

# **Transformación del uso del suelo** en dos fraccionamientos residenciales de lujo en la ciudad de México

**Resumen**

Se examina la evolución de dos colonias paradigmáticas en el modelo residencial de la ciudad de México. Si bien el inicio de ellas difiere treinta años, ambas tienen su apogeo al inicio de la segunda mitad del siglo XX. En ambos casos ha habido numerosos cambios de uso de suelo que han modificado el esquema de conjunto residencial de baja densidad con poco tráfico. La situación es consecuencia de varios factores siendo uno de ellos el alto costo que ha alcanzado el terreno forzando a una renta de suelo poco redituable para vivienda.

**Abstract**

This paper analyzes the evolution of two paradigmatic neighbourhoods in model residences in México City. However thirty years apart in their beginnings, both had their mayor development in the 50's. Both were planned as low density neighborhoods, exclusively residential, condition that has been lost in the last couple of years. Different factors influenced this situation, an important factor is that high costs raise the land and makes it unattractive for big residences.

**Manuel Sánchez de Carmona Lerdo de Tejada**

Maestro en Diseño - Estudios Urbanos, profesor-investigador en el Área de Estudios Urbanos, CyAD, UAM - Azcapotzalco

**Óscar Terrazas Revilla**

Doctor en Diseño - Estudios Urbanos, profesor-investigador en el Área de Estudios Urbanos, CyAD, UAM - Azcapotzalco

## Transformación del uso del suelo en dos fraccionamientos residenciales de lujo en la ciudad de México

Las Lomas de Chapultepec y el Pedregal de San Angel en la ciudad de México son ejemplos representativos de fraccionamientos habitacionales que han registrado modificaciones sustanciales en su ocupación y uso a lo largo del siglo veinte.

Ante estas transformaciones, los ocupantes iniciales se han manifestado contra los cambios de uso en sus colonias, que dejaron de representar el modelo de área habitacional de altos ingresos para verse invadidos por actividades terciarias como escuelas, oficinas y comercios. Los reclamos incluyen denuncias dirigidas a las autoridades por lo que los colonos interpretan como actos de corrupción al permitir y tolerar la instalación y puesta en marcha de estos nuevos usos.

Ambos fraccionamientos fueron presentados para su venta bajo el proyecto de vivir en zonas alejadas del centro de la ciudad, en grandes lotes, pensando que cubrirían todas las necesidades usando el automóvil para acudir a la ciudad. Esta aspiración social y urbana poco a poco se fue desgastando hasta hacerse totalmente inoperante. Como veremos, un factor central en este proceso fue la valorización de los terrenos a lo largo de varias décadas, lo que preparó las condiciones para que la mayoría de los vecinos, al constatar que el uso habitacional unifamiliar inicialmente planteado para sus predios fuera ya

poco rentable, pensarán en vender sus propiedades o en cambiar las actividades que alojaban por otras que les permitan obtener la nueva renta urbana.

### Las Lomas de Chapultepec

Las Lomas empezó en 1921, cuando se formó la compañía Chapultepec Heights que compró en el mes de octubre de ese año a la familia Cuevas una superficie de 2,210,940 m<sup>2</sup> correspondientes a la quinta sección de la Hacienda de Los Morales, la compañía pagó 10 centavos por metro cuadrado, entregando 15,000 pesos de anticipo y comprometiéndose a pagar el saldo en cuatro entregas anuales. (Collado 2003:45). En diciembre de 1921 la compañía compró otros 6,670,000 metros cuadrados correspondientes al Rancho de Huizachal como una reserva para futuros desarrollos.

Los lotes abarcaban 52 manzanas subdivididas en 750 lotes con superficies que iban de 800 a 5000 m<sup>2</sup>, aunque el tamaño común oscilaba entre 1,500 a 2500 m<sup>2</sup> (Collado 2003: 47) Miranda presenta un cuadro de 15 manzanas donde solo dos lotes son menores de 800 m<sup>2</sup> y uno llega a 3000 m<sup>2</sup>; 18 son menores de 1000 m<sup>2</sup>, 55 están entre 1000 m<sup>2</sup> y 1500 m<sup>2</sup>, 34 entre 1500 m<sup>2</sup> y 2000 m<sup>2</sup> y 26 son mayores de 2000 m<sup>2</sup>. (Miranda 2007:130). Asimismo, el autor indica que la

clientela de Chapultepec Heights incluía, para marzo de 1922, el General Almazán que tenía un lote de 5000 m<sup>2</sup>, a Carlos Deutcher propietario de la tienda de ropa La Suiza con un lote de 4000 m<sup>2</sup>, a H. Horst, gerente de la compañía telefónica Ericsson, que tenía 3000 m<sup>2</sup>, igual superficie que la de Adolfo Prieto y de Eduardo Neri, entonces Procurador de la República, quien poseía 2000 m<sup>2</sup>.

Para ese tiempo, el boletín de la colonia señalaba que:

*.. la experiencia ha enseñado a muchos que para dar mayor vista y alegría a una residencia necesita un espacio grande y muchas personas, después de construir su casa, han comprado, aun a mayor costo, el lote adyacente a su terreno con lo que han conseguido herosear su residencia. Hay un buen número de casas en la colonia, que tiene mayor extensión de terreno para jardín que para la misma construcción y son estas las que le dan lucimiento a su estilo y detalles arquitectónicos. El hogar moderno no está completo si no tiene jardín y lugar para que los niños jueguen y se desarrollen sanos. (Boletín 1925)*

Entre 1922 y 1923 el precio de venta variaba de \$2.00 a \$6.55 m<sup>2</sup> (Collado 2003: 49), por lo que la Chapultepec Heights Compañy se transformó en un negocio formidable. Ello no solo derivó de la compra de terrenos baratos a plazos

para venderlos después urbanizados a un precio muy superior, apropiándose de la renta generada por el capital invertido, sino también por la mejora en la localización de la colonia, situaciones ambas en las que la compañía tuvo poca participación. (Collado 2003: 50)

Asimismo, los fraccionadores destacaban la importancia del reglamento de la colonia que señalaba para los lotes un uso exclusivo residencial y destinando pequeñas manzanas para comercios de artículos de primera necesidad. De manera que recomendaba que:

*Por lo general, solo una vez construida nuestra residencia, y siendo este un paso de suma importancia, debemos fijarnos en lo que aconseja la lógica, buscar un centro residencial cuyo desarrollo ordenado garantice que mañana no tendremos en la casa junto a una pulquería, una cantina, una fonda, etc, etc. Sino otra casa residencial. (Boletín 1925)*

En 1923, el arquitecto Cuevas promueve un concurso para la Casa Modelo de las Lomas y del reporte del mismo publicado en la revista El Arquitecto se obtienen datos interesantes como es el precio del terreno sobre el Paseo de la Reforma entre Pirineos e Himalaya que constituía el primer premio. El lote era de 1300 m<sup>2</sup> y se valuaba en \$13,500, de manera que el precio por metro cuadrado de terreno había pasado en un plazo muy corto de 6.55 a 10.38 pesos.

El programa para el proyecto nos muestra el tipo de usuario que se consideraba:

Bases:

*Casas Modelo de \$40,000 pesos que satisfaga lo mejor posible, dentro de las limitaciones fijadas, las necesidades materiales y espirituales de una familia mexicana actual, de "tipo medio", culta, acomodada mas no rica, es decir, con elementos suficientes para vivir pero sin lujo. Se trata de una familia compuesta por padre y madre y cuatro hijos. Su educación, aficiones, y costumbres van de acuerdo con la universal tendencia moderna de vivir en los centros pintorescos cercanos a las grandes ciudades. El sueldo o renta del jefe de familia le permite, naturalmente tener un auto, el que en quince minutos lo deja en la oficina, a los niños en el colegio, y a la madre en sus compras y visitas en la ciudad.* (Revista El Arquitecto SAM año I nov 1923 num. 3).

El proyecto tenía aproximadamente 540 m<sup>2</sup> construidos: 325 m<sup>2</sup> en planta principal y servicios en semisótano, 187 m<sup>2</sup> en planta alta y 30 m<sup>2</sup> en un torreón. Si el costo del terreno se estimaba en \$13,500 restaban para la construcción \$27,500, lo que da un costo de \$50 el m<sup>2</sup> construido. La residencia contaba con recibidor, hall, sala, comedor, terraza cubierta, cuarto de estar, antecomedor, cocina y despensas en planta baja y con cuatro

recámaras, dos baños y hall en planta alta, destinando la última planta a un mirador. El proyecto del concurso no se llevó a cabo, sin embargo el modelo influyó poderosamente en muchas casas que se construyeron posteriormente, y todavía hoy existen sobre el Paseo de la Reforma.

El trazo original del arquitecto Cuevas para Las Lomas se urbanizó muy lentamente, inicialmente se abrió la zona central teniendo a la avenida Reforma como eje y llegaba hasta Monte Líbano, una cuadra arriba del Parque Loma Linda. En los años treinta la urbanización se extendió hacia el sur comprendiendo la sección Virreyes hasta su límite con la barranca de Dolores. En esta sección los lotes fueron menores, entre 600m<sup>2</sup> y 900m<sup>2</sup>. Para fines de esta década la colonia continuó lentamente su crecimiento hacia el poniente llegando hasta Sierra Tarahumara.

En el tramo de Sierra Tarahumara a la conexión con Palmas se propuso un nuevo concepto, no planteado inicialmente en forma de un Parque Vía. El diseño se organizaba con dos grandes parques de 60mts de ancho cada uno, por un kilómetro de largo, teniendo al Paseo de la Reforma al centro. En las calles laterales se dejaron grandes lotes de entre 1,500 y 2,500 metros cuadrados con acceso también por las calles inmediatas paralelas de Virreyes y Cárpatos. Estos predios continúan generando la más alta plusvalía, constituyendo una de las zonas más exclusivas.

En este período también se urbaniza una pequeña calzada que en los últimos años conectaba

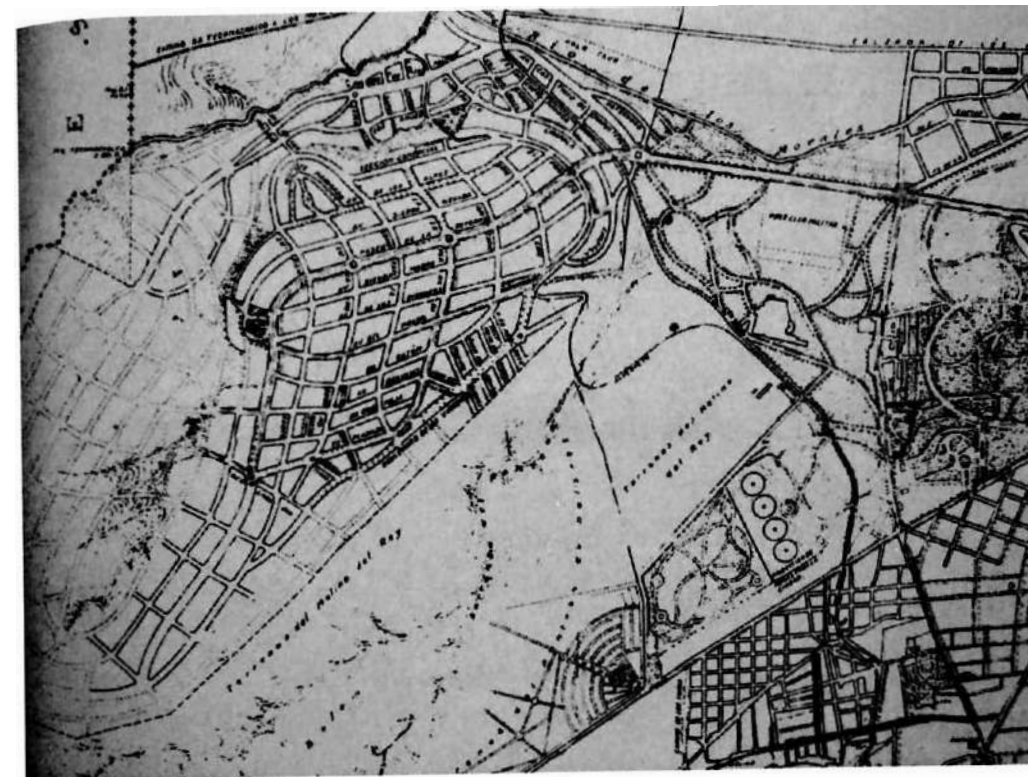


Figura 1. Plano de 1930

No fue sino hasta los primeros años de la década de los cuarenta que se inició la urbanización de la zona de Palmas, comenzando por una sección intermedia limitada por Monte Líbano y Sierra Tarahumara hasta Sierra Vertientes. A partir de este punto, para los inicios de los cincuenta se desarrollaron las zonas restantes hacia la Avenida del Castillo, hoy Anillo Periférico y hacia el poniente conectándose con Reforma.

la carretera de Toluca con Las Lomas y, con ello, la colonia deja de ser un área de destino final y comienza de ser una zona de paso. En los años sesentas, al terminar su gestión el regente de la ciudad Ernesto Uruchurtu, se abre a la circulación el puente de Monte Líbano hacia Tecamachalco lo que permitió un acceso a los desarrollos que en ese

momento comenzaban en el Estado de México.

La prolongación de Reforma como una nueva salida hacia el poniente dio también acceso a nuevas colonias como Lomas Altas y Lomas Reforma y más tarde al enorme desarrollo de Bosques de Las Lomas. También resultaron beneficiadas las colonias ubicadas sobre la carrete-





Figura 2. Fotografía aérea (Fuente ICA)

ra, como fue el caso de Lomas de Bezares y, más arriba, de Vista Hermosa.

Así, el Paseo de la Reforma cruzó entonces el fraccionamiento de Las Lomas, antes Chapultepec Heights, prolongándose como una nueva salida hacia el poniente de la metrópoli. De manera que el planteamiento inicial consistente en el desarrollo de una zona residencial apartada de la vida urbana intensa se convirtió de pronto

en una zona de paso, los predios con frente a Reforma incrementaron su valor y las incomodidades del flujo vial comenzaron a delinear las condiciones del cambio de uso del suelo. La colonia se ubicó entonces sobre el eje o camino metropolitano del poniente, que alojaría en las siguientes décadas una infinidad de inversiones inmobiliarias a lo largo de todo su trazo, que parte desde la Alameda Central y termina hoy

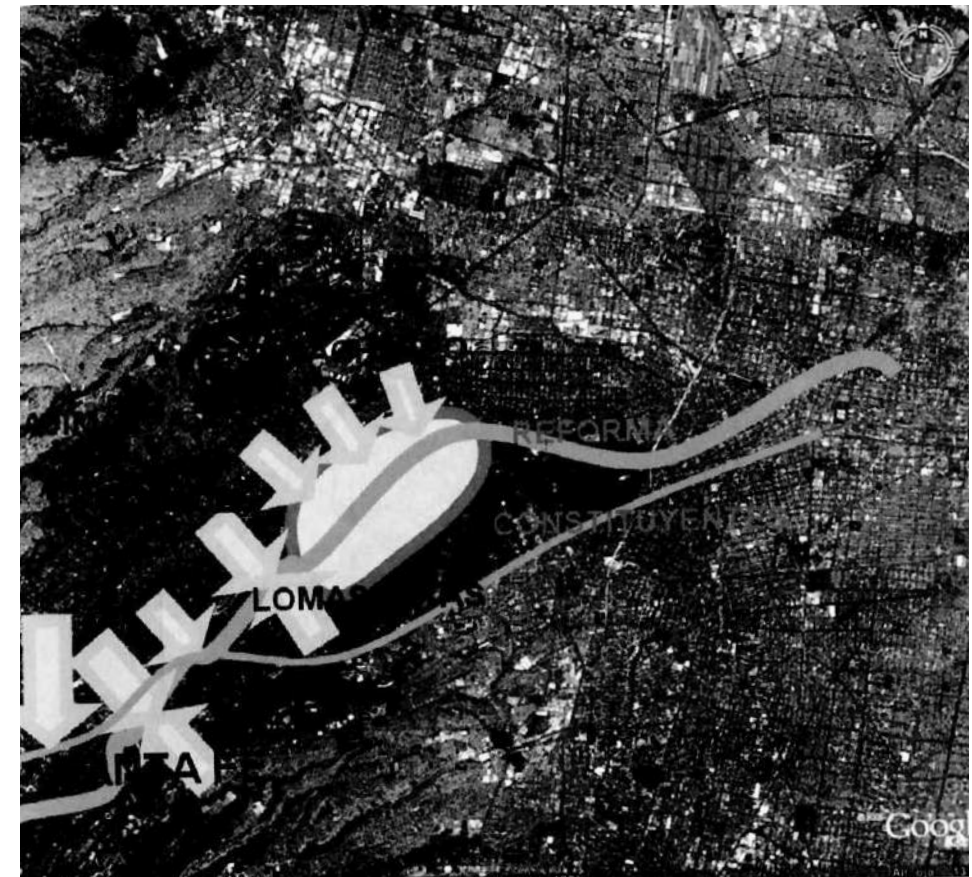


Figura 3. Esquema de flujos viales de Reforma atravesando Las Lomas

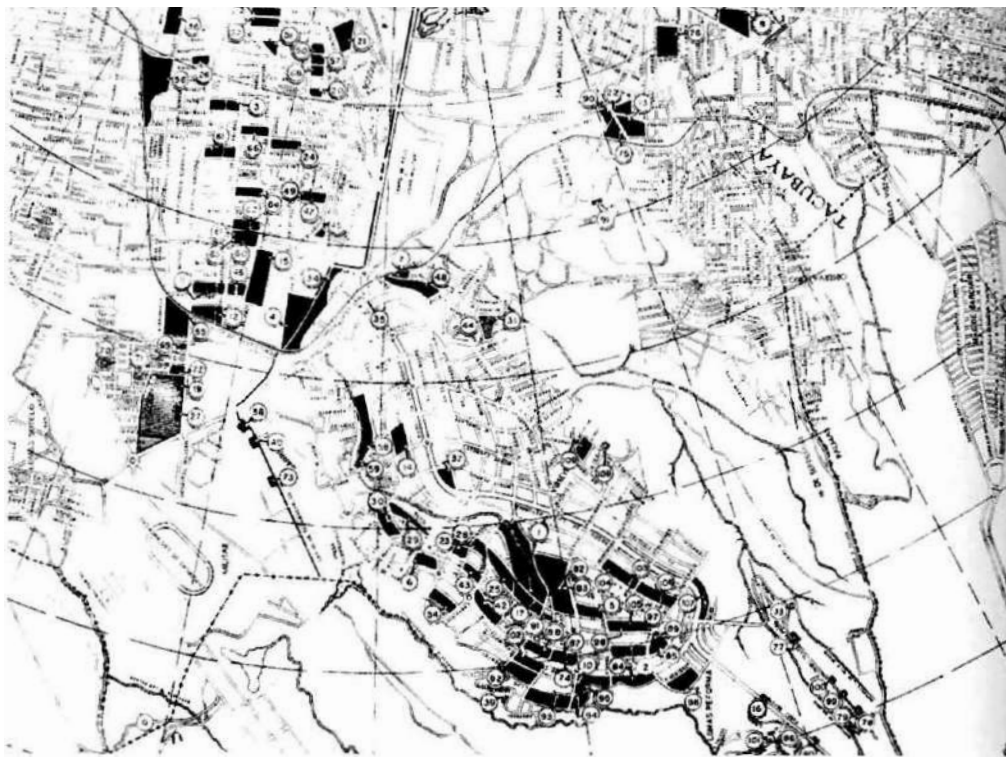
en Santa Fe, porque en los años ochenta se completa el camino metropolitano del poniente con una carretera de cuota a Toluca y comienza al final de la década el desarrollo corporativo, comercial y habitacional de Santa Fe, con lo cual la zona se ha visto congestionada por un intermi-

nable flujo vial, como se expresa en el siguiente esquema. (Terrazas, 1995)

### Jardines del Pedregal de San Ángel

El Pedregal era un "mal país" que por sus condiciones naturales estaba desvinculado de



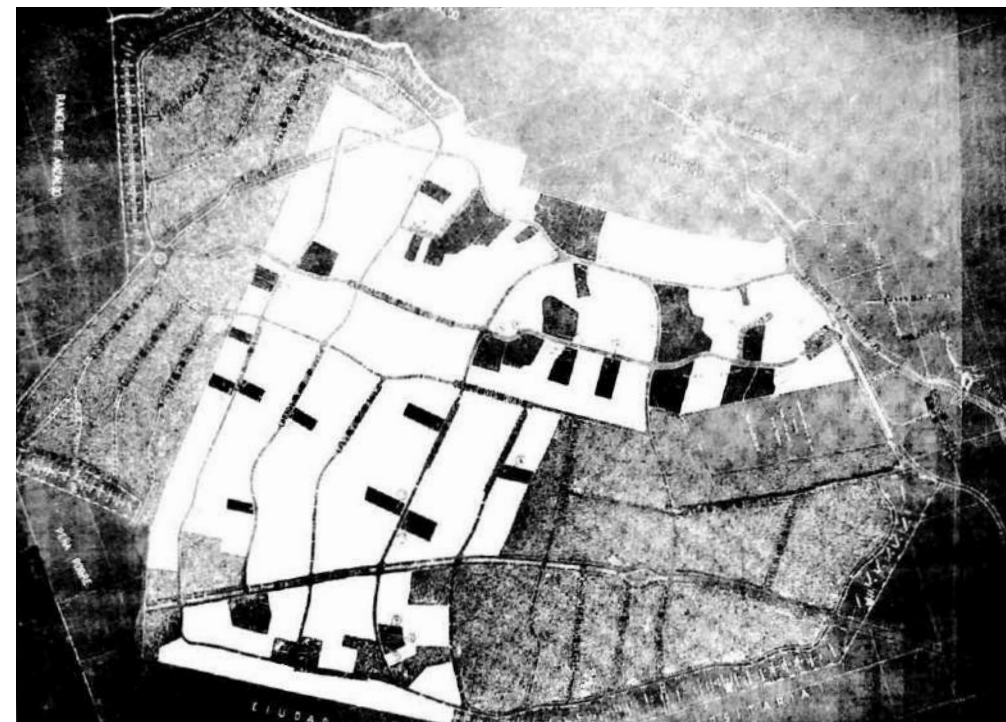


Figuras 4. Arquitectura en Las Lomas principios de los cincuentas

las áreas urbanizadas del sur de la ciudad. Aunque era contiguo a la Ciudad Universitaria sólo compartían el acceso por Insurgentes que no hacía mucho tiempo se había prolongado hasta Tlalpan como una nueva salida a Cuernavaca. El acceso estaba complementado por la Avenida Revolución y la subida a Contreras. Cuando se construyó el Periférico bordeando el fraccionamiento, se habilitaron varios accesos y se vinculó a la colonia con otros desarrollos al poniente de

esta vialidad.

El arquitecto Barragán diseñó el concepto de la colonia en 1946 junto con Luis Alberto Bustamante y empezó a vender lotes en 1948. El primer cliente fue el Lic. Prieto López a quien le vendió 15,000 m<sup>2</sup> a \$8 el m<sup>2</sup>. Barragán ideó el fraccionamiento antes de que se anunciara la construcción de la Ciudad Universitaria y de que se terminara la avenida de los Insurgentes. Curiosamente coincide también con Las Lomas en que



Figuras 5. Arquitectura en el Pedregal principios de los cincuentas

el arquitecto Carlos Contreras había promovido en los años veinte la construcción de la ciudad universitaria en terrenos de la colonia Chapultepec Heights. Por cierto, el arquitecto Contreras participó también en el diseño del Pedregal haciendo el trazo de las calles. (Pérez - Méndez 2004)

El arquitecto Barragán inició negociando con el Lic. Casas Aleman, entonces regente de la ciudad, un permiso para hacer un fraccionamiento

"campestre" con lotes mínimos de 10,000 m<sup>2</sup> en un conjunto cerrado controlando el acceso con "puertas", que finalmente se hicieron famosas por la participación de Matías Goeritz en su diseño. Al iniciar su gestión, el regente Uruchurtu impuso una multa a los desarrolladores por iniciar ventas sin permisos y por no respetar las dimensiones del lote mínimo. Barragán se negó a pagar la multa por lo que el desarrollo pasó al control de SOMEX, cancelando el regente Uruchurtu la

idea de tener accesos controlados.

En ese contexto, para 1951 en Jardines del Pedregal se vendían parcelas de 2,000 m<sup>2</sup> a un precio que oscilaba entre 18 y 22 pesos por metro cuadrado, aunque después del pago de la multa mencionada los lotes mínimos se redujeron a 1,000 m<sup>2</sup> y su precio se incrementó hasta alcanzar cifras entre \$25 y \$35 por m<sup>2</sup>. Finalmente entre 1954 y 1955 el arquitecto Barragán se separó del negocio al constatar que se había modificado sustancialmente su idea inicial.

En esa época los costos en el Pedregal eran muy inferiores a los de otros desarrollos de las mismas condiciones en la ciudad, lo que ocasionó que se adquirieran en la colonia terrenos de grandes superficies para residencias de lujo, tanto para políticos como para grandes empresarios que hacían jugosos negocios en el periodo del presidente Miguel Alemán. Como fue el caso del siguiente presidente, Adolfo López Mateos, que vivía en el límite de la colonia y de su sucesor Gustavo Díaz Ordaz quien también fue residente. Así como los hijos de los expresidentes Adolfo Ruiz Cortines y Luis Echeverría, los funcionarios Gil Preciado, Campillo Saenz, Bravo Ahuja, el grupo de los cuarenta, empresarios prominentes como Trouyet, Quintana y artistas de cine como Libertad Lamarque, Julio Alemán, Irma Serrano, Carmen Salinas, Marga López y Silvia Pinal.

Como se muestra en la tabla siguiente, el costo de los terrenos subió al crecer la aceptación del fraccionamiento, promovido ampliamente

por la mayor empresa de televisión de la época, que en esos años iniciaba sus actividades. (Pérez-Méndez 2004)

Cuadro 1. Incremento de los precios del suelo entre 1947 y 1962

Año	Precio por metro cuadrado	Superficie de terreno ofrecida en m <sup>2</sup>
1947	8	15,000
1951	18 a 22	
1951	25 y 35	2,000
1953	60 y 70	1,000
1954	75	
1955	85	1750
1956*	115	1265
1962	530	1700

En este año se ofrecían terrenos en Coyoacán a 600 pesos por metro cuadrado y en San Ángel a 2,000.

Asimismo, las condiciones de comercialización de la colonia empezaron a cambiar porque de los 56 casos de casas hechas en el Pedregal entre 1947 a 1968 presentados por Pérez-Méndez, el 18% tenían terrenos entre 5,000 y 15,000 m<sup>2</sup>, el 16% entre 2,500 y 5,000 m<sup>2</sup>, el 24% entre 1,500 y 2,500 m<sup>2</sup>, el 28% entre 800 y 1,500 m<sup>2</sup> y el 14% restante entre 750 y 800 m<sup>2</sup>

En esa etapa los arquitectos Luis Barragán y Max Cetto proponen en consecuencia una normatividad para el fraccionamiento, exigiendo techos planos en terraza, prohibiendo explícitamente la teja y recomendando el uso de materiales del lugar como la piedra volcánica sin excluir

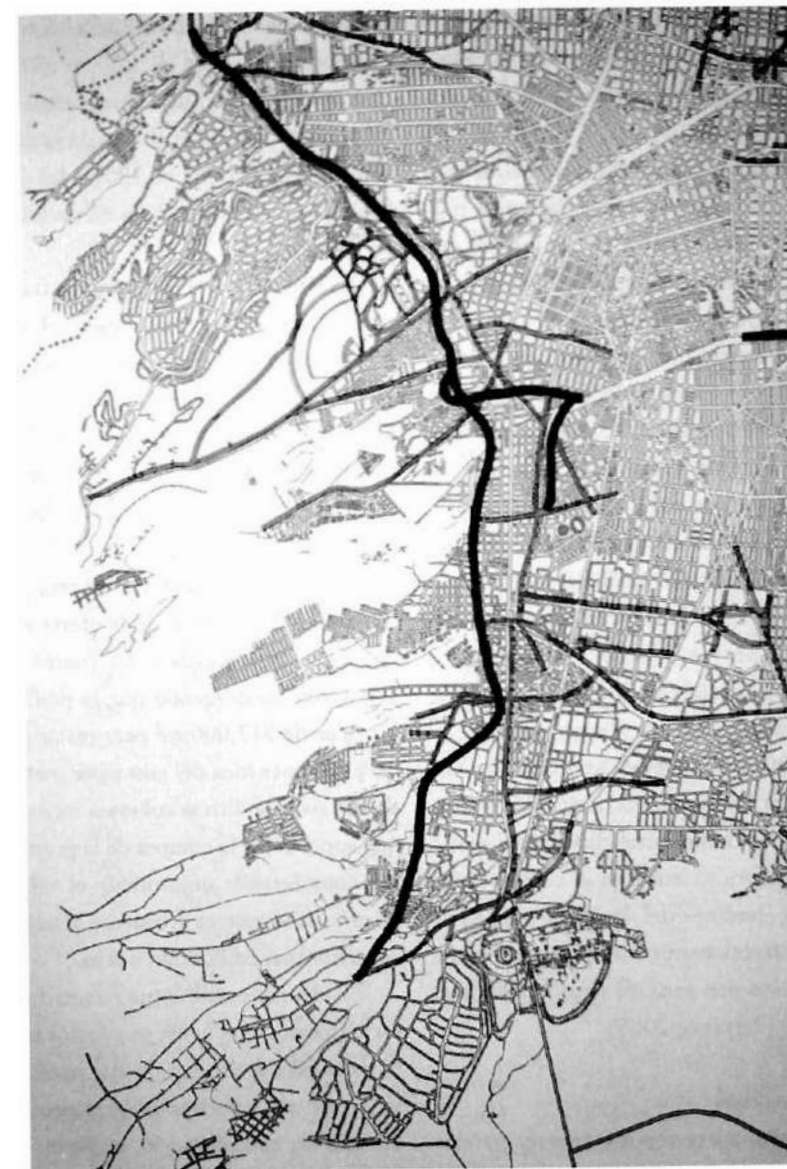


Figura 6. Las Lomas, El Pedregal y el Periférico en 1964.



otros elementos como cristal, acero, concreto y madera. Finalmente en el reglamento se prohibía la edificación de bardas de alambre y de tendedores y tinacos a la vista.

Sin embargo, en el contexto descrito, el concepto de casas aisladas en grandes lotes que pretendían fue violado desde el inicio, incluso por ellos mismos al adosar las construcciones a las colindancias, como fue el caso de la casa Prieto López proyectada por Barragán. Para 1951 se vendían parcelas menores con superficies de 2,000 m<sup>2</sup> y, posteriormente, una vez cubierta la multa establecida en el reglamento, la superficie de los lotes en venta se redujo a 1,000 m<sup>2</sup>.

Lo mismo que para el caso de Las Lomas, en proceso de ocupación de Jardines del Pedregal ocurrió al tiempo que el eje o camino metropolitano constituido por la avenida de los Insurgentes, el más largo de la ciudad con 70 kilómetros desde Topilejo al sur hasta Tizayuca al norte del valle, se consolidó incorporando a las vecinas Ciudad Universitaria y Villa Olímpica y se articuló con otro de los principales caminos metropolitanos como es el Anillo Periférico, cruce en el cual se ubica la colonia. Así, Jardines del Pedregal pasó también de ser un fraccionamiento de destino final a constituirse como una zona de paso integrada al cruce descrito. (Terrazas, 2005)

### La situación actual

En el Pedregal los terrenos eran más grandes que las Lomas y por tanto se han subdividido más.

Desde el inicio se autorizó para las primeras casas promocionales lotes de 750 m<sup>2</sup>. Pérez-Méndez da cuenta de la edificación de varias casas en el mismo lote como fue el caso de la promoción de seis casas de Attolini en 1961 o las dos casas que hizo el arquitecto Buendía en un lote de la calle de Farallón.

La situación actual de ambos fraccionamientos tienen puntos en común: el proyecto de áreas exclusivamente residenciales se transformó en zonas de oficinas, comercios y escuelas y los grandes lotes se han subdividido frecuentemente. Asimismo el precio de las propiedades se mantiene alto, incluso dentro de los mayores de la ciudad.

En las tablas siguientes las tres primeras columnas incluyen datos de la oferta registrada en la fuente mencionada y las cuatro últimas son supuestos considerando que la edificación tiene un valor de \$12,000 m<sup>2</sup> para restarlo al valor total y así tener idea del costo por metro cuadrado de terreno. La última columna muestra una cifra que supone que la compra de la propiedad se realiza considerando únicamente el valor del terreno, situación que es frecuente cuando se quiere construir una edificación nueva.

En algunos casos, como resultado del análisis, los supuestos concluyen en precios excesivamente bajos para el terreno, lo que hace suponer que se vende sin valorizar la construcción. Teniendo esto en consideración, el precio del terreno en las Lomas en 2008 oscilaba entre \$12,000

Cuadro 2. Precios en 2008

Superficie		Precio Total	Precio de la construcción	Precio del terreno	Precio del terreno por m <sup>2</sup>	Precio del terreno por m <sup>2</sup> sin considerar la construcción
Terreno	Construcción					
<b>Lomas de Chapultepec</b>						
330	270	7	3.2	3.8	11515	21212
468	300	9.5	3.6	5.9	12600	20300
650	600	9.7	7.2	2.5	3850	14900
733	420	10.4	5	5.4	7400	14200
770	550	11	6.6	4.4	5700	14300
697	645	11.6	7.7	3.9	5600	16600
573	605	13	7.2	5.8	10120	22700
1560	920	14.3	11	3.3	2115	9200
740	1200	16.9	14.4	2.5	3400	22800
536	588	17.55	7	10.5	19600	32700
1296	730	19.5	8.7	10.8	8400	15000
1500	700	19.5	8.4	11.1	7400	13000
1026	900	19.76	10.8	9	19300	19250
1000	600	17.5	7.2	10.4	10400	17500
693	720	27.3	8.7	19.6	28300	39400
517	900	28.6	10.8	17.8	34440	55320
1200	700	29.9	8.4	21.5	17900	24900
1150	800	39	9.6	29.4	25500	33900
1571	1100	51.35	13.2	37	23500	32600
1575	1480	63.7	17.8	46	29000	40000
<b>Pedregal</b>						
942	600	7.5	7.2	0.3	318	7900
959	544	8	6.5	1.5	1564	8340
713	640	8.45	7.7	1.7	2384	11851
1000	500	8.5	6	2.5	2500	11900
1215	731	9.5	8.8	1.1	905	7800
1150	600	10.5	7.2	3.3	2870	9130
750	700	13	8.4	4.6	6133	17300
1200	570	11.9	6.9	5	4170	9900
980	1400	18.85	16.8	2.2	2250	19200
930	680	16.5	8.1	8.4	9032	17740
2600	2200	45.5	26.4	19	7307	17500
1286	586	9.36	7	2.3	1788	7300
540	720	10.79	8.6	2.1	3900	20000
600	700	14.5	8.4	6.1	10200	24200

Fuente: metrosclubicos.com No.98 /Agosto 2008



Cuadro 3. Precios en 2009

Superficie		Precio Total	Precio de la construcción	Precio del terreno	Precio del terreno por m <sup>2</sup>	Precio del terreno por m <sup>2</sup> sin considerar la construcción
Terreno	Construcción					
<b>Lomas de Chapultepec</b>						
330	270	6.5	3.2	3.3	10000	19700
285	340	8.84	4	4.8	17000	31000
360	420	9.1	5	4.1	11400	25300
770	550	10	6.6	3.4	12000	13000
451	485	11	5.8	5.2	12000	24400
701	523	13	6.3	6.7	9500	18500
573	605	13.65	7.3	6.3	11000	23700
612	448	15.6	5.4	10.2	16700	25500
755	450	15	5.4	9.6	12700	19900
650	650	15.6	7.8	7.8	12000	24000
800	800	16.25	9.6	6.6	7000	20300
800	920	16.9	11	5.9	7250	21100
920	550	18.2	6.6	11.6	12600	19800
900	700	18.2	8.4	9.8	10900	19800
1170	930	19.5	11	8.5	7300	16700
1036	717	20.8	8.6	12.2	11800	20000
814	856	22.75	10	12.75	15600	28000
1596	1140	25.35	13.7	11.6	7300	15900
850	650	50	7.8	42.2	49600	58880
<b>Pedregal</b>						
816	435	9	5.2	3.8	4700	11000
1230	500	12	6	6	4900	9800
1780	700	12.5	8.4	4.1	2300	7000
1000	840	17	10	7	7000	24300
980	1500	17.55	18			17900
1300	850	22	10.2	11.8	9000	17000

Fuente: metrosclubicos.com No.98 /Agosto 2008

y \$15,000 por m<sup>2</sup>, siendo en 2009 ligeramente más bajo. En el Pedregal en 2008 el precio era de \$8,000 y \$10,000 por m<sup>2</sup>, por lo que en 2009 también bajo un poco.

También resulta interesante notar que en estas ofertas entre el 50% y el 70% de los lotes en las Lomas son menores de 800 m<sup>2</sup> y solo en el pedregal el 50% son menores de 1,000m<sup>2</sup>.

### Conclusiones

Teniendo en cuenta la información hasta ahora expuesta, la transformación en ambas colonias ha estado influida principalmente por los siguientes aspectos:

Las condiciones de habitabilidad han cambiado radicalmente: del concepto inicial consistente en conjuntos de baja densidad, amplios lotes, aislados de la ciudad, se han modificado por subdivisiones y cambios de uso del suelo acicateados por el incremento en los precios de los terrenos, y las vialidades han multiplicado sus accesos, con ello el tránsito se ha intensificado.

- Estos antiguos suburbios de la Ciudad de México, empezaron aislados de la ciudad y poco a poco se fueron integrando por el crecimiento de la misma, y al aumentar la población tanto de los residentes como de los vecinos que transitaban por ellas, los usos diferentes al residencial se incrementaron.
- Un factor muy importante es el gran incremento que ha tenido el costo del terreno en estas colonias. Ambas gozaron y mantienen un gran prestigio y son demandadas por la clase adinerada, entre ellos políticos y empresarios. El alto costo ha fomentado el cambio de

uso pues con ello la rentabilidad se incrementa fuertemente. Los vecinos demandan a las autoridades que no haya más cambios pero constantemente se incrementan los cambios de uso de residencial a oficinas, comercios o escuelas, utilizando normalmente el procedimiento de exigir "derechos adquiridos". Si el propietario demuestra que tuvo una licencia con estos usos anteriores a los Programas de Desarrollo Urbano, tiene derecho a que se le conceda ese uso, y la manera de demostrarlo es a través de copias de los expedientes que normalmente son falsas siendo muy complicado de demostrar lo contrario por la falta de control del archivo al estar los documentos sin foliar.

La mayoría de los propietarios espera la oportunidad para concretar su especulación. Aunque no resulte muy lógico, se han construido y se construyen actualmente, enormes residencias a pesar de un futuro incierto por las complicaciones viales y la inseguridad.

- Así, el modelo de un suburbio de accesos controlados de hace unos años ha perdido vigencia por el alto costo del terreno que obliga a subdivisiones y cambios de uso que junto con el aumento de la inseguridad y la disminución de la calidad de vida que ofrecían conjuntos poco densos y tranquilos. A pesar de las voces de los vecinos, el proceso parece irreversible pues el deterioro habitacional va en aumento, y no es como sugieren los veci-

nos, consecuencia todo de la corrupción de las autoridades.

- Las Lomas se encuentra al centro del gran desarrollo inmobiliario del antiguo Paseo de la Reforma y el auge recientemente consolidado por La Torre Mayor y del área de Santa Fe, provocando ya zonas de gran desarrollo de edificios de oficinas en la parte baja de Reforma, cerca del Periférico, como al final de esta, en el entronque con la carretera. Además el área de Palmas ha tenido un gran desarrollo desde el Periférico hasta Cofre de Perote. Por otro lado las zonas comerciales han desbordado sus antiguos límites y se extienden principalmente a lo largo de Prado Norte. Ambos fraccionamientos, además, terminaron formando parte de dos de los principales caminos metropolitanos de la centralidad, cuando en sus inicios fueron el punto final, de destino, de las vialidades que hoy estructuran esos caminos: el Paseo de la Reforma hacia el poniente y la avenida de los Insurgentes hacia el sur. Y ambos se vieron envueltos en el proceso de cambio que implica pasar de una situación de zonas residenciales a otra de alojamiento intenso de actividades de la centralidad. Pasaron así, en el transcurso de la segunda mitad del siglo veinte, de una especie de suburbio colindante a la ciudad, a ser parte del ámbito de la centralidad de una metrópoli de más de 20 millones de habitantes.

### Bibliografía

- Anuario (1922-1923) Sociedad de Arquitectos Mexicanos. Carlos Ríos Garza 2004 UNAM. México
- Boletín de Lomas de Chapultepec. (1925) Revista mensual publicada por Albert E. Blair y Paul Heilman, mayo y junio 1923 vol II Num 5 - 6, noviembre y diciembre de 1923 vol II num 11 y 12 y enero 1925 vol III num 15
- Collado Herrera, María del Carmen. (2003) *Chapultepec Heights: un negocio urbano en la Ciudad de México posrevolucionaria*. Boletín Oficial del Instituto Nacional. octubre diciembre número 72 pp. 42 – 51.
- Metroscubicos (2008) No. 98 ago. y Metroscubicos (2009) No. 113 nov.
- Miranda Pacheco, Sergio (2007) *Tacubaya, de suburbio veraniego a ciudad*, UNAM, México.
- Revista El Arquitecto SAM (1923) año 1 nov. num. 3. Edición digital Carlos Ríos Garza. UNAM 2004
- Pérez-Méndez, Alfonso y Aptilon, Alejandro. (2004). *Las Casas del Pedregal 1947 – 1968*. GG. Barcelona.
- Terrazas Óscar (1995). “Los ejes de la metropolización” en el Anuario de Espacios Urbanos No.2, UAM/México.
- Terrazas Óscar, 2005, “La ciudad de los caminos, el caso del corredor Tlaxcala-Puebla”. UAM-CONACYT Gobierno de Tlaxcala/ México
- Uruchurtu. 1964. *La Ciudad de México 1952–1964*. DDF México.