

# •@• Meyibó

AÑO 13, NÚM. 25, ENERO-JUNIO DE 2023

*Meyibó* vocablo de la lengua cochimí, hablada antiguamente en la península de California. El jesuita Miguel del Barco (1706-1790) refiere que los cochimíes la usaban para designar la temporada de pitahayas ("principal cosecha de los indios, excelente fruta, digna de los mayores monarcas") y, por extensión, al tiempo bueno de cosecha o periodo en que el sol es favorable a gratos quehaceres.



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE BAJA CALIFORNIA  
Instituto de Investigaciones Históricas  
Tijuana, Baja California, México

# LAS ESTRATEGIAS HABITACIONALES DE LAS CLASES MEDIAS EN LA CIUDAD DE MÉXICO ENTRE 1952 Y 1966

## *The housing strategies of the middle classes in Mexico City between 1952 and 1966*

*Ana Paulina Matamoros Vences*<sup>1</sup>

Recibido: 14/09/2022

Aceptado: 06/02/2023

*Resumen:* El periodo entre 1952 a 1966 está marcado por un notable panorama donde se tuvo un crecimiento de la producción de vivienda, así como de la población que habitó en la Ciudad de México; dentro de este contexto, nos interesa conocer cómo y dónde habitaron las clases medias. El énfasis de este trabajo es abordar las estrategias habitacionales de las clases medias, es decir, conocer cómo se movilizaron las familias de este sector y las opciones de vivienda con las que contaban. Por ende, encontramos que las estrategias de este sector no sólo nos permiten conocer el impacto del crecimiento económico del periodo de estudio, sino también los efectos de las políticas habitacionales y las propuestas de la iniciativa privada. Lo anterior, en cierta medida, nos permite entender que la conceptualización de la vivienda desde las clases medias nos ofrece

<sup>1</sup> Universidad Iberoamericana, Departamento de Arquitectura, Urbanismo e Ingeniería Civil. Una versión preliminar fue presentada en la sesión de agosto de 2022 en el seminario “La Ciudad de México: Pasado y presente”, del Instituto de Investigaciones Dr. José María Luis Mora. Correo electrónico: octava.cabrera@gmail.com

una lectura socioeconómica sobre el crecimiento del área urbana de la Ciudad de México.

*Palabras clave:* clases medias; vivienda; Ciudad de México; propietario; inquilino.

*Abstract:* The period between 1952 and 1966 is characterized by a remarkable panorama in which both the housing production and the population of Mexico City grew. In this context, we are interested in how and where the middle class lived. The focus of this work is on the housing strategies of the middle class that is, how the families of this sector were mobilized and what housing options they had. Therefore, we find that the strategies of this sector not only allow us to know the impact of economic growth of the study period, but also the impact of housing policies and the proposals of private developers. The foregoing, to some extent, allows us to understand that the conceptualization of housing from the middle class provides us a socioeconomic reading of the growth of the urban space of Mexico City.

*Keywords:* middle classes; housing; Mexico City; house ownership; tenant.

*Para eso se había hecho la Revolución.  
Iban a tener las mismas oportunidades  
el obrero y el campesino  
y el abogado y el banquero.  
Sí, cómo no.  
Carlos Fuentes*

## INTRODUCCIÓN

A lo largo de la década de 1950 los anuncios publicitarios de las nuevas colonias y fraccionamientos se centraron en promocionar la idea de tener una casa propia. Anuncios como “El mejor

regalo para toda la vida: su terreno en Jardines de Xotepingo” o “Compre su casa en la colonia Hogar y Seguridad para librarse del pago de la renta” (figuras 1 y 2), crearon la narrativa de salir del sistema de inquilinato y optar por adquirir una propiedad en alguno de los diversos puntos hacia donde la ciudad estaba creciendo. Para tener una dimensión de ello, el Distrito Federal comenzó a experimentar su mayor crecimiento pasando de 28,368 hectáreas, en su área urbana para 1950, a 43,638 hectáreas en 1970.<sup>2</sup> En ese momento, sin saberlo, se estaban comenzando a dictaminar patrones socioeconómicos a escala urbana derivados de las formas en que se podía acceder y pagar una vivienda.<sup>3</sup>

La pregunta central de este texto es ¿cuáles fueron las estrategias habitacionales de las clases medias? Con ello nos referimos al conjunto de acciones implementadas por las familias de clases medias para acceder a la vivienda, que muestran el resultado de la articulación de discursos orientados al entendimiento de la vivienda como producto de consumo. Sobre esa línea, Peter Ward argumenta que las estrategias explican el comportamiento de las personas y el poder de decisión que pueden llegar a tener sobre el tipo de vivienda al que se busca acceder y conocer si la elección es resultado de la proximidad a los centros de trabajo, el sistema de tenencia (renta o propietario) y las amenidades que la rodean,<sup>4</sup> como puede verse reflejado en los mensajes publicitarios.

El desarrollo del artículo evidenciará que la existencia de las clases medias y la diversidad de la oferta habitacional en

<sup>2</sup> Luis UNIKEL, *El desarrollo urbano de México. Diagnóstico e implicaciones futuras*, (México: Colegio de México, 1976), 43.

<sup>3</sup> Cabe aclarar que el ideal de ser propietario se convirtió en una posibilidad para los sectores con menores capacidades de pago gracias a los fraccionamientos que no estaban autorizados y vendían lotes a un menor costo, pero con la ausencia de servicios básicos. Esta práctica tuvo auge como efecto del crecimiento industrial en la capital mexicana.

<sup>4</sup> Peter WARD, “Intra-city migration to squatter settlements in Mexico City”, *Geoforum*, volume 7, Issues 5-6 (1976): 369-382.

la capital fue resultado directo del clima económico del periodo, lo que no garantizó el acceso a la vivienda. En todo caso, podremos ver los retos existentes para lograr ser propietario y las estrategias implementadas por cada familia de clase media para conseguirlo.

FIGURA 1. ADAPTADO DE JARDINES DE XOTEPINGO.

EL MEJOR REGALO  
PARA TODA LA VIDA.....

SU TERRENO  
en *Jardines de Xotepingo*

Con un pequeño enganche aprovechada nuestra sensacional oferta  
Durante Diciembre y Enero.

MI INVERSION  
ES SEGURA  
LA CIUDAD CRECE  
HACIA EL SUR

Termina bien el año,  
comprada un lote en  
Jardines de Xotepingo, el  
fraccionamiento, ideal para vivir,  
será la base para la realización de  
su sueño: Tener casa propia.

¡Fijese las ventajas que ofrecemos!

- Agua y Sol o, raudales.
- Lotes chicos, perfectamente bien orientados,
- Escuelas y Jardines,
- 17 Líneas de Comunicación.
- Urbanización de primera

¡Apreúrese! Hoy mismo escoja usted su lote!

Jardines de Xotepingo está situado entre grandes avenidas, junto a la Calzada de Tejupan. En sólo un cheque ha vendido los 3.4 partes del Fraccionamiento.

**FRACCIONAMIENTO**  
*Jardines de Xotepingo*  
(Sobre la Calzada de Tejupan, Ancho a la Ciudad Jardín)  
Informes en la Casita del Fraccionamiento  
Inmobiliaria Central S.A.

Fuente: *El Universal*, 6 de enero de 1952, 20.

FIGURA 2. ADAPTADO DE COLONIA HOGAR Y SEGURIDAD.



**AÑO NUEVO  
CASA NUEVA  
¡Como usted la Soñó!**

Incluye todas comodidades del apartamento pero de más. Adquiere un hogar con una entrada y bien amueblado en un solo edificio (independiente). A un paso del Jardín Botánico de San Carlos y con todos los servicios urbanos de primera. Nuestra construcción respalda el óptimo ahorro de cualquier inversión.

CASAS DE DOS, TRES Y CUATRO HABITACIONES.

Primer pago de \$12,000 o \$18,000. Abono de \$600 o \$900 mensuales  
NO PERDA ESTA OPORTUNIDAD

**COLONIA "HOGAR Y SEGURIDAD"**

FINANCIAMIENTO HOGAR Y SEGURIDAD, S. A. DE C. V.  
Oficina: Av. Juárez N° 84 Depto. 803 al 805. Teléfono: 21-0218 y 28-8775.

Fuente: *El Universal*, 12 de marzo de 1952, 5.

Para la ubicación de este sector, autores como Davis (1994), Loeza (1988) y Careaga (1977) afirman que colonias como Condesa, Escandón y Roma, de origen porfirista, se consolidaron como espacios para las clases medias tradicionales cuando se fueron a vivir ahí las élites revolucionarias, que incluía a familias de empresarios, intelectuales y políticos. Pero ¿a qué clase media se refieren estos autores y dónde habitaban? Las clases medias se concentraron en las colonias donde predominaba la oferta de vivienda en renta, por lo que no fueron los propietarios de los espacios que habitaron.

La expansión urbana posterior al proceso revolucionario continuó con la apertura de otras colonias como Clavería y Narvarte, donde se consolidó la otra cara de las clases medias que tenían su origen en la élite posrevolucionaria. Sara Luna Elizarrarás explica que las clases medias se fueron a vivir a cierto tipo de colonias y fraccionamientos donde construyeron la narrativa de ser “sitios de decencia”,<sup>5</sup> lo cual, demuestra el interés de este sector por conservar una imagen de sí mismos que estuviera reflejada en el espacio urbano. Por otro lado, Zamorano (2013) explica que las clases medias que tuvieron una adscripción laboral fueron beneficiadas por la vivienda producida por el Estado, como los centros urbanos o las unidades habitacionales. Como vemos, la ubicación de las clases medias se encontró determinada por la ocupación de las familias y la oferta de vivienda.

El punto central de nuestro análisis está en el periodo de Ernesto P. Uruchurtu, regente del Departamento del Distrito Federal (DDF) de 1952 a 1966, por ser la administración de mayor duración y porque fue un momento determinante para la capital en cuanto a obras de ordenamiento urbano, coincidiendo con el clima de bonanza económica que permitió el milagro mexicano, que trajo consigo el aumento en el gasto público y un crecimiento balanceado durante las administraciones presidenciales de Adolfo Ruiz Cortines, Adolfo López Mateos y Gustavo Díaz Ordaz.

Durante este periodo las acciones de la administración del DDF se enfocaron en reducir la práctica de las colonias y los fraccionamientos ilegales, aplicando mayor número de sanciones y extendiendo los requisitos para todo fraccionador que presentará una solicitud. Los resultados de estas medidas se

<sup>5</sup> Sara LUNA ELIZARRARÁS, “The Ordeal of Decency: A Perspective on Mexico City’s Urban Space and Middle Classes (1952-1966)”, in *The Middle Classes in Latin America: Subjectivities, Practices, and Genealogies* (New York: Routledge, 2022), 142.

reflejaron en la disminución de proyectos urbanos aprobados, como lo evidencia María Elena Mata Rosales al señalar que se autorizaron 15 colonias y fraccionamientos para las clases medias frente a 88 que fueron rechazados.<sup>6</sup> No obstante, la situación de irregularidad no fue impedimento para la venta de lotes o la construcción dentro de los mismos, principalmente, porque estaban guiados por la fuerza del mensaje publicitario de “convertirse en propietario”.

En las estrategias habitacionales la publicidad adquirió un papel clave como elemento de discurso, para los fraccionadores que buscaron convertir a las familias de clases medias en consumidores de una posición social más que de un espacio. En principio, la producción visual consolidó un arquetipo reconocible con el cliente: la familia como el centro de la vivienda. Un segundo aspecto es la idealización de los lugares, como espacios de lujo al alcance de cualquiera. Sin embargo, podemos afirmar que el papel de la publicidad sólo estaba centrado en reproducir escenarios aspiracionales más que en una realidad factible.<sup>7</sup> Para entender las limitantes del acceso a la vivienda por parte de las clases medias es necesario un análisis de sus condiciones internas, es decir, ¿quiénes son sus integrantes?

## LAS CLASES MEDIAS EN EL DISTRITO FEDERAL

Estudiar a las clases medias nos exige tener una definición que permita tener un intervalo medible ante la heterogeneidad

<sup>6</sup> María Elena MATA ROSALES, *Los fraccionamientos y la política territorial en la Ciudad de México*, (UNAM: tesis de licenciatura en urbanismo, 2000), 73-76.

<sup>7</sup> Para un estudio más a fondo sobre el papel de la publicidad y la diversidad de vivienda para las clases medias ver: Ana Paulina MATAMOROS VENCES, “El sueño de convertirse en propietario. La publicidad de la vivienda para las clases medias en el Distrito Federal”, *Registros. Revista de Investigación Histórica*, vol. 18, núm. 2 (2022): 6-25. Recuperado de <https://revistasfaud.mdp.edu.ar/registros/article/view/570>

que dicho sector representa. Actualmente, el tema de las clases medias ha sido abordado dentro de la crítica y la opinión por su estrecha relación con los problemas de desigualdad y regulación de políticas, ejemplo de ello son las evaluaciones del INEGI<sup>8</sup> y la OCDE.<sup>9</sup> Estos reportes coinciden en la formulación de una visión multidimensional como la aproximación más sólida para definir a los sectores sociales. No obstante, cuando hablamos de los sectores medios debemos de reconocer la heterogeneidad flexible que forma parte del propio concepto, donde el consenso sobre sus límites se encuentra en constante debate y movilización.

En dichos estudios se presentan una diversidad de indicadores que van desde los ingresos hasta los patrones de consumo y el nivel de endeudamiento para conocer la dimensión sociodemográfica de los sectores medios. Sin embargo, dentro de estas evaluaciones permea la parte cultural como un elemento decisivo para comprender al amplio número de personas que no cumplen con los criterios sociodemográficos, en específico, con el indicador de los ingresos.<sup>10</sup> Lo que nos lleva a preguntarnos sobre el poder aspiracional que representa este sector dentro de la idiosincrasia de un país. En ese sentido, el panorama cultural de las clases medias es un marco donde se reproducen una serie de valores e identidades que permean tanto a los sectores altos como a los bajos. A este sentir, Luis Everdy Mejía, retomando a Roger Bartra, Gerardo Esquivel, Luis Rubio

<sup>8</sup> Instituto Nacional de Estadística y Geografía, *Cuantificando la clase media en México 2010-2021*. (México: INEGI, 2021).

<sup>9</sup> Francesca CASTELLANI and Gwenn PARENT, "Being 'middle-class' in Latin America", *Working Paper*, No 305, (2011): 1-45.

<sup>10</sup> Para ahondar más en los análisis contemporáneos sobre la pertenencia a la clase media y la disparidad de los ingresos: Viri RÍOS, "No, no eres clase media", *The New York Times*, 6 de julio de 2020. <https://www.nytimes.com/es/2020/07/06/espanol/opinion/clase-media-mexico.html> Graciela TERUEL, Miguel REYES, Enrique MINOR y Miguel LÓPEZ, "México: un país de pobres, no de clases medias. Un análisis de las clases medias entre 2000 y 2014", *El trimestre económico*, vol. LXXXV (3), núm. 339, (2018): 447-480.

y Luis de la Calle, coincide en que [las clases medias] son un segmento de la población que valora el estatus que se ha construido y tiene una gran expectativa ante el crecimiento de sí misma,<sup>11</sup> convenciéndonos de que este sector ha construido un estructurado autorretrato con el pasar de los años y que ha sido consumido por los demás sectores sociales.

El artículo tiene como referencia los estudios realizados por Lucio Mendieta y Núñez sobre las clases sociales. Con base en sus argumentos, las clases medias se definen como grandes conjuntos de personas que se distinguen por factores culturales y económicos; mismos que permiten una estratificación interna. Estos dos elementos abren un abanico de posibilidades para obtener indicadores que nos permitan tener un rango de medición. Mendieta y Núñez explica que “las clases medias imitan las formas de vida de la clase alta que parece ser, en este aspecto puramente formal, su ideal constante: vestido, muebles, habitaciones, espectáculos”.<sup>12</sup> En este punto, nos remite a la capacidad de imitación como un medidor que, a la luz de nuestra investigación, amerita un registro minucioso de cómo se gastaba y el cambio durante los catorce años que dura nuestro periodo. Dentro de la misma línea, encontramos que Mendieta también menciona que, “[las clases medias] buscan relacionarse sólo con sus pares”,<sup>13</sup> siendo elementos que son parte de la segregación de clase y no tanto de un sector en especial.

Sin embargo, Mendieta hace referencia a dos características con las que podemos establecer un análisis cuantitativo. La primera es el empleo, cuando señala que “[las clases medias] tienen sus ambiciones y se limitan a obtener el bienestar y la satisfacción moral por medio del trabajo (...) mientras que una

<sup>11</sup> Luis Everdy MEJÍA, “Se busca clase media en México”, *Este país*. 23 de abril de 2016. Recuperado de <https://estepais.com/impreso/se-busca-clase-media-en-mexico/>

<sup>12</sup> Lucio MENDIETA Y NÚÑEZ, “La clase media en México”, *Revista Mexicana de Sociología*, vol. 17, núm. 2 y 3 (1955): 521.

<sup>13</sup> *Ibíd.*

de sus ocupaciones estará entre la burocracia”, lo que nos lleva a deducir la naturaleza del empleo como elemento decisivo para ser parte de este sector. Nuestra segunda característica es la educación superior, cuando el autor explica que “[las clases medias] conceden una gran importancia a la ciencia, a la cultura y a la educación ya que son un medio para conseguir el bienestar económico y la satisfacción moral”;<sup>14</sup> base de la movilidad social que adquiere este sector.

La movilidad social de este sector permitió una consolidación de las clases medias, pero a su vez, afirmó su flexibilidad, a través de un movimiento ascendente y descendente de la clase media de un substrato medio-bajo y medio-alto, a estratos superiores o inferiores dependiendo de la mejora de sus ingresos, empleo e impacto en las siguientes generaciones.<sup>15</sup> A la par de estos indicadores se encuentra el acceso a la educación superior, como la pieza clave para los cimientos de las clases medias, por lo cual, podemos deducir que parte del proceso generacional estará vinculado con la formación y la especialización universitaria, partiendo de los padres hacia los hijos, quienes replicarán la dinámica como parte de la adquisición de capital cultural y el estatus que les permite acceder.

Para acercarnos a formular un dimensionamiento que permita localizar a las clases medias en el Distrito Federal haremos un análisis mediante la información censal de 1950, 1960 y 1970. Desafortunadamente, las fuentes disponibles no cubren el rubro de los ingresos por lo cual queremos hacer una serie de señalamientos, ya que, en las definiciones actuales de las clases sociales el establecimiento de los rangos de salarios es el punto de partida.

<sup>14</sup> *Ibíd.*

<sup>15</sup> Para ver más: Claudia ZAMORANO, “Residential Practices of Three Generations of a Middle-Class Family: Mortgages, Honor, and Inequalities in Mexico City”, in *The Middle Classes in Latin America: Subjectivities, Practices, and Genealogies* (New York: Routledge, 2022), 632.

Para estas tres décadas contamos con las cuentas realizadas por Ifigenia Navarrete donde se nos muestra un aproximado de salarios a partir del incremento al salario mínimo, con un crecimiento del 19% en 1950 a 27% entre 1957y 1958, para descender luego al 20% en 1963,<sup>16</sup> lo que nos otorga comportamiento de \$3,000.00 que sube a \$3,810.00 y que vuelve a \$3,048.00. Este trabajo si bien presenta intervalos de crecimiento de los salarios, con respecto a diversas encuestas, para poder establecer una secuencia debemos mencionar la condición del salario mínimo el cual constaba de \$73.45, según cifras de la Comisión Nacional de los Salarios Mínimos. Durante los siguientes años se continuaron levantando las encuestas para entender las diferencias entre ingresos y gastos, es decir, cuántas horas de trabajo costaba el gasto del hogar. Dentro de ellas se encuentra la “Encuesta de Ingresos y Egresos de la Población”, levantada por la Secretaría de Industria y Comercio. Para este año el salario mínimo había crecido a \$98.84.<sup>17</sup>

Y, por otra parte, de manera adicional, contamos con los informes del Banco de México (1958, 1966), enfocados en establecer datos sobre el consumo de las familias ofreciendo cifras de porcentajes de ingresos en los hogares mexicanos para 1950, cuando el 77% de los hogares mexicanos tenía ingresos inferiores a \$400 mensuales. No obstante, al intentar hacer uso de estas cifras debemos de tener en cuenta que se trata de cuentas generalizadas para el país y no se tiene un desglose por estado, además de que se enfoca en resaltar los ingresos mínimos de la población.

Debemos resaltar el señalamiento que se hace al crecimiento del salario mínimo como una medida de la estabilidad

<sup>16</sup> Ifigenia NAVARRETE, *La distribución del ingreso y desarrollo económico de México* (México: UNAM, 1970), 61.

<sup>17</sup> Banco de México, S. A. *La distribución del ingreso en México. Encuesta sobre los ingresos y gastos de las familias 1968* (México: Fondo de Cultura Económica, 1969).

macroeconómica que se dio gracias a las políticas impulsadas por el desarrollo estabilizador. Aunque, en la distribución del mismo, podemos observar altibajos en el ingreso de los habitantes, lo cual tuvo un impacto en los ingresos de las familias, es decir, los aumentos en el costo de varios productos de la canasta básica a causa del desabasto o los debates sobre la venta de leche industrializada,<sup>18</sup> nos permiten afirmar que la capacidad de consumo comenzaba a ser más costoso afectando a todos los sectores sociales, preocupación compartida por el Secretario de Hacienda, Antonio Ortiz Mena.<sup>19</sup>

El uso de los ingresos como inicio de un análisis cuantitativo resulta arduo por la tarea de atribuirle una condición de estabilidad a este sector, misma que desde su concepción no es posible de mantener. Aunque se concuerda en un aumento notable de los ingresos del sector frente a los otros; estos datos vienen a probar una estabilidad, una consolidación y una posible diversificación interna del sector con relación a las profesiones que ejercían. Este comportamiento nos permite tener un punto de partida para formular un dimensionamiento de las clases medias. Antes de continuar, quisiéramos hacer el reconocimiento que las cifras que ocuparemos a continuación las hemos obtenido de los Censos Generales de Población de 1950, 1960 y 1970; este intervalo nos permite situar un antes, durante y después para nuestra temporalidad de estudio.

## EMPLEOS DE LAS CLASES MEDIAS

Iniciaremos con los datos sobre las características económicas de la población. Para el Censo de 1950, la información obtenida

<sup>18</sup> “Sí hay créditos para subir la producción lechera”, *El Universal*, 11 de julio 1952; “Escasez de leche, carne y fruta”, *El Universal*, 7 de febrero de 1952; “Cómo ha bajado el poder adquisitivo del peso”, *El Universal*, 5 de febrero 1952.

<sup>19</sup> Antonio ORTIZ MENA, *El desarrollo estabilizador: reflexiones sobre una época* (México: FCE/Colmex: 1998), 40.

se enfoca en las ocupaciones principales: obreros, empleados, patrones/empresarios trabajadores por cuenta propia y aquellos que ayudan en la familia. Nos centramos en las cifras de empleados y en quienes trabajan por su cuenta, en este campo, se tomaron los datos relativos al rubro de servicios y comercio; los obreros y patrones se dejaron fuera ya que no representan profesiones de nuestro sector de interés. Los porcentajes para la década de 1950, muestran que el 50% de la población de los Cuarteles tenía empleos de clase media, mientras que, para las delegaciones y municipios de Atizapán, Naucalpan y Tlalnepantla, los porcentajes no llegaban al 30% (ver figura 3).

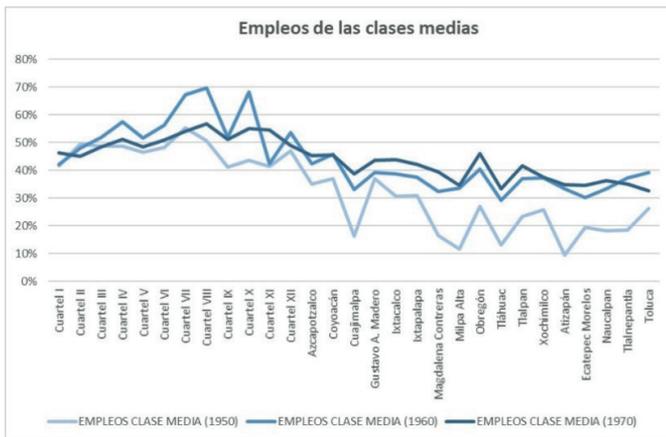
Así, podemos comprobar que para 1950 la concentración de empleados dentro de la Ciudad de México estaba distribuida entre los Cuarteles III al X y XII con un promedio de 59%. Es en el Cuartel VII donde se concentra el 55% de los empleos de clase media y donde encontramos a las colonias Juárez, Cuauhtémoc, San Rafael y Santa María la Ribera. En segundo lugar, tenemos el Cuartel VIII, donde hay 39% y 11% (51%); aquí tenemos localizadas las colonias Roma, Condesa y Narvarte. Y finalmente, dentro de los demás Cuarteles indicados, se encuentran las colonias Portales, Álamos, Postal y SCOP, con un 49% de concentración de empleos de clase media. En cuanto a las delegaciones, su panorama es distinto, ya que sólo Azcapotzalco, Coyoacán y Gustavo A. Madero contaban con más del 30% de empleos de clase media y son delegaciones donde podemos ubicar las colonias Campestre Churubusco o Petrolera Coyoacán; mientras que en las delegaciones del norte están los proyectos de la Colonia Nueva Santa María o la Unidad Lindavista.

El panorama cambiaría para la década siguiente, ya que en los Cuarteles III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X y XII tendremos una concentración del 50% de empleos de clase media. Debemos señalar el caso del Cuartel VIII, donde se indica el 70% y donde encontramos las colonias Hipódromo, Condesa, Roma Norte-Sur y Del Valle. En cuanto a las delegaciones vemos un crecimiento

considerable, empero, son Azcapotzalco y Coyoacán donde los empleos de clase media serán más de 40%; en una nota particular, debemos señalar que dentro de estas demarcaciones se darán proyectos como la Unidad Popocatepetl o Conjunto Urbano Tlalpan, así como la colonia Sindicato Mexicano de Electricistas y la Unidad Tlatilco, estas últimas al norte.

Finalmente, para la década de 1970 se dan mayores detalles sobre la estructura laboral, lo cual ameritó una serie de sumatorias que permitieran homologar los datos de los censos previos. Para el caso del rubro de empleados se consideró la sumatoria de los profesionistas, técnicos, funcionarios, personal administrativo y comerciantes. No se consideraron jornaleros, peones y ejidatarios. De igual manera, para el rubro de trabajo por cuenta propia se consideraron los datos de comercio y servicio. Esta información nos permite presentar la siguiente gráfica, en la cual hemos concentrado los porcentajes de empleados y trabajadores por cuenta propia y su ubicación dentro de los Cuarteles y delegaciones del Distrito Federal.

**FIGURA 3. TASA BRUTA DE EMPLEOS DE LAS CLASES MEDIAS POR CUARTEL Y MUNICIPIO, 1950, 1960 Y 1970.**



*Fuente:* Elaboración propia con base en los censos del INEGI de 1950, 1960 y 1970.

## ACCESO A LA EDUCACIÓN SUPERIOR

Soledad Loaeza señala que la educación, en las clases medias, es la base del privilegio que ostentan. El nivel de escolaridad es un indicador esencial para entender las variaciones en la distribución de los ingresos y de la desigualdad, más aún, si tomamos en cuenta que las universidades se encontraban centralizadas en las ciudades grandes.<sup>20</sup> Esta situación, lejos de ser una condición puramente económica relacionada con la capacidad para costear los estudios, muestra indicios sobre el constructo ideológico que se tenía frente a la educación universitaria por parte de algunos padres que no veían utilidad práctica en tener varios años de formación. Antonio Ortiz menciona que este ideal fue el responsable de la tasa de deserción del 70% en la educación primaria de finales de la década de 1950,<sup>21</sup> que generó una política educativa que fomentó la inversión para la construcción de más escuelas de nivel básico, incrementando el gasto público de \$11.8 millones de pesos, entre 1950 a 1958, a \$17.2 millones, entre 1959 a 1967.<sup>22</sup>

Para tener una clara imagen sobre el comportamiento de los universitarios dentro de las dos décadas en las que se inserta nuestro periodo de estudio (figura 4), debemos señalar que llama nuestra atención la situación en los Cuarteles VI, VII, VIII, X y XII donde se observa un crecimiento considerable de los estudiantes universitarios en las colonias Álamos, Condesa, Cuauhtémoc, Del Valle, Escandón, Juárez, Polanco, Roma, Santa María la Ribera y San Rafael. No obstante, por más significativo que sea este crecimiento, entre 1950 y 1970, la tasa de estudiantes universitarios pasó de 5% a 24%. Mientras que en el caso de los municipios como Atizapán o Naucalpan la población

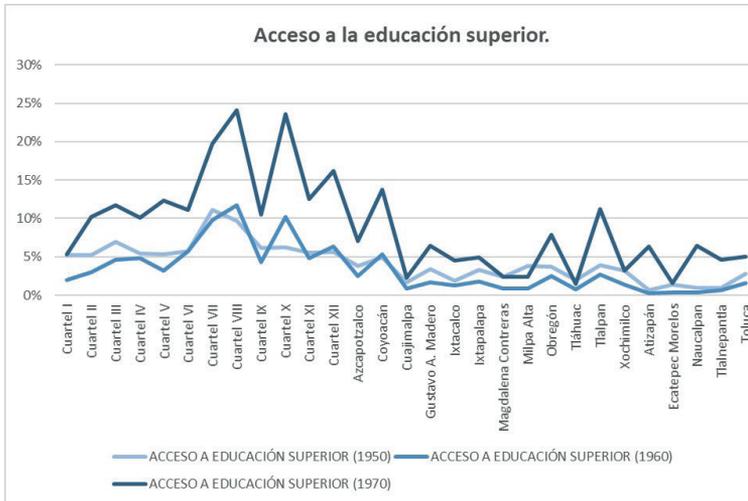
<sup>20</sup> Soledad LOAEZA, *Clases medias y política en México* (México: Colmex, 1988), 169.

<sup>21</sup> ORTIZ, *El desarrollo estabilizador*, 266.

<sup>22</sup> *Ibíd.*, 45-48.

universitaria, para 1970, representaba el 5% del total de los jóvenes de 19 a 29 años, a diferencia de 1950, donde esta era prácticamente nula.

**FIGURA 4.** TASA BRUTA DE ACCESO A LA EDUCACIÓN SUPERIOR POR CUARTEL Y MUNICIPIO, 1950, 1960 Y 1970.



*Fuente:* Elaboración propia con base en los censos del INEGI de 1950, 1960 y 1970.

Para tener un ejemplo de la vida de un estudiante y un profesor universitario (empleo de clase media), usaremos los datos que nos proporciona el Primer Censo Universitario de 1949. En el caso del profesor, se consideran dos perfiles, por un lado, quien habitaba en casa en renta (59%) pagando un promedio de \$145.00 a \$372.00 mensuales, que representaba de 9% a 18% de los ingresos, que iban de \$1,606.00 a \$2,117 mensuales.<sup>23</sup> Por otro lado, se encontraban los profesores que habitaban en casa propia (41%), con un valor de propiedad oscilando entre

<sup>23</sup> *Ibíd.*, 47-48.

\$41,870.00 y \$111,250.00,<sup>24</sup> sin embargo, al desconocer los orígenes de la vivienda, se debe considerar la posibilidad de la propiedad por herencia o ampliación de una vivienda previa.

En el caso de los alumnos nos encontramos con otra diversidad de cifras. Por ejemplo, para los alumnos que vivían en el sistema de renta se tiene el intervalo de \$35 a \$750 mensuales, mientras que el valor de las viviendas para quienes habitaban una casa propia era de \$44,500.00 a \$100,000.00.<sup>25</sup> Podemos observar que esta disparidad, de igual manera, se reflejaba en los gastos de ropa, atención médica y transporte, con lo cual podemos ver que las familias con hijos universitarios obtenían ingresos mensuales entre los \$94.00, y \$12,306.00,<sup>26</sup> superando el salario mínimo

Con estas cifras podemos darnos cuenta de que la educación universitaria era un medio para mejorarla calidad de vida de 73.85% de las familias de clase media, empleados como ingenieros, contratistas, contadores y periodistas; frente al 26.15% de sectores populares como obreros, mecánicos, conductores y ferrocarrileros. Además se cuenta con información sobre el papel de la madre trabajadora que representaba el 7.98%, frente al 82.05% que no trabajaba,<sup>27</sup> predominando las siguientes ocupaciones: trabajos técnicos (36%), empleadas (23.7%), comerciantes (16.39%) y obreras (7.37%).

De acuerdo con estos datos, podemos entender que las clases medias formaron parte de un proceso de migración intraurbana que conlleva a pensar los procesos generacionales de las familias como una extensión de las prácticas culturales de este sector dentro de nuevos espacios conforme la expansión urbana los iba creando. Por brindar un ejemplo, las cifras nos permiten entender cómo sucedió la migración de las clases medias a la zona del norponiente del Estado de México, entre las décadas

<sup>24</sup> *Ibíd.*

<sup>25</sup> *Ibíd.*

<sup>26</sup> *Ibíd.*, 55.

<sup>27</sup> *Ibíd.*, 383.

de 1960 y 1970 el 43.6% de los habitantes eran originarios de la capital.<sup>28</sup> Vemos un incremento considerable en los empleos de clase media y de los estudiantes universitarios, en los municipios de Atizapán (40%), Naucalpan (46%) y Tlalnepantla (40%), y pese a la rápida urbanización la ocupación por parte de las clases medias no pasó de un 42%, siendo la población dedicada a obreros y agricultores la que representó el 56 % y únicamente el 2% para quienes declararon ser patrones.

Derivado de este análisis es posible establecer un puente que nos conduzca a comprender la dimensión urbana de las clases medias junto a los espacios habitacionales que habitaron, su crecimiento, su consolidación y su movilización con el pasar de los años; demostrando que fue un sector enriquecido por el Desarrollo Estabilizador. No obstante, reconocemos que, con el uso de los censos, la entidad es nuestro límite ya que no se tienen datos detallados por barrio, colonia o fraccionamiento, siendo un impedimento comprender este sector a una escala más reducida.

## SISTEMA DE TENENCIA

Retomando una de las características mencionadas por Mendieta y Núñez en su análisis de las clases medias, nos dedicaremos a trabajar los datos sobre el sistema de tenencia de la vivienda. De acuerdo con el autor, este sector “tiene la esperanza de adquirir la propiedad privada”,<sup>29</sup> bajo este supuesto podemos encontrar nuestro vínculo para un estudio de la forma y los medios con los cuales se accede a la propiedad de una vivienda, ya que, a diferencia de las clases altas, Mendieta reconoce que no es una cuestión fácil.<sup>30</sup>

<sup>28</sup> Gobierno del Estado de México, *Plan de Desarrollo Urbano del Estado de México* (México: Gobierno del Estado de México, 1980).

<sup>29</sup> MENDIETA Y NÚÑEZ, “La clase media”, 521.

<sup>30</sup> *Ibíd.*

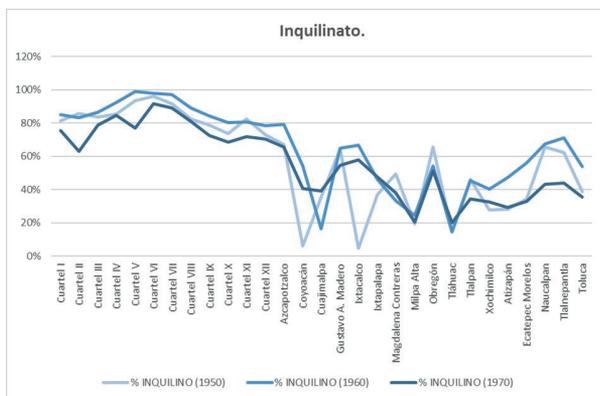
En este sentido, nos gustaría ahondar en el comportamiento de la tenencia como un primer acercamiento a la dimensión urbana de las clases medias. Si bien hemos constatado el crecimiento de este sector y su movilidad urbana, nos corresponde preguntarnos ¿cuál fue el comportamiento de quienes habitan?, ¿las clases medias lograron convertirse en propietarios? Si así fue, entonces, ¿en dónde pasó? Para responder estas interrogantes hemos optado por analizar los indicadores sobre el sistema de tenencia de la vivienda y el total de viviendas que reportan los Censos de 1950, 1960 y 1970.

El escenario para la década de 1950 se vuelve un reflejo del congelamiento de rentas en los Cuarteles I al XII, donde el promedio de ocupación de inquilinos era del 84%, siendo el Cuartel VI el de mayor índice, con 96% de las viviendas ocupadas bajo esta modalidad. En el mismo año se reportan las delegaciones Coyoacán e Iztacalco con el mayor porcentaje de propietarios con 94% y 95% respectivamente (figuras 5 y 6). Debemos de reconocer que estas cifras no nos determinan la calidad de las viviendas o la localización puntual de las mismas, aunque podemos ver que son resultado de la concentración de la producción de la vivienda de las décadas precedentes en la zona central de la capital.

En cuanto al sistema de tenencia de la vivienda, en la década de 1960 continuó el régimen de inquilinato dentro de los Cuarteles. Sin embargo, si atendemos las cifras correspondientes al total de viviendas veremos que existió un decrecimiento, salvo en los Cuarteles VIII, IX y X, donde se observa un crecimiento del 17%, 33% y 40%, respectivamente; este mismo proceso se presentó tanto en las delegaciones como en los municipios donde había un crecimiento hasta del 81% con respecto a la cantidad de viviendas registradas en 1950. Para 1970, en los Cuarteles existió un decrecimiento con respecto a la década pasada; el Cuartel III es un claro ejemplo, con un -75%, consecuencia de las obras de expansión del Paseo de la Reforma y de la construcción de Nonoalco-Tlatelolco; así como el Cuartel XI,

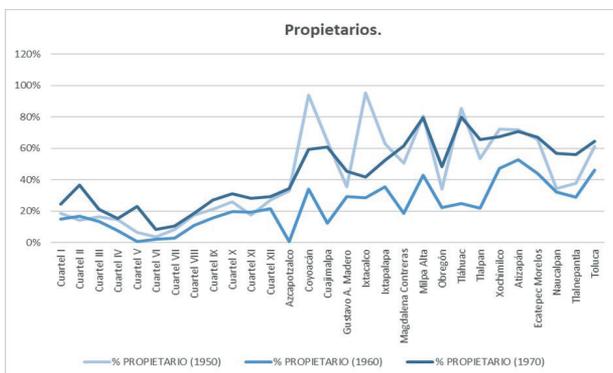
donde el crecimiento de la vivienda apenas alcanzó un 24% en la colonia Lomas de Chapultepec. Sin embargo, el comportamiento de la construcción habitacional no cambió la tendencia para los propietarios ya que no sobrepasaban el 30%.

**FIGURA 5. TASA BRUTA DE INQUILINATO POR CUARTEL Y MUNICIPIO, 1950, 1960 Y 1970.**



*Fuente:* Elaboración propia con base en los censos del INEGI de 1950, 1960 y 1970.

**FIGURA 6. TASA BRUTA DE PROPIETARIO POR CUARTEL Y MUNICIPIO, 1950, 1960 Y 1970.**



*Fuente:* Elaboración propia con base en los censos del INEGI de 1950, 1960 y 1970.

En el caso de las delegaciones las cifras nos revelan una cuasi nivelación en el sistema de tenencia, como en Coyoacán con 59% de propietarios frente a 41% en inquilinato; o bien, Gustavo A. Madero con 46% frente a 54% respectivamente. En este escenario debemos de tomar en cuenta que el crecimiento habitacional se mantuvo dentro del 40%. Por otro lado, en los municipios el crecimiento habitacional superó el 70%, en el caso de Atizapán presentó un 95%, y las cifras de la tenencia nos indican que los propietarios rondaban más del 55%. Por ende, podemos afirmar que las estrategias habitacionales de las clases medias crearon una dinámica de migración intraurbana en dos sentidos: 1) la movilización hacia nuevas colonias, y 2) la continuidad del sistema de inquilinato.

En el primero se encuentran quienes se mudaron a las colonias, de reciente creación, ya sea mediante la compra de una casa o de un lote, como aconteció en las delegaciones y municipios del Estado de México. En cambio, en el segundo, las clases medias se quedaron con la vivienda en renta, al ser esta vía el primer sistema de vivienda familiar. Lo afirmado hasta el momento abreva del análisis de la información censal, de testimonios de vecinos que se mudaron a las colonias fuera de la zona central, Lindavista y Sindicato Mexicano de Electricistas; así como del testimonio de una familia que permaneció en el sistema de inquilinato, como los incluidos a continuación.

Rentábamos en Clavería y encontraron en Lindavista-Vallejo, cerca de Montevideo, compraron la casa porque a mi papá le iba mejor en su trabajo y le dieron un crédito. Mi papá trabajaba en fábricas *automex*, ahora es Chrysler, que estaba en la colonia Anáhuac.<sup>31</sup>

Mi familia no era mexicana. Ellos emigraron a la Ciudad de México, nos fuimos a la Roma (...) Apenas empezaban a abrirse las colonias en otras zonas y muchos de mis amigos de la escuela comenzaron a migrar a Polanco. Cuando comenzó el deterioro de la

<sup>31</sup> Consuelo MALAGÓN, entrevista realizada por Ana Paulina Matamoros Vences, el 16 de junio de 2021, en Coyoacán, Ciudad de México.

Roma, nos mudamos a la Del Valle. Después, Nápoles, y después a la Del Valle otra vez, pero ya como propietarios.<sup>32</sup>

Mi papá comenzó a trabajar para una empresa en Avenida de las Granjas, él quería vivir cerca y la colonia era nueva, eran pocas las casas. Él compró un lote a uno de los trabajadores de la Compañía de Electricistas y, después, construimos la casa. Nos tomó un par de años.<sup>33</sup>

En la narrativa de estos vecinos y sus familias encontramos que los elementos determinantes de la movilización se dan, en principio, por la extensión de los miembros de esta ya que la mudanza ocurre durante los años de la infancia de los entrevistados; mientras que la mejora del ingreso, reflejo de la estabilidad laboral, es un buen signo para el acceso a un crédito. De estos testimonios podemos comprender que la consolidación de las familias de clase media estuvo vinculada con la meta de convertirse en propietarios y, cuando menos, contribuyó a la tranquilidad familiar de tener un espacio propio y no estar sujetos a las condicionantes de los arrendatarios.

## EL SURGIMIENTO DE VIVIENDA PARA LAS CLASES MEDIAS

La *Constitución* de 1917, al promulgar el derecho a la vivienda para todo trabajador, organizó la capital del país bajo las acciones directas de los gobiernos local y federal, así como de la iniciativa privada. Aunque la inestabilidad derivada de la Revolución y del naciente Estado, no permitió el inicio inmediato de los programas federales o locales. Fue a partir de 1932 cuando el DDF realizó una serie de proyectos habitacionales dirigidos a los trabajadores, conceptualizados desde la vivienda

<sup>32</sup> Esther MAYA, entrevista realizada por Ana Paulina Matamoros Vences, el 6 de mayo de 2022 en Coyoacán, Ciudad de México.

<sup>33</sup> Sodelva GARFIAS, entrevista realizada por Ana Paulina Matamoros Vences, el 10 de abril de 2022 en Azcapotzalco, Ciudad de México.

mínima, como La Vaquita o las colonias proletarias habitados por la aristocracia obrera (Zamorano, 2013; Perló, 1979). Previo a ello, en 1925, con la creación de la Dirección de Pensiones Civiles se dieron un limitado número de créditos para la compra o la adquisición de una vivienda.

Por otro lado, las acciones por parte de privados se enfocaron en la construcción de vivienda unifamiliar y de edificios de departamentos, para sumar a la oferta de vivienda en renta o continuar con el modelo de urbanización ilegal. Esto último presentó una barrera para las familias de clase media porque el requisito mínimo de los créditos pedía que el lote estuviera en una colonia o fraccionamiento regularizado, aunque no cubrirían la totalidad de la propiedad. En las décadas siguientes el gobierno se centró en dar facultades a las instituciones privadas y públicas para poder otorgar créditos de mayor alcance, lo que incluyó la extensión del monto de \$40,000.00 en 1946 hasta \$80,000.00 en 1964.

Para este momento, la situación habitacional de la capital se encontraba bajo presión, por la demanda de las familias de obreros y por los fraccionadores que lotificaban cada vez más rápido. Hacia mediados de la década de 1940 se promulgó el Decreto sobre la utilidad pública de las habitaciones baratas en el Distrito Federal que, como su nombre lo dice, permitió tener restricciones sobre el tipo de fraccionamiento de las expropiaciones.

El crecimiento demográfico y del área urbana impactó en el aumento de los costos de compra y construcción de las viviendas. En términos de entender las estrategias habitacionales en la capital, identificamos que las posibilidades para convertirse en propietario eran reducidas, si tomamos en consideración que los créditos no abarcaban el total y que sólo se otorgaban a las colonias que estaban regularizadas frente a la Oficina de Colonias del DDF. Por esta razón es entendible que la mayoría de la población optara por la vivienda en renta, por la diversidad de oferta, y porque en los costos no había aumentos,

gracias al Decreto de congelamiento de las rentas que había entrado en vigor desde 1942. Incluso, años más tarde, como parte de la actualización del Catastro, para fomentar la construcción de vivienda para arrendamiento, el gobierno dispuso algunos beneficios fiscales como la excepción del impuesto predial en 1957 para inmuebles con rentas menores de \$350.00,<sup>34</sup> favorable para las familias de clase media y algunas de bajos ingresos.

Para inicios de la década de 1950 la oferta de vivienda se diversificó, pero mantuvo un acceso direccionado a un sector de beneficiarios muy delimitado cuando las instituciones comenzaron sus programas de vivienda, como el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), la Dirección de Pensiones Militares, Petróleos Mexicanos (Pemex) y, finalmente, la transformación de la Dirección de Pensiones Civiles en el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE).<sup>35</sup> Estas acciones son determinantes para entender la lógica habitacional dentro de la capital ya que la mayoría de los proyectos creados por estas instituciones se centraron en la vivienda en densidad, conocidos como multifamiliares, al mismo tiempo la administración del DDF se enfocó en poner límites en la expansión horizontal del área urbana.

La inversión pública para la vivienda de las décadas de 1950 a 1970 fue una respuesta limitada a las necesidades habitacionales de la población nacional, resultado de la intervención directa e indirecta del sector público y del rezago de la inversión privada. Considerar el conjunto de inversiones desde 1925 a 1977 nos revela que entre el 10% y 12% de la población nacional resultó beneficiada, principalmente los sectores medios de la Ciudad de México.<sup>36</sup>

<sup>34</sup> Secretaría de Desarrollo Urbano, *La vivienda en arrendamiento en México* (México, 1990), 79.

<sup>35</sup> Para ver una clasificación tipológica de la oferta de vivienda y la publicidad, consultar: MATAMOROS, "El sueño de convertirse en propietario", 6-25.

<sup>36</sup> Centro Operacional de Vivienda y Poblamiento (COPEVI). *Las políticas habitacionales del Estado mexicano, vol. III*. (México: COPEVI, 1977), 36.

Más aún, durante este periodo los terrenos dentro del Distrito Federal aumentaron su costo hasta en un 200%,<sup>37</sup> incrementando las prácticas ilegales y encareciendo los proyectos existentes, por lo que las empresas fraccionadoras comenzaron a urbanizar en los municipios de Atizapán, Naucalpan y Tlanepantla donde la actualización del Catastro y los pagos de predial eran considerablemente bajos. El eslogan “No espere hasta que los edificios hagan de su casa una prisión” capturaba el ambiente de la capital (figura 7). El impulso sustancioso que tuvo la construcción de edificios de departamentos y la *Ley sobre Régimen de Propiedad y Condominios de los Edificios* de 1954 posibilitó el convertirse en propietario de uno (figura 8).

FIGURA 7. ADAPTADO DE CIUDAD SATÉLITE.



Fuente: *El Universal*, 10 de enero de 1959, 25.

<sup>37</sup> Manuel PERLÓ, *Estado, vivienda y estructura urbana en el Cardenismo* (México: IIS-UNAM, 1981).

FIGURA 8. ADAPTADO DE AÑO NUEVO, DEPARTAMENTO PROPIO NUEVO.

Año Nuevo, Departamento **PROPIO nuevo**

**DEPARTAMENTOS EN PROPIEDAD**  
por pisos desde  
**\$2,545.00 ENGANCHE**  
**,, 637.00 MENSUALES**

Informes y Ventas:  
Edificio N° 11 "UNIDAD ESPERANZA".  
Calle Esperanza entre Xochicalco y Peten  
Colonia Narvarta.

¡Son los últimos!

Fuente: *El Universal*, 1 de enero de 1956, 7.

Sin embargo, los proyectos en el Estado de México comenzaron a ser más atractivos cuando se inauguraron las obras del Anillo Periférico y la apertura de la autopista a Querétaro, lo cual mejoró la movilidad ya que, a diferencia del Distrito Federal que contaba con alternativas de transporte como los tranvías o las rutas de caminos, la accesibilidad a estos municipios era principalmente por automóvil privado y contaba con pocas rutas hacia las cabeceras municipales. Esta condición determinó que los habitantes de las colonias y los fraccionamientos fueran familias que tenían la posibilidad de adquirir un automóvil, además de la compra o la construcción de una vivienda.

Un factor determinante fue que la oferta de vivienda comenzó a regularizarse después de la promulgación de la *Ley de Fraccionamientos de Terrenos del Estado de México* en 1959, mediante una clasificación de los tipos de fraccionamientos y las características que debían de cumplir. Finalmente, la urbanización de la Hacienda de Echegaray representó el inicio de la urbanización en masa que, en este caso particular, sucedió en

dos etapas, la primera Bosque Echeagaray en 1961 y la segunda Hacienda Echeagaray en 1963.

Bajo estas premisas es posible localizar a las clases medias como parte de los beneficiarios de este crecimiento estable del periodo 1952-1966, donde era viable el acceso a la educación universitaria —pública o privada—, contratar servicios de salud y convertirse en propietario de una vivienda. No obstante, este brote de oportunidades y concentración de recursos no dio un elevado nivel de vida equitativo, sino por el contrario, y dentro de una lectura urbana, se generaron áreas con profundos desequilibrios sociales.

#### LOS LÍMITES DE LAS ESTRATEGIAS

Como hemos logrado observar a lo largo del texto, las posibilidades de éxito de las estrategias estaban condicionadas por la autorización de los créditos y sus montos, la localización de la oferta y el costo de ella más que la proximidad a centros de trabajo o el tipo de vivienda. Para dimensionar esta situación veremos cómo se comportaban los costos en distintas colonias de la capital. Como parte de la revisión hemerográfica se prestó atención a los anuncios de venta de vivienda u de lotes, así como de renta, para poder elaborar una serie de promedios sobre la amplia variedad de costos de la oferta habitacional (ver tabla 1). Para la elaboración de la tabla se consideraron los anuncios que promocionaran vivienda de más de dos habitaciones y menos de cinco —que coincide con la publicidad—, derivado de ello se logró establecer un mínimo de metros cuadrados disponibles que abarcó un mínimo de 120m<sup>2</sup> para colonias como Sindicato Mexicano de Electricistas y hasta 850 m<sup>2</sup> en el fraccionamiento de Hacienda Echeagaray. Esto es indicativo de que las estrategias habitacionales no estaban condicionadas por el lugar, si no por la capacidad de las familias de clase media para pagar.

*TABLA 1.* COSTO PROMEDIO DE LOS METROS CUADRADOS CONSTRUIDOS, DE METRO SIN CONSTRUIR Y DE LAS RENTAS ENTRE 1952 A 1966.

<b>Caso</b>	<b>Promedio de metros cuadrados en vivienda</b>	<b>Promedio de costo de vivienda</b>	<b>Promedio costo de metro cuadrado construido</b>
Ampliación Clavería Sindicato	350 m <sup>2</sup> -650 m <sup>2</sup>	\$50,000.00- \$400,000.00	\$150.00-\$650.00
Mexicano de Electricistas	120 m <sup>2</sup> -210 m <sup>2</sup>	\$14,000.00- \$94,000.00	\$120.00-\$450.00
Petrolera Coyoacán	300 m <sup>2</sup> -540 m <sup>2</sup>	\$30,000.00- \$370,000.00	\$100.00-\$700.00
Hacienda Echegaray	450 m <sup>2</sup> -850 m <sup>2</sup>	\$216,000.00- \$930,000.00	\$480.00-\$1,100.00
Del Valle	350 m <sup>2</sup> -500 m <sup>2</sup>	\$70,000.00- \$1,100,000.00	\$200.00-\$2,200.00
Vertiz-Narvarte	300 m <sup>2</sup> -450 m <sup>2</sup>	\$90,000.00- \$405,000.00	\$300.00-\$900.00

\* El promedio considerado incluye la oferta de casas unifamiliares y apartamentos, se consideró si el anuncio mencionaba la existencia de más de dos habitaciones.

*Fuente:* “Aviso oportuno: alquileres, venta de casas y terrenos”, *El Universal* (1952-1966), abril a febrero de 2022.

Los datos nos indican que, después de 1958, la diferencia no era considerable entre comprar una casa o un lote. Lo cual se convirtió en una doble inversión para quienes decidieran comprar un lote y después construir. En cuanto a los costos de las rentas, la variación fue mínima y, al considerar que las cifras que mostramos son promedios, la oferta fue variada ya que podían ser casas o departamentos. Podemos especular que dichas diferencias tuvieron de respaldo los incentivos fiscales que recibieron aquellos que construyeron vivienda de rentas mínimas,

aunque Antonio Ortiz Mena consideró que este esquema dejaba poco espacio para la inversión privada.<sup>38</sup>

Durante la década de 1960 se aumentaron los impuestos de predial para los propietarios. Primero, en 1962, se dispuso un 0.5% para inmuebles que mantuvieran un rango de \$100.00 y \$1,000.00, mientras que para rentas de más de \$1,000.00 se pagaba un 3.5%.<sup>39</sup> Estos incrementos dejaron un rango ambiguo dentro de la oferta ya que no había forma de regularla, si vemos como interactuaron los precios. Años más tarde, en 1965, se promulgó un nuevo aumento del impuesto predial hasta un 4.5% para inmuebles que tuvieran rentas mayores de \$700.00.<sup>40</sup>

Además de las disposiciones fiscales para la vivienda en renta, se dio una regularización a los impuestos de compraventa de inmuebles. El primero ocurrió en 1950 y estuvo activo hasta 1961, fijando un 2% para toda transacción sin un límite de precio. Para 1962 este impuesto subió de acuerdo con el precio de venta, es decir, si la vivienda tenía un costo menor a \$50,000.00 se pagaba un 2%,<sup>41</sup> estos precios se podían encontrar en colonias como Ampliación Clavería, Sindicato Mexicanos de Electricistas, Tacuba, Merced, Tránsito y Obrera. Mientras que, cuando el costo superaba los \$750,000.00 se pagaba un 5%,<sup>42</sup> esta oferta de costos podía localizarse en Hacienda Echegaray, Del Valle, Lomas de Chapultepec, Jardines del Pedregal, Polanco y en partes del Centro como las calles Ayuntamiento o Artículo 123.

El problema del acceso al suelo es otro de los aspectos que destacan del análisis de los datos. Este resultó preocupante para el Estado y sus programas de vivienda, señalado como “un obstáculo financiero” por el presidente Miguel Alemán,

<sup>38</sup> MATAMOROS, “El sueño de convertirse en propietario”, 22.

<sup>39</sup> Secretaría de Desarrollo Urbano, *La vivienda en arrendamiento*, 77.

<sup>40</sup> *Ibíd.*, p. 78.

<sup>41</sup> *Ibíd.*, p. 74.

<sup>42</sup> *Ibíd.*, p. 79.

ejemplificado en el precio del terreno para el Centro Urbano Presidente Alemán que costo \$12,000,000.00, mientras que lo invertido en el edificio fue de \$18,000,000.00.<sup>43</sup> Incluso para los programas de crédito, institucional y privado, el costo del lote no era cubierto y para acceder a estas prestaciones era necesario que estuvieran dentro de las colonias y los fraccionamientos autorizados.

El considerar únicamente el costo de los lotes nos lleva a plantear nuevas interrogantes que implican conocer si comprar la vivienda construida fue menos costosa que la construcción de una, dirigiendo el análisis hacia el costo de los materiales de construcción y de la mano de obra, en un momento, donde la industria de la construcción logró tener un gran crecimiento y consolidación, iniciando con el fortalecimiento de ICA quien se respaldó con materia prima incluyendo los pequeños y medianos talleres de ladrillos y minas cercanas a la ciudad. Ahora bien, no podemos pasar por alto la relación que habrán tenido los costos en función de las acciones de renovación urbana y mejora del equipamiento urbano que ocurrió durante la regencia de Ernesto P. Uruchurtu. No considerar estas cifras, lejos de estos aires de cambio, omitiría el factor de la plusvalía que se generó y cómo ello fue manejado por quienes vendían propiedades. En cuanto a los créditos, sabemos que existieron tanto de las instituciones públicas como el IMSS, ISSSTE o incentivos de los sindicatos, mientras que los apoyos privados constaban de créditos-puente por parte del Banco de México y la industria de la construcción, apoyos de la Asociación Hipotecaria Mexicana, S.A. de C.V. o del Banco Inmobiliario,<sup>44</sup> que pedían un mínimo de \$3,000.00 de ingreso mensual, que coincide con el mínimo de las clases medias.

<sup>43</sup> Ana Paulina MATAMOROS VENCES, "La industria de la construcción, la iniciativa privada y los prototipos de vivienda del estado mexicano durante 1950 y 1970", en *Historia de la construcción: Edificación de las obras de los siglos XIX-XX* (México: Universidad Veracruzana, 2002). En prensa.

<sup>44</sup> *Ibíd.* Algunos de estos registros se han seguido mediante el rastreo de los anuncios en la prensa.

Pese a toda regulación, los precios se mantenían sin algún control y poco se podía hacer para las familias de clase media que buscaban comprar por medio de algún crédito, institucional o privado, ya que el costo máximo que cubrían era de \$80,000.00. Podemos suponer que las disposiciones fiscales y los aumentos en el pago del predial ayudaron a restringir el abuso por parte de los propietarios en las rentas, así como los precios al momento de la compraventa de un inmueble habitacional. Asimismo, sabemos que la Regencia tuvo mano dura con los permisos para nuevas colonias y fraccionamientos, sin embargo, las acciones dirigidas para la regularización de vivienda fueron diferentes, por ejemplo, se ofreció menor carga fiscal en la Tarifa de Derechos al momento de la inscripción dentro del Registro Público de la Propiedad.<sup>45</sup>

## CONCLUSIONES

El objetivo inicial de este texto es entender las estrategias habitacionales de las clases medias. Como vimos a lo largo del texto, las opciones disponibles fueron limitadas para las familias de este sector, si consideramos que todos aspiraban a convertirse en propietarios, como lo muestran las cifras de los censos y los mensajes publicitarios. La situación presentaba un escenario de desigualdades. En suma, para poder responder a la pregunta ¿En dónde habitaron las clases medias?, es necesario un análisis de la oferta habitacional que existió, y quiénes, dónde y cómo financiaban. Como Sosenski y Miranda afirman, el gobierno invirtió en vivienda para burócratas en colonias donde ya se encontraban grupos de clase media,<sup>46</sup> con

<sup>45</sup> Secretaría de Desarrollo Urbano, *La vivienda en arrendamiento*, 102.

<sup>46</sup> Susana SOSENSKI CORREA y Sergio MIRANDA PACHECO, “La ciudad anhelada: espacio urbano, emociones y segregación social en la publicidad inmobiliaria de la ciudad de México (1940-1970)”, *Urbana. Revista Eletrônica do Centro Interdisciplinar de Estudos sobre a Cidade*, vol. 11, núm. 1, (2019). Recuperado de <http://hdl.handle.net/20.500.12525/1191>

la intención institucional de construir espacios homogéneos, más que demarcar el espacio urbano por los sectores que lo habitaban. No obstante los alcances del gobierno, poco logró por evitar el aumento del proceso de especulación que impactó en el costo de las rentas y de las propiedades.

Al inicio del texto partimos de la afirmación de Ward (1976) sobre el poder de decisión de las familias por el lugar donde quieren habitar, cuando en realidad fue un incentivo publicitario que funcionó como un mensaje alejado de la realidad: pensar que ser propietario, o no, era una cuestión de decisiones personales guiadas por el gusto de un lugar u otro, ocultaba que la capacidad financiera de las familias era el factor determinante para tener acceso a una vivienda en propiedad. Esta situación permitió que la vivienda en renta fuera la opción más asequible para las familias. Además, si consideramos los aumentos en el costo de varios productos de la canasta básica a causa del desabasto como los artículos dedicados a la producción de leche, carne y fruta,<sup>47</sup> podemos afirmar que la capacidad de consumo comenzaba a ser más elevada afectando a todos los sectores sociales e impactando en la poca construcción de vivienda privada no destinada para renta. No obstante, en las décadas siguientes veremos cómo surgirán programas como FOVI, FOGA e Infonavit para continuar con respaldos financieros y asegurar el acceso a la vivienda mediante el otorgamiento de créditos y construcción de vivienda.

Finalmente, este texto busca continuar con la conceptualización de la vivienda de las clases medias como una unidad de análisis para comprender la relación financiamiento-localización dentro de la composición heterogénea de toda área urbana, así como vislumbrar el proceso de surgimiento de la especulación inmobiliaria. A nivel de la estructura urbana, el profundizar en esta propuesta permite conocer las dinámicas de poblamiento y crecimiento de lo que hoy conocemos como la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM).

<sup>47</sup> “Escasez de leche, carne y fruta”, *El Universal*, 7 de febrero de 1952.