Gobernación del siglo xx, Departamento de Migración.

²² Jorge Jiménez Muñoz, *La traza del poder*, 249.

²³ Esta tendencia la explica Antonio Azuela: "[...] la aparición de este modelo de urbanización es la consolidación del estandarte revolucionario de los conjuntos de vivienda para obreros que se venían dando desde 1930"; Antonio Azuela de la Cueva, *La ciudad, la propiedad privada y el derecho* (México: El Colegio de México, 1989). Dentro de la misma década, Manuel Perló comenta: "[...] aparecieron en forma masiva las llamadas colonias proletarias y junto con ellas una serie de respuestas estatales a los problemas que de ellas surgían"; Manuel Perló Cohen, *Estado, vivienda y estructura urbana en el cardenismo* (México: Instituto de Investigaciones Sociales, UNAM, 1981).



La abrupta decisión dejó un camino de inestabilidad sobre la propiedad de los lotes comprados como lo exponen las demandas de Manuel Manterola Zavalza²⁴ representante de la inmobiliaria Carrera y Zavalza, donde no paró de explicar sobre la falta de responsiva del Departamento del Distrito Federal para dar las escrituras de los compradores y la incertidumbre sobre el futuro del proyecto.

Fue en la década siguiente, en 1936, cuando se dio paso a la lotificación de la colonia Clavería por parte de la Dirección de Obras Públicas del DDF, dando lotes de 365 m², 178 m², 168 m² y 220m². A la par, el mismo Departamento se dio a la tarea de regular las calles, banquetas, servicio de agua y la construcción de un mercado; posteriormente, se agregó un parque y el permiso para la construcción de una iglesia.

Gracias a este escenario, la vivienda en la colonia Clavería fue variada, pero podemos identificar ciertas etapas: la primera, una continuidad de la tipología de vivienda de la década anterior: la vivienda al centro del predio, con un espacio de transición de la calle hacia la casa, y elementos ornamentales en las fachadas; y una segunda etapa, donde se identifica

Dirección de Obras Públicas, D.D.F. Proyecto de fraccionamiento de la colonia Clavería por parte del Departamento del Distrito Federal, 1936. Fuente: AHCM, Planoteca.

24 AGN, TSJDF, folio 583828, 16 de agosto de 1934, actor: Granados, Daniel, demandó: Fraccionamiento de la Colonia Clavería, juicio: otorgamiento de escritura.



una tipología de vivienda alineada con la calle, con el estacionamiento, los jardines o el patio al interior de esquema, posiblemente resultado de las tareas de alineamiento y pavimentación por parte del Departamento.

Para esta década, la posibilidad de convertirse en propietario de un lote, y posteriormente de una vivienda, fue un beneficio para un sector importante de los trabajadores de clase media, quienes podían adquirir un préstamo para la construcción mediante la Dirección de Pensiones Civiles. Sin duda, este precedente, la oferta de estos créditos y su rol dentro de la agenda presidencial,²⁵ nos permite situar a la vivienda como un objeto de consumo de la clase media. A la par, es un reflejo de la identidad urbana que busca expresar el bienestar y un estatus con la posesión de una propiedad privada, pilar de la creciente clase media mexicana.

En general, dentro de la ciudad encontraremos dos polos para entender la dinámica habitacional de la clase media. Uno será para quienes optaron por un lote propio, independiente a la colonia, como lo fue

Dirección de Obras Públicas, D.D.F. Pavimentación de las calles de la colonia Clavería; se puede apreciar el edificio del nuevo mercado de la colonia, 1943. Fuente: Museo de la Fotografía, Gobierno del Distrito Federal y Secretaría de Cultura.

²⁵ Para darnos una idea de este interés, véase: Adolfo Ruíz Cortines, *IV Informe presidencial* [presentado el 1° de septiembre de 1958] (México: Cámara de Diputados LX Legislatura: Informes presidenciales, 2006), 282; y Adolfo López Mateos, *IV Informe presidencial* [presentado el 1° de septiembre de 1964] (México: Cámara de Diputados LX Legislatura: Informes presidenciales, 2006), 337.

Fecha	Ingeniero	Ubicación	Propietario	Edificación	Costo
Enero de 1950	Arq. José Antonio Banderas	Egipto # 223	Eduardo G. Pérez	Casa / Habitación	\$50 528
	Ing. Mario Rojas Arcocha	Egipto # 206	Ing. Florencio Lara	Departamentos	\$40 000
	Ing. Mario Héctor Lara	Egipto #204	s/í	s/í	\$52 000
Abril de 1950	Ing. Luis Pérez Michaud	Clavería #166	Rafael Negrete	Casa / Habitación	\$21 000
Junio-julio de 1951	Ing. Leopoldo García	Norte 81 #90	Rutilio Valdéz	Casa / Habitación	\$45 000
Julio de 1952	Ing. Antonio Álvarez	Av. Clavería #165	Pilar Marcos	Edificio de comercios	\$160 000
	Ing. Arturo Wolffer	Texcoco #85	Juan Antonio G.	Casa / Habitación	\$29 000
	Arq. Emilio Rabasa	Norte 81 #124	Ángel Peral	Casa / Habitación	\$43 000
	Arq. Emilio Rabasa	Norte 79 #176	Laura Jasso	Casa / Habitación	\$39 000
	Ing. Eduardo Terán	Cairo #64	Rafael Gayton	Casa / Habitación	\$57 000
Septiembre de 1952	Ing. Juan M. Gautall	Palestina #45	Javier H	Casa / Habitación	\$55 000
Enero de 1953	Ing. Abraham Vega Acosta	Norte 81 #74	Rosa de Byron	Casa / Habitación	\$18 000
	Ing. Guillermo Rubio	Norte 81 #282	María del Carmen González	Casa / Habitación	\$50 000

en el caso de la colonia Clavería; el otro representa un modelo con aún núcleos que estudiar, y son quienes quedaron bajo un sistema de renta, dentro del esquema institucional, o bien, el mercado privado. Esto lleva a preguntarnos, ¿cuánto fue el costo de convertirse en propietario?

Con esta información podemos entender que el poblamiento de la colonia Clavería, en su totalidad, ocurrió entre 1950 y 1970, al aprovechar el auge de créditos y el bienestar económico que se impulsó, que generó vivienda unifamiliar con variadas expresiones. Para dimensionar esta situación, la revista *Construcción Moderna* nos ofrece un acercamiento a conocer los presupuestos de la edificación de una vivienda en la zona de Clavería. Por una vivienda compuesta por comedor, cocina, baño, de dos a cuatro recamaras en planta alta, se pagaba un promedio de 18 mil y 50 mil pesos.

Con ello, podemos ver que no solo la vivienda de Clavería se convirtió en una expresión del poder adquisitivo de la clase media urbana, sino también presentó un camino de posibilidades para la variedad de profesionistas que integraban el gremio de la construcción. En el caso de las viviendas mencionadas previamente, la publicación se encontraba vinculada a la Sociedad Mexicana de Ingenieros A.C., que permitía ofertar créditos con un límite de 80 mil pesos bajo las siguientes condiciones: el solicitante no debía tener casa propia, su ingreso no debía sobrepasar los tres mil pesos, la vivienda debía tener un mínimo de dos dormitorios, debía contactar con los servicios de algún socio y, finalmente, debía estar dentro de una colonia o fraccionamiento aprobado por el DDF.²⁶

Tabla 2. Licencias publicadas en la sección "Licencias del mes" del Suplemento de la *Revista Construcción Moderna: ingeniería, arquitectura, decoración, caminos y obras públicas*, publicado entre 1950 y 1966. El suplemento de la revista incluía una actualización sobre los precios de materia prima para la construcción. En los primeros meses de 1954 se dejó de publicar, pero regresó en abril por su popularidad, aunque sin la sección de licencias.

26 Ingeniero Daniel Murray, en "Crédito de interés social", *Ingenieros de México, órgano oficial de la Sociedad Mexicana de Ingenieros, A.C.*, 1 (3) (enero de 1965): 52-53.



Conforme Azcapotzalco se fue constituyendo como polo del desarrollo industrial, el proyecto de Clavería necesitaba unirse al sistema vial de la ciudad y permitir una mayor movilidad entre las zonas industriales de Azcapotzalco; ello abrió paso a la urbanización de los terrenos del pueblo de San Salvador Xochimanca, al oriente del proyecto. En el caso de la colonia Clavería, fue tramitado por particulares entre 1954 y 1958; el primer permiso de urbanización se encuentra a nombre de Josefina Jiménez y, el segundo, a nombre de la empresa Mosaicos y Materiales S.A.²⁷ En este momento, la urbanización de los ejidos comenzó con mayor ímpetu dado la fuerte demanda de vivienda a raíz del crecimiento demográfico; en este caso se abrió el camino a promover la figura de pequeños especuladores inmobiliarios con los ejidos.²⁸

Como podemos observar a lo largo del texto, la consolidación urbana tomó como eje central la dependencia del capital de inversión en dos sentidos, el primero para quien o quienes promocionaran un proyecto de colonia y, el segundo, para quien pudieran financiar una vivienda dentro, independiente al momento histórico. Estos procesos se encontraron relacionados con la generación de diversos agentes en el tiempo, como la constitución de las empresas inmobiliarias frente al fenómeno del Estado como agente inmobiliario; la aparición de la normativa urbana para detener el fenómeno especulativo del crecimiento de la ciudad; y la última, los sistemas de financiamiento y su evolución para la construcción de vivienda unifamiliares, puesto que Clavería, salvo por su etapa residencial, no se constituyó en los listados de colonias

Cruce de calles sobre la avenida Clavería; se pueden apreciar las diferentes expresiones de la vivienda. Fotografía de la autora, marzo de 2017.

²⁷ María Elena Mata, *Los fraccionamientos y la política territorial en la Ciudad de México*, tesis de licenciatura en Urbanismo, Facultad de Arquitectura, Universidad Nacional Autónoma de México, 2000, 63-64.

²⁸ Véase: Priscilla Connolly, "Un hogar para cada trabajador: notas sobre la conformación del espacio habitacional en Azcapotzalco": 149-191.

populares, proletarias u obreras, aunque su traza pueda coincidir con la categoría. En una nota particular, durante el tiempo de investigación se encontró que Clavería se menciona con la etiqueta de “colonia obrera”,²⁹ cuando su publicidad y sus habitantes no comparten dicha denominación. Posiblemente esta atribución tenga que ver con un análisis morfológico de la traza y la vivienda, intención que no pretende abordar este texto.

Conclusiones

Para concluir, queremos extender la construcción de esta perspectiva como una forma de entender el fenómeno de las colonias y la variedad de agentes que participan en sus procesos de poblamiento, como la dinámica entre la relación trabajo-salario, el costo de la construcción de la vivienda, su impacto en la consolidación de una colonia y, en todo caso, lo que representa dentro del poder adquisitivo de una familia. Además, esta perspectiva nos puede dar pautas para entender el fortalecimiento de la industria de la construcción, la producción de materia prima y su distribución, así como la diversificación laboral entre el gremio de arquitectos e ingenieros.

Queremos recordar uno de los componentes de esta investigación: se presta atención en la consolidación, así como el poblamiento de las colonias mediante la existencia y el fortalecimiento de una clase media a causa de un contexto gubernamental, como ocurrió a partir de 1950 hasta 1970. Sin embargo, también toca preguntarse la existencia de estos espacios; para responder a este cuestionamiento hemos elaborado las siguientes características que nos permiten esquematizar no solo las colonias sino agregar la categoría de espacios habitacionales de la clase media como una unidad de análisis espacial.

La primera parte de entender el surgimiento del negocio inmobiliario y la diversidad de oferta, en renta o como propietario; se trata de un pilar para entender el comportamiento de la clase media en la ciudad. Mediante su capacidad de consumo, el mercado inmobiliario fue moldeado, así como la configuración del sistema de créditos hipotecarios.

La siguiente característica tiene que ver con la composición física del espacio urbano, ya que la oferta quedó en un amplio rango de opciones entre la vivienda unifamiliar, la vivienda dúplex, el departamento y los multifamiliares; es, a la par, un reflejo de la identidad urbana que busca expresar un bienestar ligado a un estatus que brinda la posesión de una propiedad privada, junto con la configuración de los alrededores, como las amenidades que se incluyen los proyectos urbanos (parques, mercados, escuelas y vías de comunicación).

Nuestra última característica se desprende de la ubicación de estos espacios dentro del espacio de la capital, ya que se localizaron en una red de conectividad generada por las vías de transporte, sobre todo, avenidas principales y redes de transporte. Como vemos, el conjunto

29 Ramón Vargas Salguero, *Historia de la Arquitectura y el Urbanismo Mexicanos*, vol. IV El Siglo XX, tomo I (México: UNAM, FCE), 149.



de estas características nos proporciona elementos para entender un primer nivel de la configuración de los espacios habitacionales de la clase media como unidad de análisis.

Lo anterior lleva a pensar la necesidad de fortalecer a la colonia en su calidad de unidad de análisis urbano-histórico, como un mecanismo para conocer la dimensión política y social de un espacio dentro de la composición de la ciudad y poder entender el proceso constitutivo de la vivienda y su papel dentro del gremio de los constructores.

En la actualidad, en Clavería la vivienda ha cambiado de forma lenta y gradual, de acuerdo a las necesidades de sus habitantes; la apertura de comercios en la planta baja o la división de la vivienda, su proximidad a las zonas industriales en abandono y el nodo urbano que representa la zona de Tacuba, la ha dejado fuera del radar especulativo de las grandes empresas, aunque durante los últimos años comenzó a verse el nacimiento de un par de proyectos de condóminos de menor escala dentro de las zonas periféricas de la colonia. Por ello, podemos constatar que esta colonia continúa siendo parte de los vestigios de la arquitectura habitacional de la primera mitad del siglo xx.

Dirección de Obras Públicas, DDF. Pavimentación de las calles de la colonia Clavería; se puede apreciar el edificio del nuevo mercado de la colonia, 1943. Fuente: Museo de la Fotografía, Gobierno del Distrito Federal y Secretaría de Cultura.

Referencias

- AGUILAR Marín, B. Jorge. *Mi bella Clavería*. México: Talleres Cosmo, 2000.
- AZUELA de la Cueva, Antonio. *La ciudad, la propiedad privada y el derecho*. México: El Colegio de México, 1989.
- COLLADO Rodríguez, María Soledad. "Intereses ciudadanos y negocios inmobiliarios en la Ciudad de México durante la década de 1920", en *Memorias del segundo Congreso de Historia Económica: La Historia económica hoy, ente la economía y la Historia*. México: Asociación Mexicana de Historia Económica, A.C., Facultad de Economía, UNAM, 2004.
- CONNOLLY, Priscilla. "Un hogar para cada trabajador: notas sobre la conformación del espacio habitacional en Azcapotzalco", *Revista A*, III (6-7) (mayo-diciembre de 1982).
- GARCÍA Galán, Pedro. *Folleto Promocional de la colonia "El Imparcial"*. México: Talleres del Mundo Ilustrados, 1907.
- GARZA, Daniel. *El hormigón armado. Sistema Garza: informes, proyectos y presupuestos*. México: Imprenta y Estereotipia de E. Rivera. 1905.
- INFORMES presidenciales Adolfo Ruiz Cortines (1952-1958). México: Cámara de Diputados LX Legislatura, Centro de Documentación, Información y Análisis, 2006. Recuperado de: <http://www.diputados.gob.mx/sedia/sia/re/RE-ISS-09-06-11.pdf>
- INFORMES presidenciales Adolfo López Mateos (1958-1964). México: Cámara de Diputados LX Legislatura, Centro de Documentación, Información y Análisis. 2006. Recuperado de: <http://www.diputados.gob.mx/sedia/sia/re/RE-ISS-09-06-12.pdf>
- JIMÉNEZ Muñoz, Jorge H. *La traza del Poder. Historia de la política y los negocios urbanos en el Distrito Federal desde sus orígenes a la desaparición del Ayuntamiento, 1824 – 1928*. México: Editorial Códex, Dédalo, 1993.
- MARCIAL Avendaño, Armando. "Higiene y Metrópoli en el Gobierno de Álvaro Obregón", en *Miradas recurrentes de la Ciudad de México en los siglos XIX y XX*, tomo I. Colección Historia Urbana y Regional. México: Editorial Mora. Instituto de Investigaciones Dr. José María Luis Mora, 2004.
- MATA Rosales, María Elena. *Los fraccionamientos y la política territorial en la Ciudad de México*. Tesis de licenciatura en Urbanismo, Facultad de Arquitectura, UNAM, 2000.
- MATAMOROS Vences, Ana Paulina. *Clavería, un patrimonio del siglo XX. Historia de ciudad y vivienda*. Tesis de maestría en Arquitectura, Facultad de Arquitectura, UNAM, 2017.
- PERLÓ Cohen, Manuel. *Estado, vivienda y estructura urbana en el cardenismo*. México: Instituto de Investigaciones Sociales, UNAM, 1981.
- QUIROZ Ávila, Teresita. "Destino es Origen: Fraccionamiento San Álvaro y colonia El Imparcial", *Fuentes Humanísticas*, 10 (20) (2000).
- RODRÍGUEZ Kuri, Ariel. *Historia política de la Ciudad de México*. México: COLMEX, 2013.
- RUVALCABA y Schteingart. "Diferenciación socio-espacial intraurbana en el área metropolitana de la Ciudad de México", *Estudios sociológicos*, III (9) (1985).
- SILVA Contreras, Mónica. "Arquitectura y materiales modernos: funciones y técnicas internacionales en la ciudad de México, 1900 – 1910", *Boletín de Monumentos Históricos 22: Materiales y sistemas constructivos, siglos XVI-XX. Primera parte*, Tercera Época, 22 (mayo-agosto de 2011).
- TORRES Medina, Javier. "La Hacienda de San Antonio Clavería en las postrimerías del siglo XVIII", *Fuentes Humanísticas*, 25 (26) (2013).
- VARGAS Salguero, Ramón. *Historia de la Arquitectura y el Urbanismo Mexicanos*, vol. IV El siglo XX, tomo I Arquitectura de la Revolución y revolución de la arquitectura. México: Fondo de Cultura Económica, 2009.
- WARD, Peter. *México: una megaciudad*. México: CONACULTA, Alianza, 1991.

Ana Paulina Matamoros Vences

paulina.matamoros@hotmail.com

Maestra en Arquitectura inscrita en el Programa de Doctorado en Urbanismo de la UNAM, dentro de la línea de Teoría, Historia y Cultura Urbana. Se encuentra realizando la investigación titulada “El proceso de consolidación de las colonias para la clase media en la Ciudad de México durante 1952-1966”. Recibió la Medalla Alfonso Caso en 2017 por estudios de Maestría en Arquitectura en el campo de Análisis, Teoría e Historia.