



UNIVERSITAT POLITÈCNICA  
DE CATALUNYA  
BARCELONATECH

# Cuernavaca: ciudad de fraccionamientos residenciales de baja densidad (1900-1997) Los ejemplos de: llanos de Ahuatepec y lomas de Ahuatlán

José Ignacio Pacheco Díaz

**ADVERTIMENT** La consulta d'aquesta tesi queda condicionada a l'acceptació de les següents condicions d'ús: La difusió d'aquesta tesi per mitjà del repositori institucional UPCommons (<http://upcommons.upc.edu/tesis>) i el repositori cooperatiu TDX (<http://www.tdx.cat/>) ha estat autoritzada pels titulars dels drets de propietat intel·lectual **únicament per a usos privats** emmarcats en activitats d'investigació i docència. No s'autoritza la seva reproducció amb finalitats de lucre ni la seva difusió i posada a disposició des d'un lloc aliè al servei UPCommons o TDX. No s'autoritza la presentació del seu contingut en una finestra o marc aliè a UPCommons (*framing*). Aquesta reserva de drets afecta tant al resum de presentació de la tesi com als seus continguts. En la utilització o cita de parts de la tesi és obligat indicar el nom de la persona autora.

**ADVERTENCIA** La consulta de esta tesis queda condicionada a la aceptación de las siguientes condiciones de uso: La difusión de esta tesis por medio del repositorio institucional UPCommons (<http://upcommons.upc.edu/tesis>) y el repositorio cooperativo TDR (<http://www.tdx.cat/?locale-attribute=es>) ha sido autorizada por los titulares de los derechos de propiedad intelectual **únicamente para usos privados enmarcados** en actividades de investigación y docencia. No se autoriza su reproducción con finalidades de lucro ni su difusión y puesta a disposición desde un sitio ajeno al servicio UPCommons No se autoriza la presentación de su contenido en una ventana o marco ajeno a UPCommons (*framing*). Esta reserva de derechos afecta tanto al resumen de presentación de la tesis como a sus contenidos. En la utilización o cita de partes de la tesis es obligado indicar el nombre de la persona autora.

**WARNING** On having consulted this thesis you're accepting the following use conditions: Spreading this thesis by the institutional repository UPCommons (<http://upcommons.upc.edu/tesis>) and the cooperative repository TDX (<http://www.tdx.cat/?locale-attribute=en>) has been authorized by the titular of the intellectual property rights **only for private uses** placed in investigation and teaching activities. Reproduction with lucrative aims is not authorized neither its spreading nor availability from a site foreign to the UPCommons service. Introducing its content in a window or frame foreign to the UPCommons service is not authorized (*framing*). These rights affect to the presentation summary of the thesis as well as to its contents. In the using or citation of parts of the thesis it's obliged to indicate the name of the author.



Fotografía: año 2000 - Cortesía de INEGI - Foto: Interventida

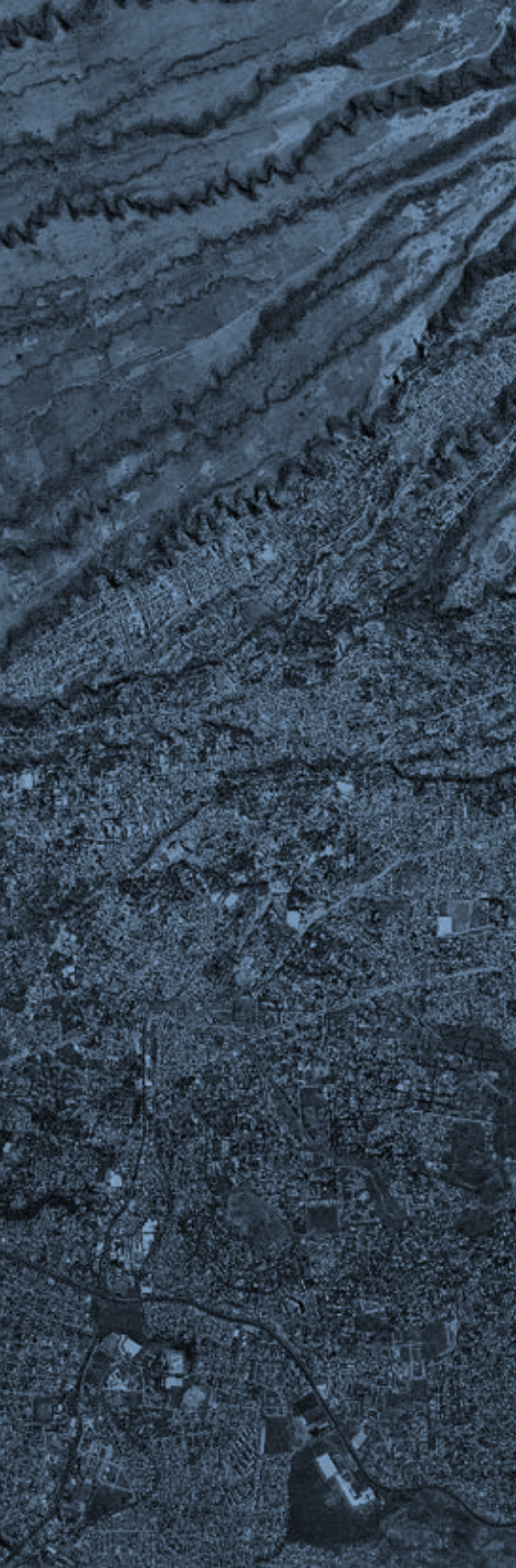
**CUERNAVACA: CIUDAD DE FRACCIONAMIENTOS RESIDENCIALES DE BAJA DENSIDAD (1900-1997)**  
*CUERNAVACA: A CITY OF LOW DENSITY RESIDENTIAL DEVELOPMENT (1900-1997)*

**TESIS DOCTORAL**

Departament d'Urbanisme i Ordenació del Territori (DUOT)  
Universitat Politècnica de Catalunya (UPC-Barcelonatech)  
Marzo 2020

**JOSÉ IGNACIO PACHECO DIAZ**

**DIRECTOR: ESTANISLAO ROCA BLANCH**  
**DIRECTOR: JOAN CURÓS I VILA**



**CUERNAVACA: CIUDAD DE FRACCIONAMIENTOS RESIDENCIALES DE BAJA DENSIDAD  
(1900-1997)**

*CUERNAVACA: A CITY OF LOW DENSITY RESIDENTIAL DEVELOPMENT (1900-1997)*

LOS EJEMPLOS DE: LLANOS DE AHUATEPEC Y LOMAS DE AHUATLÁN  
*PARTICULAR CASE: PLAINS OF AHUATEPEC AND HILLS OF AHUATLÁN*

Esta tesis no contiene, hasta donde honestamente conozco, ningún material previamente publicado o presentado en cualquier otra institución, que no esté estricta y precisamente citado en la misma.

**APÉNDICE I. FACTORES GEOGRÁFICOS**

259

1. Topografía y geología

260

2. Regiones geomorfológicas

261

3. Clima y vegetación

264

4. Vientos dominantes

266

5. Hidrología

266

6. Usos del suelo

268

**APÉNDICE II. CONFLICTOS POR EL SUELO**

275

1. Problemática social

276

2. Resistencia de los comuneros ante el avance de los fraccionamientos

278

3. Reclamos de ejidatarios ante los fraccionamientos

284

**APÉNDICE III. FUENTES Y ACLARACIONES CONCEPTUALES: BREVE CARACTERIZACIÓN METODOLÓGICA**

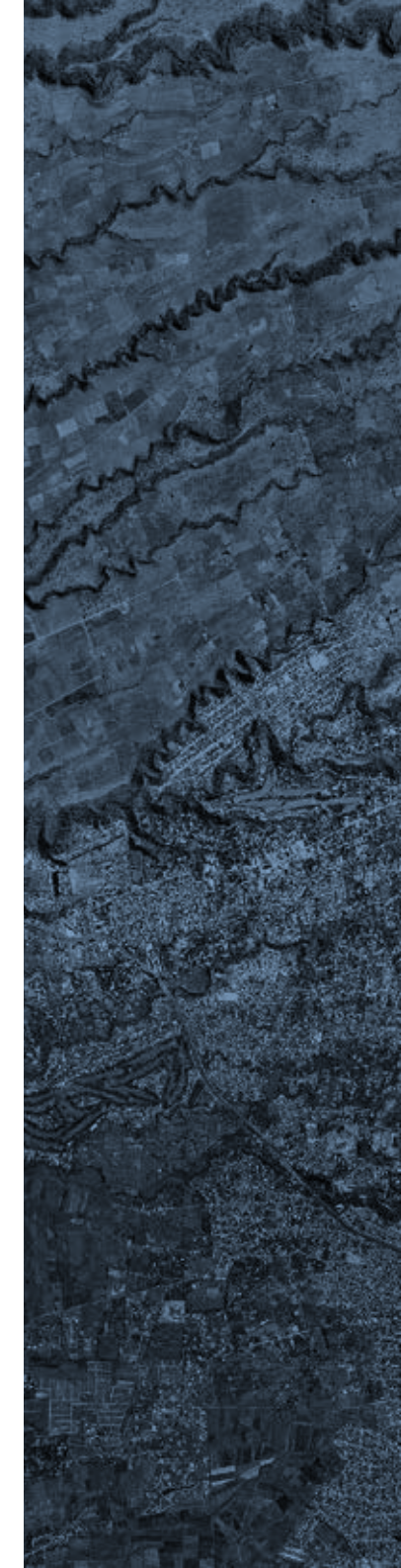
287

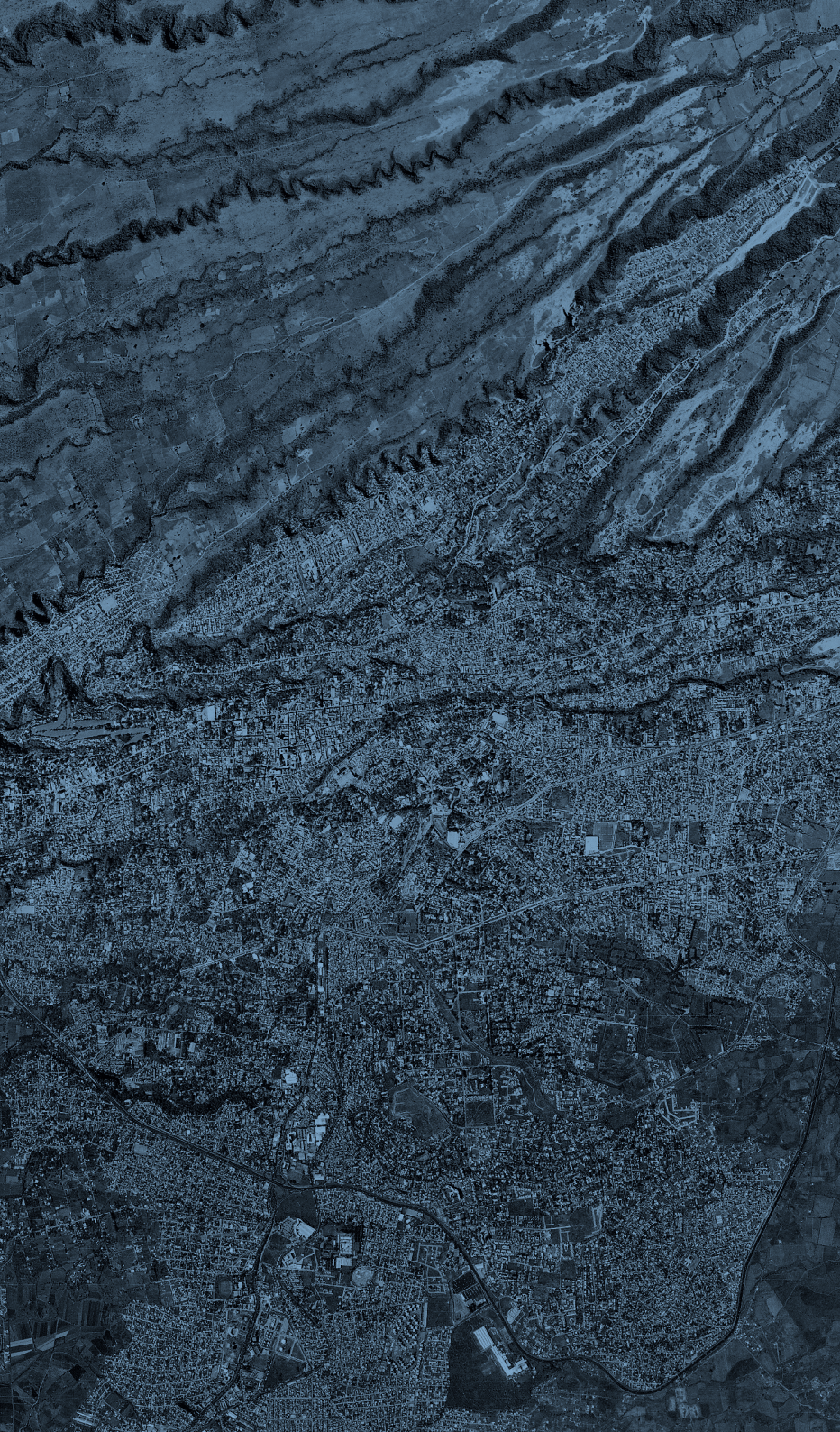
**APÉNDICE IV. UBICACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS Y EJEMPLOS DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE CUERNAVACA**

293

**APÉNDICE V. DOCUMENTACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS Y PLANEAMIENTO URBANO**

305



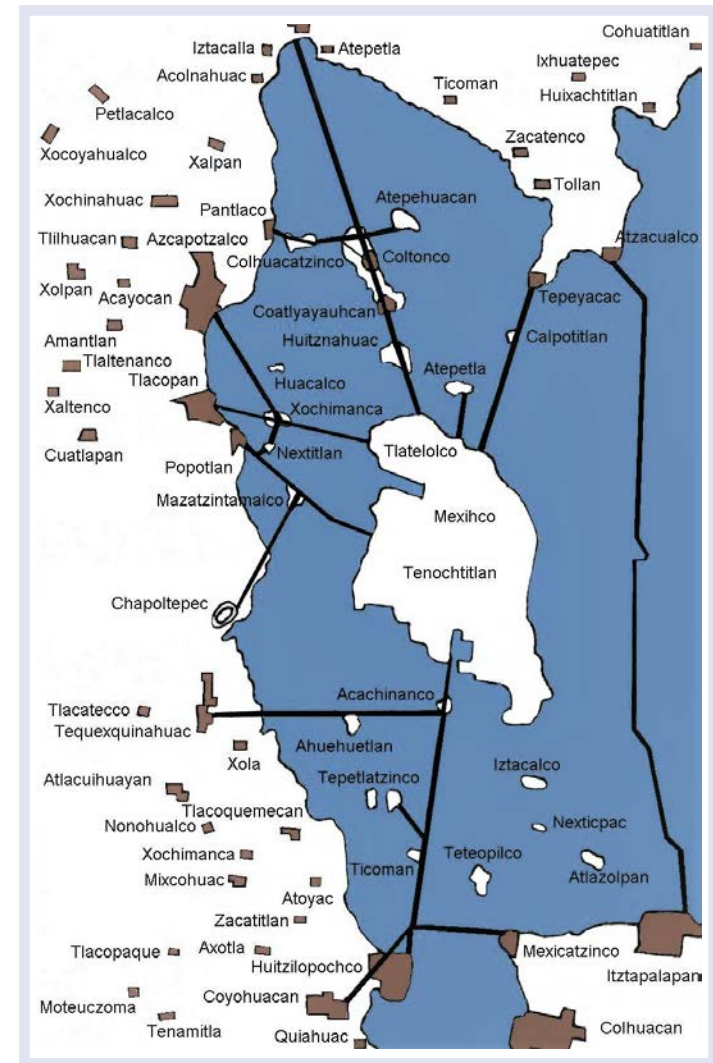


**CAPÍTULO 4.**  
**ANTECEDENTES HISTÓRICOS**

La historia de Cuernavaca se remonta a los tlahuicas, vasallos de los aztecas, quienes en el lugar que hoy ocupa la ciudad fundaron el poblado de Cuauhnáhuac, que en lengua náhuatl significa “lugar de muchos árboles apretados”. Después de que los españoles tomaron Tenochtitlán (1521), lo que supuso la derrota de los aztecas, se dirigieron a conquistar otros poblados al sur. Así, sobre el antiguo Cuauhnáhuac fundaron Cuernavaca (Garcíadiego, 2004: 14) y en 1526 comenzó a construirse ahí el Palacio de Cortés. Esta es una de las edificaciones coloniales más antiguas de Latinoamérica, levantada sobre las ruinas del templo mayor, enfrente de la plaza o tianguis prehispánico, espacios aún hoy reconocibles en la ciudad. En 1529, mediante una cédula real, el rey de España le otorgó el título de villa.

Como en la mayoría de las fundaciones españolas, desde la plaza central se trazaron las primeras manzanas, pero los profundos barrancos impidieron continuar con un plano ortogonal o en cuadrícula. De esta manera, el núcleo fundacional solo contó con unas cuantas calles de corto recorrido, en sentido este-oeste, es decir, transversal (por su ubicación entre dos barrancos), y con tres largas calles en sentido norte-sur, que lo unían al pequeño poblado de Acapantzingo, al sureste. **Más allá de este núcleo, las capillas parroquiales agruparon en feligresías a los pequeños poblados aledaños.**

En la época colonial, la economía de la región fue predominantemente agrícola, con la caña de azúcar como principal cultivo, un sistema que se mantuvo por casi trescientos años, hasta que la Independencia (1810) afectó la estructura de la propiedad y, con ello, la base productiva.



**Gráfico 29.** Reconstrucción hipotética del lago de Texcoco en 1521, con la ciudad de Tenochtitlán y las calzadas. Desechar el lago llevó dos siglos (Vela, 2013, p. 14).



**Gráfico 30.** Plano más antiguo de México-Tenochtitlán, atribuido a Hernán Cortés e incluido en la edición de su tercera carta al emperador Carlos V, publicada en Núremberg en 1524 (Barros del Villar, 2016).



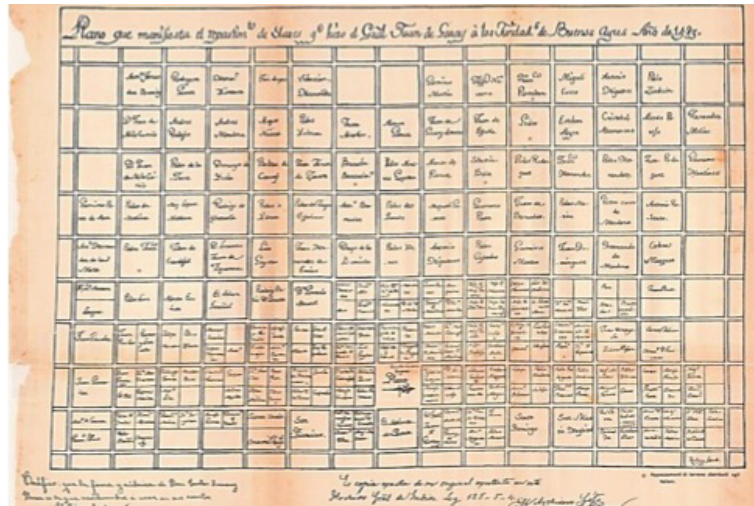
**Gráfico 31.** Fragmento de mural de Diego Rivera en el Palacio de Cortés (1930), Cuernavaca.

En 1859, el presidente Benito Juárez promulgó las leyes de reforma, mediante las cuales se separó a la Iglesia del Estado y se nacionalizaron los bienes del clero. Así, grandes extensiones de tierras de cultivo (el 60% del total nacional), todos los templos y construcciones eclesiásticas, así como una variedad de bienes inmuebles en las ciudades dejaron de ser propiedad de la Iglesia. Desde este año hasta la muerte de Juárez, en 1872,

CRECIMIENTO DEMOGRÁFICO DE LAS PRINCIPALES CIUDADES DE MÉXICO, HACIA 1910			
AÑO	1877	1900	1910
Cd. DE MÉXICO	240.000	325.000	720.000
GUADALAJARA	65.000	101.000	120.000
PUEBLA	65.000	94.000	96.000
SAN LUIS POTOSÍ	34.000	61.000	68.000
MONTERREY	14.000	62.000	79.000

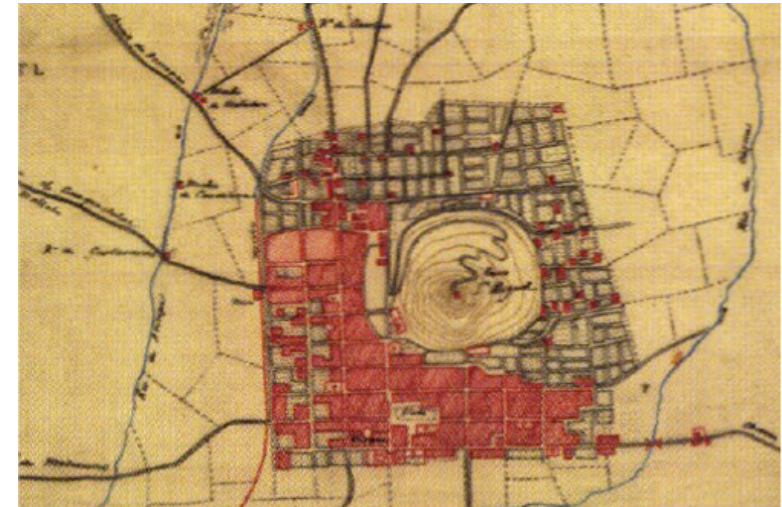
**Cuadro 5** Crecimiento demográfico de ciudades en México. Historia Mínima de México. SEP/ El Colegio de México. 2004.

**México** vivió una etapa convulsa por las discrepancias internas y la aventura del imperio francés que invadió el país e impulsó al emperador Maximiliano de Habsburgo. En los escasos tres años que gobernó, Maximiliano impulsó la construcción del Paseo de la Reforma en la Ciudad de México, entre otras obras que perduran hasta nuestros días. A Cuernavaca la escogió como lugar de descanso. Vivió en una casa del siglo XVIII que mandó decorar, la Casa Borda, y en otra más modesta en el poblado de Acapantzingo, que también se conserva. En 1877, comenzó la dictadura de Porfirio Díaz, quien impulsó el ferrocarril y la modernización en general del país, pero con un sistema déspota y semifeudal que provocó el movimiento revolucionario de 1911.



**Gráfico 32.** Fundación de Buenos Aires. Parcelamiento original de la ciudad realizado por Juan de Garay en 1580, con la retícula ortogonal clásica (Terán, 1997: 163).

En la época de Juárez, la ciudad todavía estaba confinada entre los barrancos de Los Caldos, al oeste, y de Amanalco, al noreste. En la parte baja, al sureste, un camino conducía a la villa de Acapantzingo. Un autor de fines del siglo XIX describía de la siguiente manera a Cuernavaca: “[...] calles y callejones, cinco plazas y plazuelas, una de mercado con comercio activo los lunes y los jueves. Además, la población de Cuernavaca comprendiendo la de los barrios de San Pablo, Santo Cristo, Chipitlán y San Francisco es de 6,771 habitantes repartidos en las quinientas casas del centro de la ciudad y en las barrancas o jacales de las huertas y campos” (Robelo y Cecilio, 1982: 14).

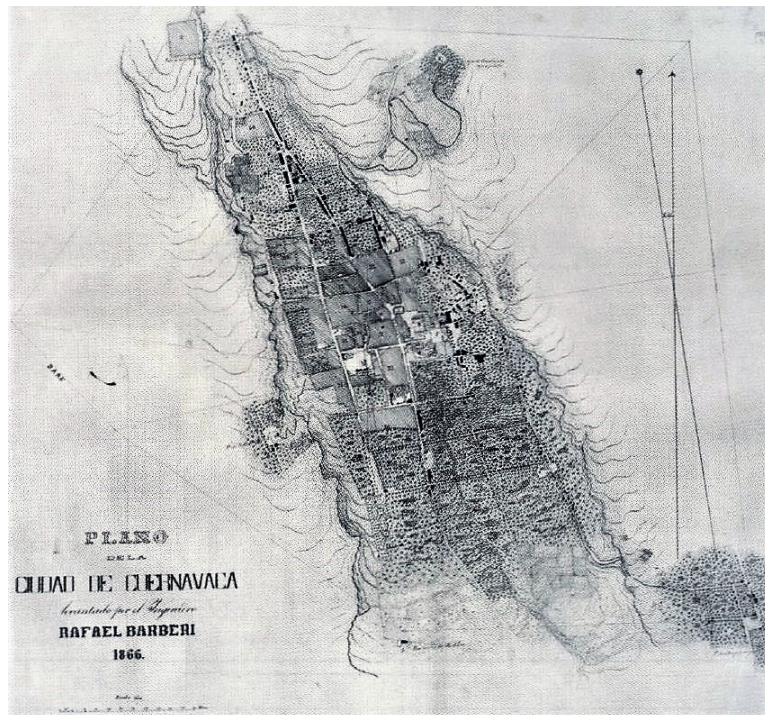


**Gráfico 33.** Ciudad de Atlixco. Plano manuscrito de los franceses. El trazado original de cuadrícula de la ciudad española se adapta a la topografía (Orozco y Berra, 1871)



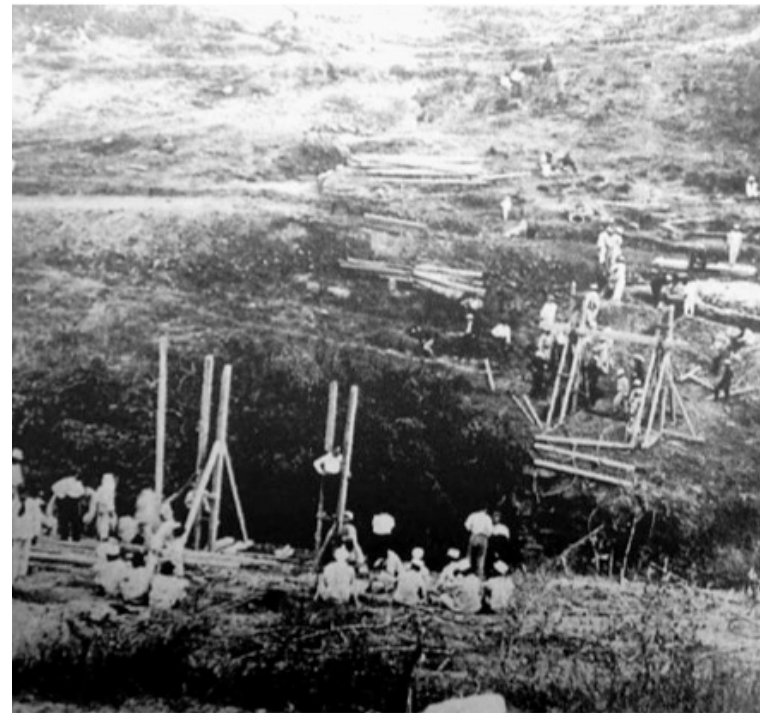
**Gráfico 34.** El Paseo de la Reforma, en Ciudad de México, construido por Maximiliano de Habsburgo en la última década del siglo XIX (Aguirre Botello, 2003).





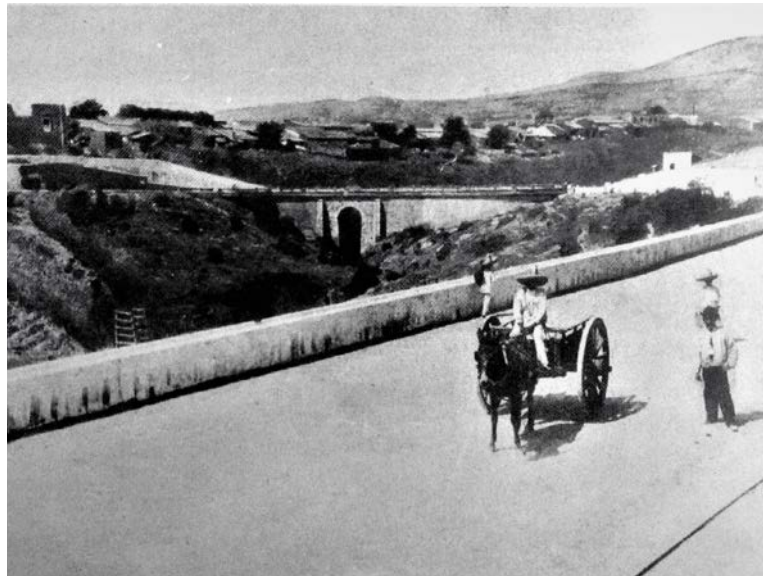
**Gráfico 35.** Plano de la ciudad de Cuernavaca, Rafael Barbieri, 1866 (Orozco y Berra, 1871: 3).

En aquella época, esta ciudad provincial se sustentaba en el comercio, la agricultura (en especial de caña de azúcar), la producción de alcohol y la fábrica de ladrillos. Hasta 1900 había coches tirados por caballos que hacían el viaje a la Ciudad de México en ocho horas, hasta que a fines de ese año se introdujo el ferrocarril. Por lo escarpado del territorio, el tren tuvo que llegar por el este, al otro lado del barranco Amanalco que bordeaba la villa, forzando de esta manera la construcción del puente más importante de la época, llamado Porfirio Díaz en honor al dictador. En el gráfico 31 se puede apreciar el inicio de la construcción de este puente (1899), cruzando el barranco de Amanalco, de 80 metros de profundidad.



**Gráfico 36.** Construcción del puente Porfirio Díaz, 1899 (Estrada Cajjal, 1997).

La ciudad comenzó a expandirse hacia las llanuras del este y se construyó la primera calle a un mismo nivel de cota, de un kilómetro y medio de longitud, que permitió la circulación de mercancías y personas hacia esa nueva zona urbana: la Leandro Valle. El transporte consistía en todo tipo de carruajes y un tranvía tirado por mulas. En el gráfico 32 se observa la calle Leandro Valle, que ya cruza el barranco de Amanalco, y a la derecha, los rieles del tranvía. Cuernavaca era en esa época una pequeña ciudad de casas de adobe con techos de madera y tejas. Sus calles empinadas y empedradas, a veces serpenteantes, son características de la ciudad.



**Gráfico 37.** Construcción de la calle Leandro Valle en 1905. Al fondo, el puente Porfirio Díaz (Estrada Cajigal, 1997).

En los 34 años del porfiriato, la población en México seguía siendo eminentemente rural, pero ya comenzaba el proceso de urbanización. Para 1910, el país contaba con 15 millones de habitantes, y aunque se comenzaban a distinguir las principales concentraciones urbanas (cuadro 10), el 90% de la población vivía en ciudades pequeñas, pueblos y villas de menos de 15,000 habitantes. Cuernavaca estaba en este rango.

Los años convulsos del periodo revolucionario dejaron a la región central del país sin producción agrícola, lo que provocó una migración a otras regiones. Al estar la ciudad sobre una loma que corre de norte a sur y rodeada de barrancos, creció primero en estas dos direcciones, e integró los pueblos que ya existían sobre la vía Ciudad de México-Acapulco.



**Gráfico 38.** Puente de San Antón, al oeste de la ciudad, antes de 1900 (Estrada Cajigal, 1997).

El principal atractivo de Cuernavaca en aquella época era el de ser el paso obligado en el tránsito hacia el importante puerto de Acapulco, en el Pacífico. A principios del siglo XX contaba con una población de 10,000 habitantes. La Revolución mexicana (1910-1917) cambió radicalmente el panorama. El cronista de la ciudad, Valentín López González, describe cómo ella sufrió el asalto de los dos bandos:

[...] en una de estas tomas, en 1916, la ciudad fue abandonada, volviéndose a poblar casi tres años después [...] y se hizo una evacuación de todos sus habitantes en trenes especiales [...] quedando Cuernavaca convertida paulatinamente en una verdadera ciudad fantasma, donde era un auténtico peligro aventurarse por ella, pues la hierba creció en sus calles, la mayoría de las casas estaban saqueadas o quemadas



**Gráfico 39.** Centro de Cuernavaca, 1905. Espacios públicos abiertos y edificaciones de un solo nivel. El antiguo mercado municipal con sus grandes techumbres a dos aguas (derecha). Al fondo izquierda, la catedral de tercera orden, del siglo XVII. (Estrada Cajigal, 1997).

y los pocos animales y perros hambrientos que quedaron eran una verdadera amenaza [...]. (López González, 1999: 13)

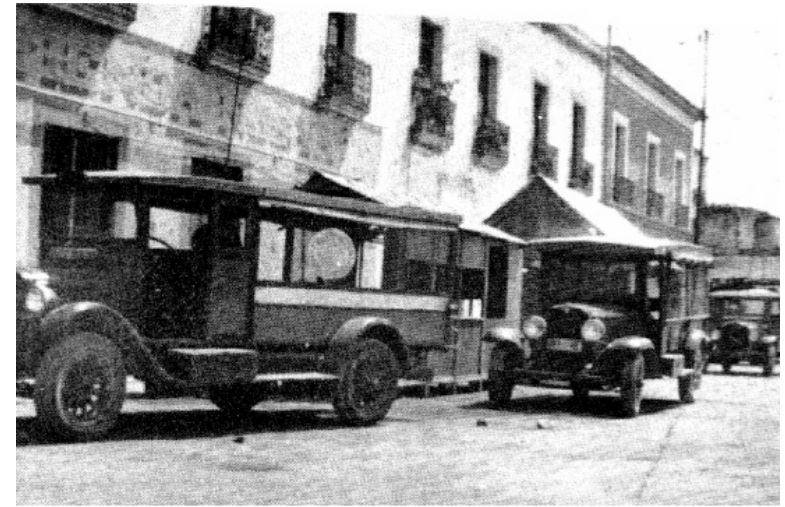
Sin embargo, Cuernavaca se repobló. Algunas familias que habían migrado a otras regiones del país o al extranjero durante la Revolución retornaron y reclamaron sus bienes, aunque otras abandonaron definitivamente sus propiedades. La ciudad posrevolucionaria siguió el ritmo que la capital político-administrativa le imponía al país. Hubo otros puentes menores antes de 1900, construidos hacia el

oeste de la ciudad, pero eran estrechos y a ellos solo se llegaba por un camino serpenteante que conducía a la parte más baja del barranco, donde se los levantaba, lo que limitaba su uso. Además, como ya se vio, el oeste de la ciudad es todavía más accidentado.

De todos los barrancos que cruzan la ciudad, el más largo es el de Amanalco, que la atraviesa de norte a sur. Mide 30 km, de los cuales 13 km corresponden a Cuernavaca. Tiene 80 metros en su parte más profunda, en el centro de la ciudad. La edificación de puentes en Cuernavaca se



**Gráfico 40.** Centro de Cuernavaca, edificio Bellavista y el tranvía de mulas, 1905 (Estrada Cajigal, 1997).



**Gráfico 42.** Cuernavaca, 1927: el transporte se motorizó y pasó a competir con el tranvía de mulas (Estrada Cajigal, 1997).



**Gráfico 41.** Cuernavaca, arquería del mercado (posteriormente demolido), 1905 (Estrada Cajigal, 1997).

podría comparar con el derribo de murallas en las ciudades europeas para ensancharlas, aunque en este caso la topografía sirvió de contención para mantener la forma de la ciudad por cuatrocientos años. En Europa, el poblamiento paulatino en los extramuros impulsó la demolición de las murallas. En Cuernavaca, el poblamiento más allá del centro de la ciudad siguió el modelo de suburbio anglosajón, aprovechando la llegada del automóvil y del transporte público.

En las primeras décadas del siglo XX, es posible reconocer en este impulso en Cuernavaca la primera de las fases mencionadas por García Vázquez (2016: 8), reflejo de la transformación del sistema económico, luego de que la Revolución eliminara el modelo semifeudal anterior: el capitalismo monopolista que impone la construcción de una ciudad cuyo paradigma es el pensamiento racionalista. En este caso, se trata de los primeros desarrollos



**Gráfico 43.** Cuernavaca: vista de la sierra del Chichináutzin, al norte de la ciudad (Estrada Cajigal, 1997).

pensados como lugares de descanso en viviendas de segunda residencia. Acumular suelo, urbanizar y obtener plusvalías mediante desarrollos urbanísticos son consecuencia de este paradigma.

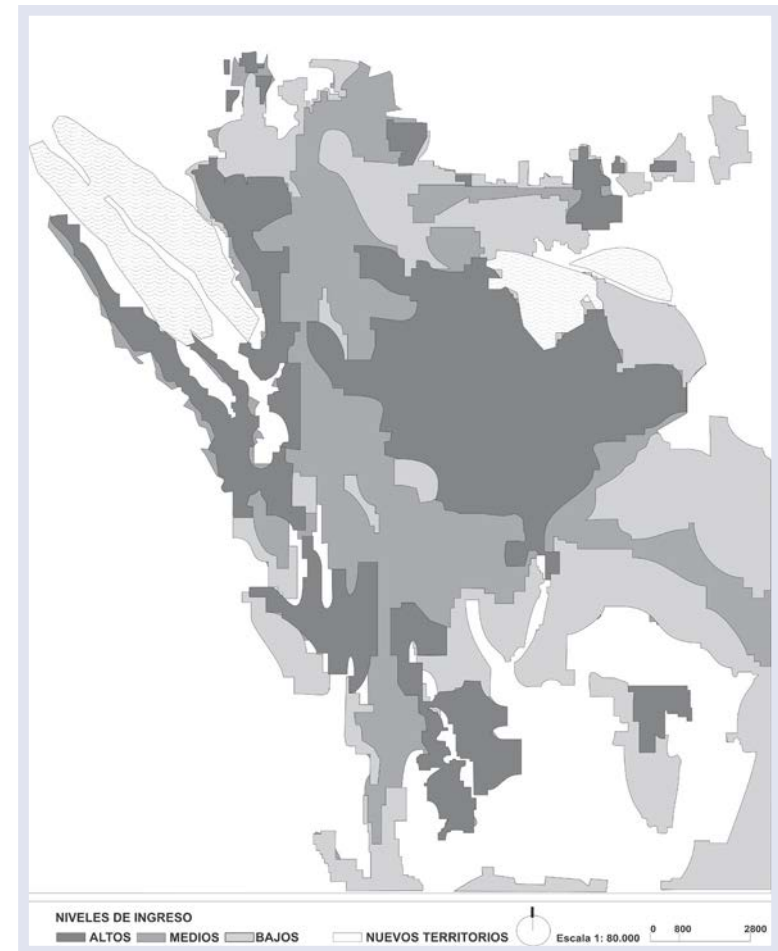
Las parcelaciones y desarrollos inmobiliarios se vieron reforzados con la llegada del automóvil. Aunque a principios de siglo no había muchos autos, la suburbanización de aquella época se asemeja al modelo anglosajón de la era fordista (Dematteis, 1996: 1). En los

países anglosajones, en los que la dependencia del campo de la ciudad más cercana era bastante menor, la suburbanización es más reciente, en tanto que deriva de la expansión urbana que siguió a la Revolución industrial, en forma de mancha de aceite. En Cuernavaca, esta dependencia se mantuvo, y al urbanizarse lo que antes eran grandes zonas de cultivo que le proveían de alimentos —los llanos de Ahuatepec y las demás zonas al este de Cuernavaca—, la ciudad siguió recibiendo la producción agrícola de la parte sur del estado de Morelos.

Este modelo de desarrollo se extendió al norte y este de Cuernavaca, a través de los artefactos urbanos llamados fraccionamientos, para crear la forma y distribución general de la ciudad. En las fotos del primer tercio del siglo XX se observa la extensión del territorio abierto y sin urbanizar, al norte y al este. En el gráfico 38 destacan las lomas de Ahuatlán, al norte, uno de los casos de estudio de esta investigación. En primer plano, el torreón agregado en el siglo XIX al Palacio de Cortés, referencia básica para el trazado urbano. Desde ahí partían los caminos hacia las antiguas encomiendas de indios. Al crecer la ciudad, se agregan al conjunto urbano. La transición de Cuernavaca, desde una villa provinciana hasta la ciudad actual, ha estado marcada por las políticas económicas dictadas por la capital del país. Después de la Revolución mexicana, el modelo del desarrollismo fue lo que más impactó en la economía del país y lo que llevó a fundar en 1966 la Ciudad Industrial del Valle de Cuernavaca (Civac), en el vecino municipio de Jiutepec. Este parque industrial ayudó a consolidar a la clase media sobre la base de una ciudad para el descanso de fin de semana de las clases acomodadas de la capital.

Las clases sociales se fueron asentando geográficamente: la clase media se asienta en la loma central, al norte y sur, y en el centro histórico. La clase alta, en las urbanizaciones al este, sobre los llanos de Ahuatepec, y del otro lado, sobre las lomas que suben al oeste de la ciudad; también en urbanizaciones al sur. La población de menos ingresos ocupa los intersticios entre fraccionamientos y las periferias de los asentamientos de la clase alta. Es notoria la expansión de este segmento hacia el sureste, sobre las vías de acceso a la ciudad, en suelos que pertenecen al municipio de Jiutepec.

El centro histórico, en la loma central, donde se ubica la clase media, presenta una densidad media, al igual que las zonas que ocupa el segmento de bajos ingresos. Se trata de una ciudad extensa, con un crecimiento horizontal y con pendientes de entre el 5% y el 25%. Se observan pequeñas concentraciones con una densidad de 200 a 400 hab./ha, correspondientes a proyectos de vivienda privados.



**Gráfico 44.** Cuernavaca: niveles de ingresos económicos, 1997. Elaboración propia con datos del Inegi (2001).

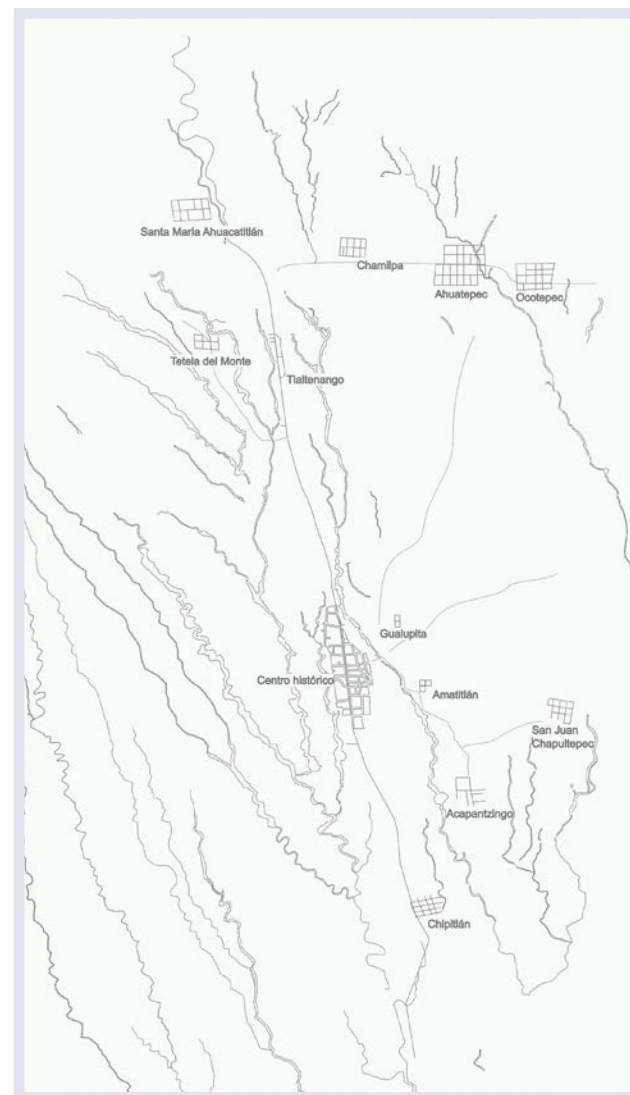
#### 4.1 Sistema de tenencia del suelo en México, condicionante del suelo urbano

En México hay una problemática singular, que se añade a la compleja elaboración del principal artefacto humano llamado ciudad, y que requiere enfocar el problema en un asunto previo a la parcelación: la existencia de suelo en propiedad social en los alrededores de los centros urbanos, que pertenece a poblados y comunidades campesinas.

PUEBLOS PREEXISTENTES ALEDAÑOS A CUERNAVACA S. VI	
CUERNAVACA	TLALTENANGO
CHAMILPA	TETELA DEL MONTE
AHUATEPEC	SANTA MARÍA AHUACATILÁN
AMATILÁN	OCOTEPEC
ACAPANTZINGO	GUALUPITA
CHIPITLÁN	Sn. JUAN CHAPULTEPEC
TEMIXCO	

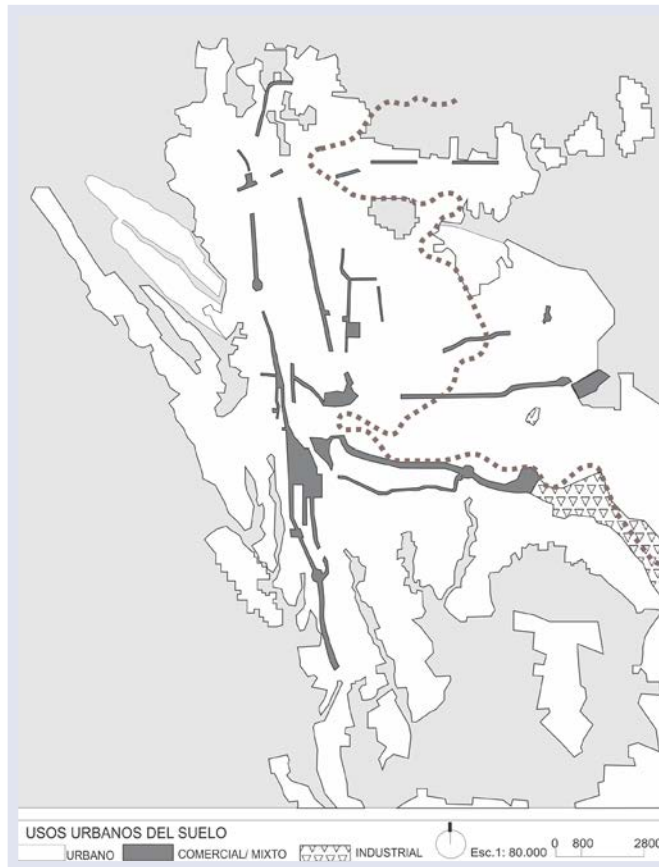
**Cuadro 6** Pueblos aledaños a Cuernavaca, siglo VI. Elaboración propia sobre la base de varios mapas.

En este apartado se explica el problema del suelo urbano en México a partir del sistema de propiedad de la tierra y de sus implicancias legales, un problema especialmente conflictivo en el estado de Morelos, donde, desde la Revolución, se han dado numerosos casos de reivindicación de suelo.



**Gráfico 45.** Primeros poblamientos a fines del siglo XVIII. Elaboración propia sobre la base del plano de Rafael Barbieri (1866)

Son cinco las formas de tenencia o propiedad del suelo en México: la propiedad de la nación o suelo federal; la estatal; la privada; la propiedad ejidal y la propiedad comunal (las dos últimas propiedad social). Por considerarse obvias las tres primeras, solo se hará referencia aquí a la propiedad ejidal y la comunal.



**Gráfico 46.** Cuernavaca: usos urbanos del suelo en 1997. Elaboración propia con datos del Inegi (2001).

### a) Suelo ejidal

Se trata del suelo con que se dotó o restituyó a los núcleos de población campesina en México en el primer tercio del siglo XX, tras la expropiación de latifundios y bienes de la Iglesia por los gobiernos posrevolucionarios. Hasta la reforma de 1997, los derechos sobre estas tierras eran inalienables, imprescriptibles, inembargables e intransmisibles.

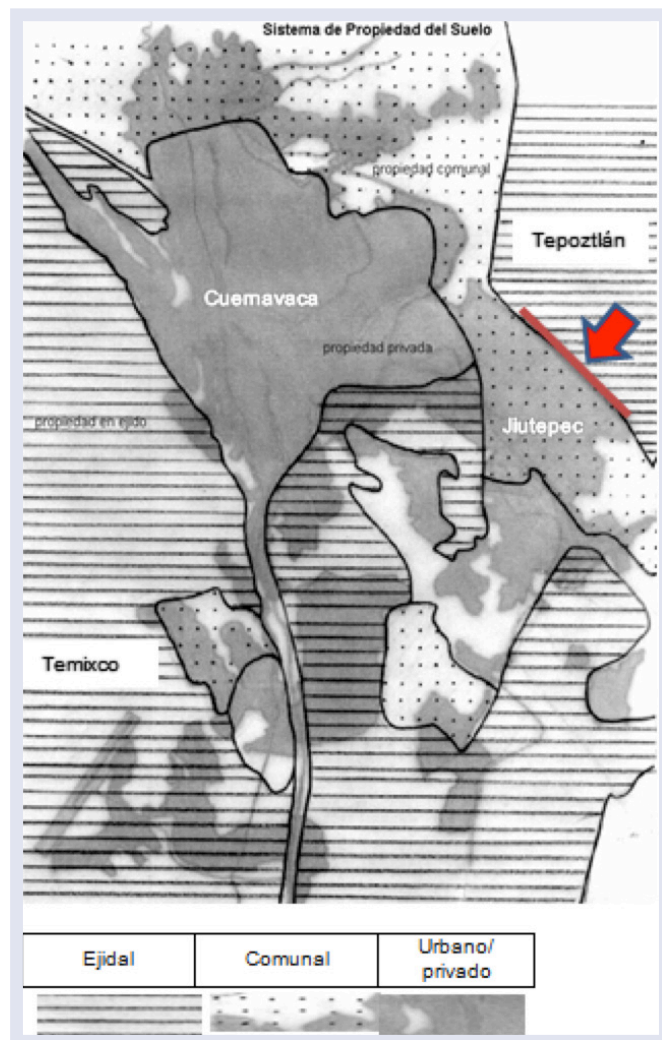
### b) Suelo comunal

El suelo comunal, formalmente introducido en las leyes mexicanas después de la Revolución, deriva del reconocimiento que en los siglos XVI y XVII la corona española realizó al promulgar las Leyes de Indias para sus colonias de América, rehabilitando la propiedad que los antiguas comunidades mantenían sobre los suelos a su alrededor, tales como bosques, montañas, lagos, barrancos, etc.

Luego de la Independencia (1810) y de las leyes de reforma (1860), la propiedad comunal de los pueblos se fue disolviendo, con la consecuente inconformidad de sus habitantes, hasta que la Constitución de 1917 la restableció, sin importar que no se conservaran los títulos primordiales. Así, cada pueblo mantiene suelo comunal en sus alrededores, regulado por un representante elegido en una asamblea de comuneros cada tres años. La legislación agraria vigente hasta 1991 regulaba la naturaleza jurídica de los bienes comunales y los equiparaba a los ejidales, de suerte que también los declaraba inalienables, imprescriptibles, inembargables e intransferibles. Asimismo, correspondía a la federación la competencia para resolver los conflictos que se suscitaran con los mismos y para decretar su expropiación por causa de utilidad pública.

Con la reforma en 1992 al artículo 27, y con la promulgación de la Ley General de Asentamientos Humanos (LGAH) en 1993, por primera vez se permitió la venta del suelo comunal (artículo 38), lo que dio lugar a su incorporación al desarrollo urbano, a la que se sumó, ilegalmente,





**Gráfico 47.** Sistema de tenencia del suelo y mancha urbana, Cuernavaca 1995. La defensa del suelo por parte de los pobladores del ejido de Tepoztlán ha frenado la expansión urbana (señalado con la flecha en rojo). Elaboración propia sobre la base de la Carta Detenal, el Corett, el Inegi y Bienes Comunales.

el suelo ejidal. Para ordenar y reglar este proceso, el Estado creó el Programa Piso de la Comisión de Regularización de la Tenencia de la Tierra (Corett). Aunque este programa es lento y burocrático, ha funcionado mejor como mecanismo de desincorporación de tierras de propiedad social cuando el municipio lo ha necesitado, como en el caso de las tierras del ejido de Tetela del Monte, donde se construye el desarrollo integral Ahuatlán-Tzompantle, que veremos más adelante. De igual manera, se han regularizado algunas colonias populares y fraccionamientos residenciales, como ocurre con Tlaltenango.

Es importante mencionar el tipo de propiedad del suelo, ya que esto influye en el crecimiento urbano. Por ejemplo, en la línea que separa el municipio de Tepoztlán del de Jiutepec, a la altura del parque industrial Civac (vector rojo en gráfico 42), se observa que la mancha urbana se ha contenido; no hay ninguna clase de asentamiento (regular o irregular) del lado de Tepoztlán, en la misma línea que coincide con los límites de los suelos ejidales de este último poblado. En cambio, del lado de Jiutepec son terrenos comunales. Los suelos comunales muchas veces se consideran urbanizables, dado que los propios comuneros tienen derecho a construir un porcentaje. Asimismo, la mayoría de las tierras que componen el sistema de tenencia del suelo en Cuernavaca son de propiedad social (ejido o comunal).

En el gráfico 42 la zona gris corresponde al continuo urbano. En cambio, los suelos ejidales se han mantenido mayormente como no urbanizables (aunque no siempre), debido a que se trata de tierras de mayor aprovechamiento agrícola o de agostadero, un uso que los representantes de Tepoztlán han defendido a sangre y fuego, aunque el crecimiento “espontáneo” no siempre lo reconozca. Como se ha visto, estos límites no han funcionado como contención de la mancha urbana, salvo en el caso mencionado.

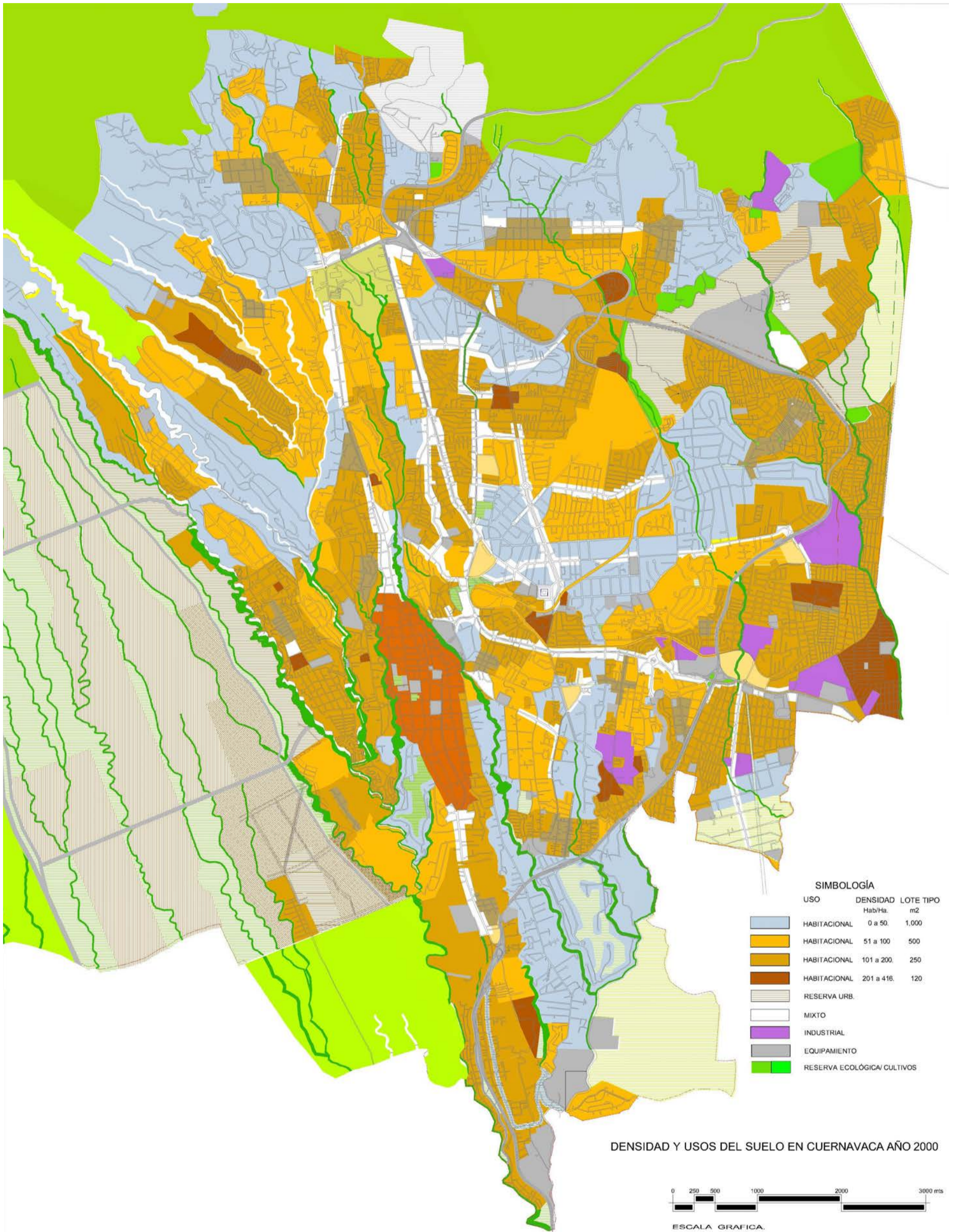


Gráfico 48. Cuernavaca: uso del suelo y densidad de población, 2000. Elaboración propia con datos de Programa Urbano Municipal (2001).

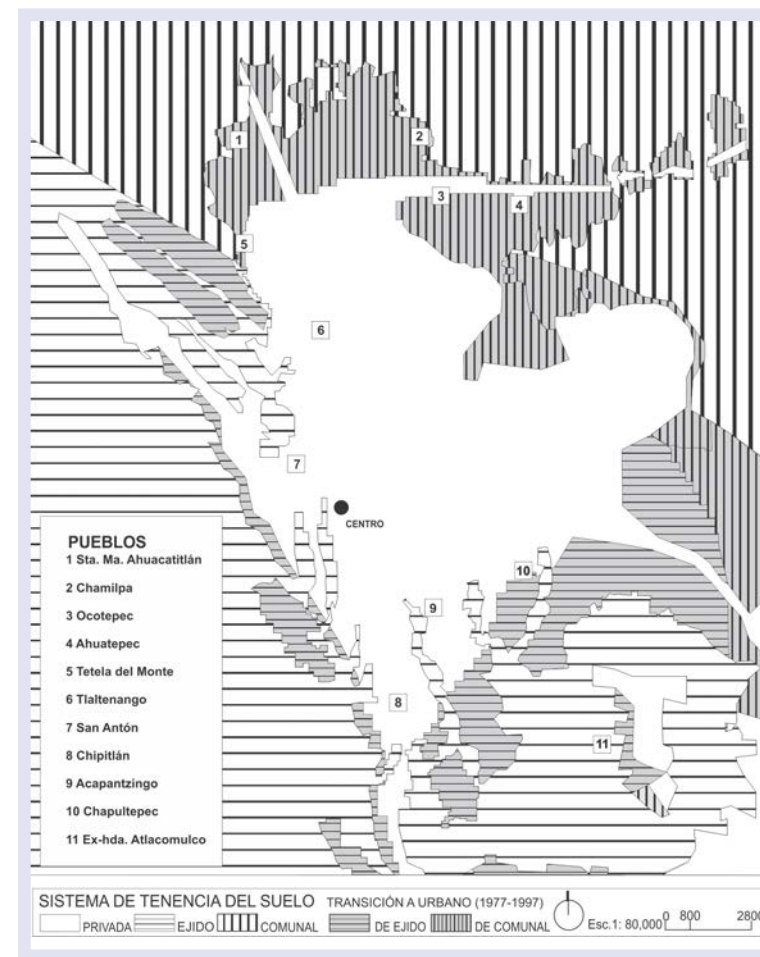


## 4.2 Propiedad o tenencia del suelo en el municipio de Cuernavaca

No hay duda de que el suelo, como soporte fundamental de cualquier proceso urbano, es un punto de partida indiscutible para comprender la lógica de estructuración del espacio en las ciudades. Desde una postura “clásica” para estudiar el crecimiento de una ciudad capitalista, el punto de partida sería establecer la estructura del medio físico previo al crecimiento urbano mediante el análisis de la estructura de la propiedad rural y el momento de la transformación de suelo rural en urbano.



**Gráfico 49.** Zona de Ahuatepec, donde la venta de parcelas en suelo social es una constante. (Fotografía del autor).



**Gráfico 50.** Mapa de crecimiento sobre tipo de propiedad o tenencia de suelo, años 1977-1995. 1:50.000. Elaboración propia sobre la base de Vargas (1977).

Por ejemplo, tratándose del crecimiento no planificado, el Laboratorio de Urbanismo de la ETSAB-Barcelona lo hace a partir de las tipologías estructurales del crecimiento urbano, enfocado en el estudio de las operaciones materiales de construcción de la ciudad, resumidas en tres operaciones: la parcelación, la urbanización y la edificación (Busquets Grau, 1976), de las cuales la primera es considerada la más importante, en tanto iniciadora del proceso y determinante para el proceso de urbanización posterior. Este procedimiento empírico requiere observar los mecanismos de gestión en la producción de este medio urbano para fijar sus diferentes particularidades a la hora de demostrar cómo las grandes y pequeñas explotaciones agropecuarias privadas se han incorporado tempranamente o no al crecimiento urbano partiendo de distintas perspectivas.

En Cuernavaca, la extensión urbana de 26.25 km<sup>2</sup> correspondiente a 1970, que se observa en el cuadro 6, ha sido reconocida como propiedad privada por las autoridades como una opción pragmática, como un reconocimiento tácito de la irregularidad del crecimiento urbano, ya que si por un lado ha habido y siguen habiendo invasiones de “intrusos”, por otro han habido invasiones en la forma de fraccionamientos, aunque no se los reconozca como tal. En el gráfico 50 se observa esta estructura del sistema de tenencia del suelo que envuelve la ciudad y cómo este suelo de propiedad social se va transformando e incorporando al continuo urbano. La zona blanca corresponde a la mancha urbana en 1977. Cada antiguo poblado poseía títulos comunales o ejidales, o la mayoría de las veces, ambos.

TIPO DE TENENCIA DE SUELO	NÚCLEOS / POBLACIONES	SUELO TOTAL Km <sup>2</sup> MUNICIPIO (1970)	SUELO TRANSICIÓN A URBANO (1977-1997) Km <sup>2</sup>	TOTAL
<b>EJIDO</b>	TETELA DEL NORTE BUENA VISTA DEL MONTE CHAPULTEPEC ACAPANTZINGO CHIPITLÁN SAN ANTÓN	52.33	10.78	41.55
<b>COMUNAL</b>	SANTA MARÍA CHAMILPA (11,3 Km <sup>2</sup> ) OCOTEPEC AHUATEPEC (16,7 Km <sup>2</sup> ) CHAPULTEPEC ACAPANTZINGO TLALTENANGO (2,6 Km <sup>2</sup> )	127.51	17.14	110.37
<b>PRIVADA</b>	<b>CUERNAVACA</b>	<b>26.25</b>	27.92	54.17
<b>OTRA</b>		1.13		
<b>TOTAL</b>		<b>207.22</b>		

**Cuadro 7.** Estructura de la Tenencia del Suelo. Suelo de tenencia Ejidal y Comunal y transición a urbano. Elaboración propia, con datos de Censos y Plan de Desarrollo urbano 1984.

EJIDO SUPERFICIE	Ha.
TETELA DEL MONTE	783.95
BUENA VISTA DEL MONTE	1,067.6
CHAPULTEPEC	1,276.16
ACAPANTZINGO	600.94
CHIPITLÁN	723.72
SAN ANTÓN	780.72
<b>TOTAL</b>	<b>5,233.09</b>

**Cuadro 8.** Superficie ejidal en el municipio de Cuernavaca (Secretaría de la Reforma Agraria, 1995 Registro Agrario Nacional, 1995).

<b>SUPERFICIE COMUNAL</b>	<b>Ha.</b>
SANTA MARÍA	8,366.34
TLALTENANGO*	255.68
CHAMILPA	1,183.17
OCOTEPEC	1,484.83
AHUATEPEC	1,717.3
<b>TOTAL</b>	<b>13,007.33</b>

**Cuadro 9.** Superficie comunal en el Municipio de Cuernavaca (Municipio de Cuernavaca, 1997-2000).

El municipio de Cuernavaca cuenta con seis ejidos que ocupan 5,233.09 hectáreas, lo cual representa el 25.2% del total municipal. Como puede observarse en el gráfico 45, el crecimiento urbano en los últimos veinte años se ha dado sobre la base de ambos tipos de tenencia del suelo —ejidal y comunal—, por lo que podría parecer superfluo considerar cualitativamente el tipo de tenencia para el análisis del crecimiento urbano. Sin embargo, se pueden establecer diferencias. La principal diferencia estriba en que en el ejido hay un mayor control: quien tiene la tenencia es reconocido perfectamente al interior de la asamblea, lo que en el suelo comunal muchas veces no sucede. Y a partir de ahí se derivan mecanismos distintos de apropiación y de defensa del suelo. La propiedad privada urbana, más el suelo federal, estatal y municipal, suman aproximadamente 2,461.23 hectáreas, es decir, cerca del 11.8% del total municipal. Del registro de suelo comunal y ejidal se desprende que la ciudad de Cuernavaca ha crecido mayoritariamente sobre suelo comunal. Debido a la falta de voluntad del Estado para desincorporarlo, hubo que esperar a que la presión del mercado

y los conflictos sociales impulsaran su reconversión de rural a urbano, una tarea de la que finalmente se ocupó la Corett. En otras latitudes, como describe Sobral (1991), el cabildo municipal interviene para crear reservas urbanas para futuros desarrollos inmobiliarios.

El ejido fue establecido por la reforma agraria en el Código de 1915 y reconocido en la Constitución de 1917. Sin embargo, el reparto solo se concretó en 1937 con el presidente Lázaro Cárdenas. La tenencia ejidal solo permite a los campesinos el usufructo de la producción de la tierra, por lo que queda prohibida su enajenación. Las leyes federales se aplican para resolver los conflictos que se suscitan con ambos tipos de suelo, el ejidal y el comunal, y para decretar su expropiación si son de utilidad pública. A pesar de que la ley establece que ninguno de ellos se puede transferir, sí se pueden “ceder” los derechos, siempre que la mayoría de la asamblea y su presidente estén de acuerdo. Este era y sigue siendo el mecanismo mediante el cual los padres reparten entre los hijos sus bienes o parte de ellos. Esta forma de transmisión del suelo ha repercutido en el tamaño y la posesión de los terrenos. En el tamaño, porque a medida que se pasa de una generación a otra, las parcelas de cultivo se fraccionan, alcanzando a veces un tamaño que las vuelve improductivas. A este fenómeno se le conoce como la pulverización del ejido o de la parcela comunal. Cuando están en la periferia de la ciudad, estas parcelas reducidas son las más susceptibles de urbanizarse. El mecanismo de transmisión del suelo ha servido de cortina de humo para todo tipo de especulación inmobiliaria con el suelo ejidal y comunal. Sobre todo, si se cuenta con la complicidad del representante de turno de Bienes Comunales o Ejidales ante la asamblea.

Esta singularidad y su enfrentamiento con la lógica capitalista de conformación de ciudades han provocado en gran medida que el debate se centre en los modos de apropiación (por agentes inmobiliarios privados, profesionales o no, grupos sociales etc.) de ese tipo de suelo para incorporarlo al uso urbano. Tiene razón Capel cuando señala que el estudio de los agentes urbanos y de su influencia en las políticas concernientes a la ciudad se ha convertido en una cuestión fundamental (Capel, 2005).

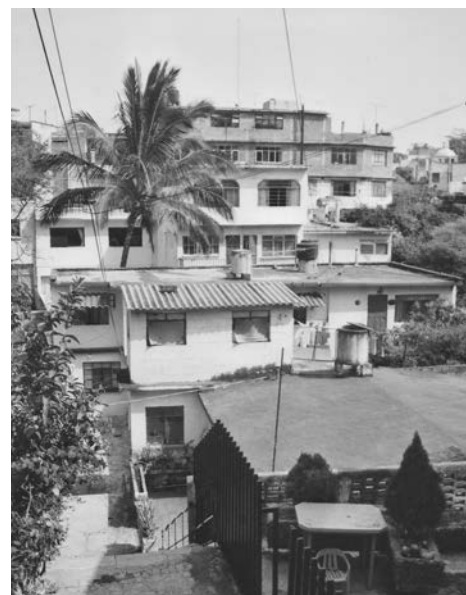
Este enfrentamiento plantea una serie de problemas, contradicciones y posibilidades para el desarrollo que se deben resaltar por su importancia en este trabajo. En primer lugar, porque implica una situación diferente de la que se presenta en la mayor parte de los países latinoamericanos (Schteingart, 1982). En segundo lugar, porque a través de este tipo de análisis es posible mostrar los límites de las soluciones que frecuentemente se proponen al problema del suelo urbano en México, como son, por ejemplo, las que se refieren a la creación de reservas territoriales para uso urbano, las cuales no cuentan con los suficientes mecanismos legales para hacer de la planificación un instrumento verificable en la realidad.

En el gráfico 52 observamos las invasiones de suelo ejidal que han habido al oeste de Cuernavaca en los años sesenta y setenta. Algunos

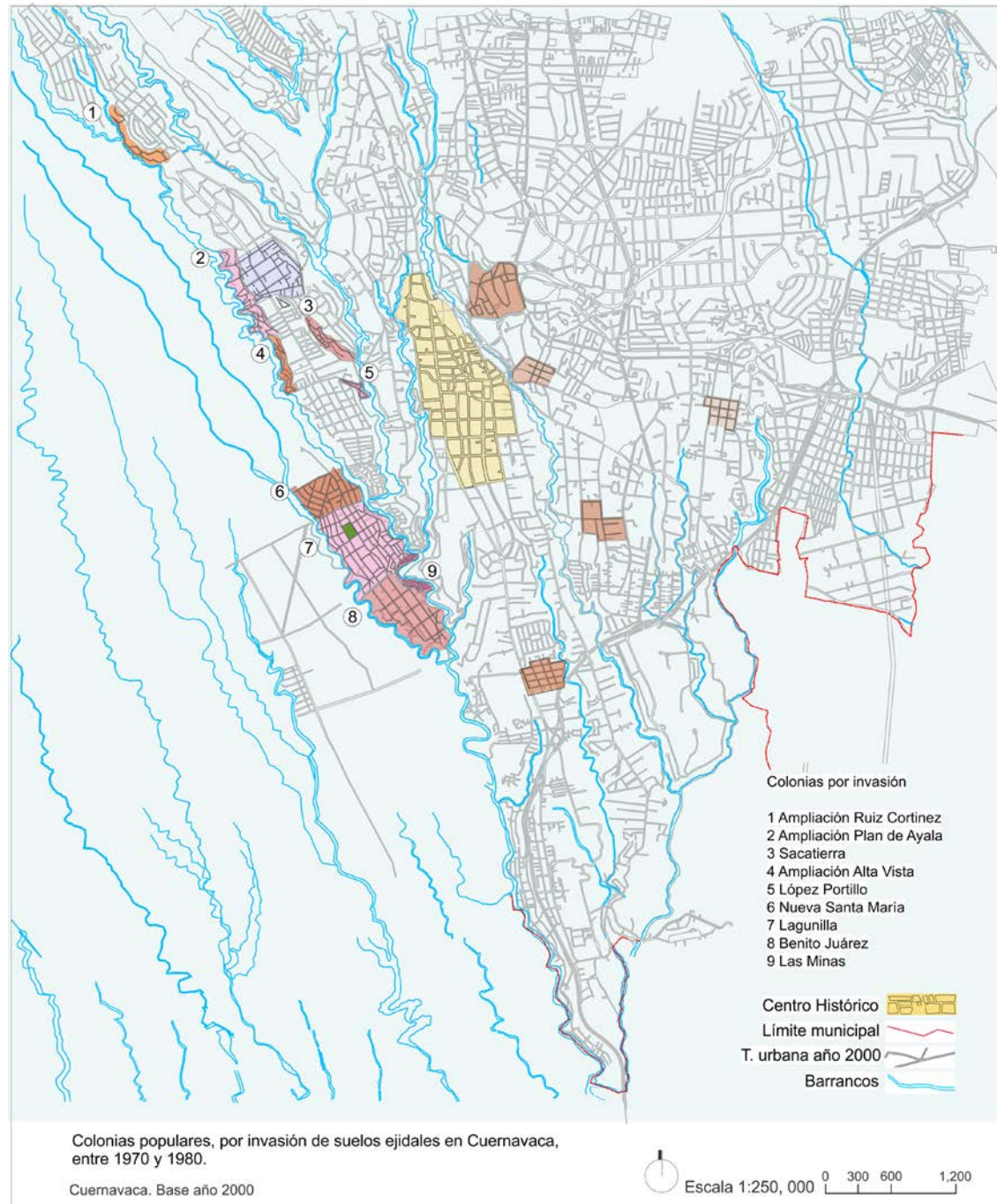
asentamientos se levantaron directamente sobre las lomas, como fue el caso de Benito Juárez, Lagunilla o Nueva Santa María. Otros fueron invasiones sobre las pendientes de los barrancos, cuando la corona o loma plana ya estaba fraccionada; los llamaron “ampliaciones” de los fraccionamientos establecidos. Hubo también los que se ubicaron en los intersticios entre fraccionamientos, por ejemplo, Las Minas, Sacatierra y López Portillo. No solamente se trataba de una población de recursos escasos, que no podía acceder al mercado del suelo, sino también de especuladores que participaban del expolio con el objetivo final de vender la parcela. Rueda menciona cuatro modalidades de invasión: a) inducidas; b) de común acuerdo con el ejido/ líder; c) a despojadores; y d) organizadas por partidos o líderes políticos (Rueda, 1999: 120).

COLONIA	EJIDO	AÑO	ÁREA* Ha.	Hab./Ha.	DESNIVEL
AMPLIACIÓN RUIZ CORTÍNEZ	EL SALTO	1970	10.34	200	37%
AMPLIACIÓN PLAN DE AYALA	EL SALTO	1970	11.07	200	40%
SACATIERRA	EL SALTO	1980	7.83	100	35%
AMPLIACIÓN ALTA VISTA	EL SALTO	1970	6.60	200	30%
LÓPEZ PORTILLO	EL SALTO	1980	3.68	100	37%
NUEVA SANTA MARÍA	EL SALTO	1980	10.86	200	15%
LAGUNILLA	EL SALTO	1980	33.14	200	17%
BENITO JUÁREZ	EL SALTO	1970	24.44	200	15%
LAS MINAS	EL SALTO	1970	2.96	100	35%
<b>SUMA</b>			<b>110.92</b>		

**Cuadro 10.** Colonias formadas por invasión de suelo ejidal. El Salto: Año de creación, medición del área, densidad de población y declive del suelo. Medición sobre fotomapa de Cuernavaca, vuelo oct. y nov. 1982. Esc. 1:10,000. De la Comisión de Conurbación del Centro del País. Censos de población Inegi. Año 2000. Elaboración propia.

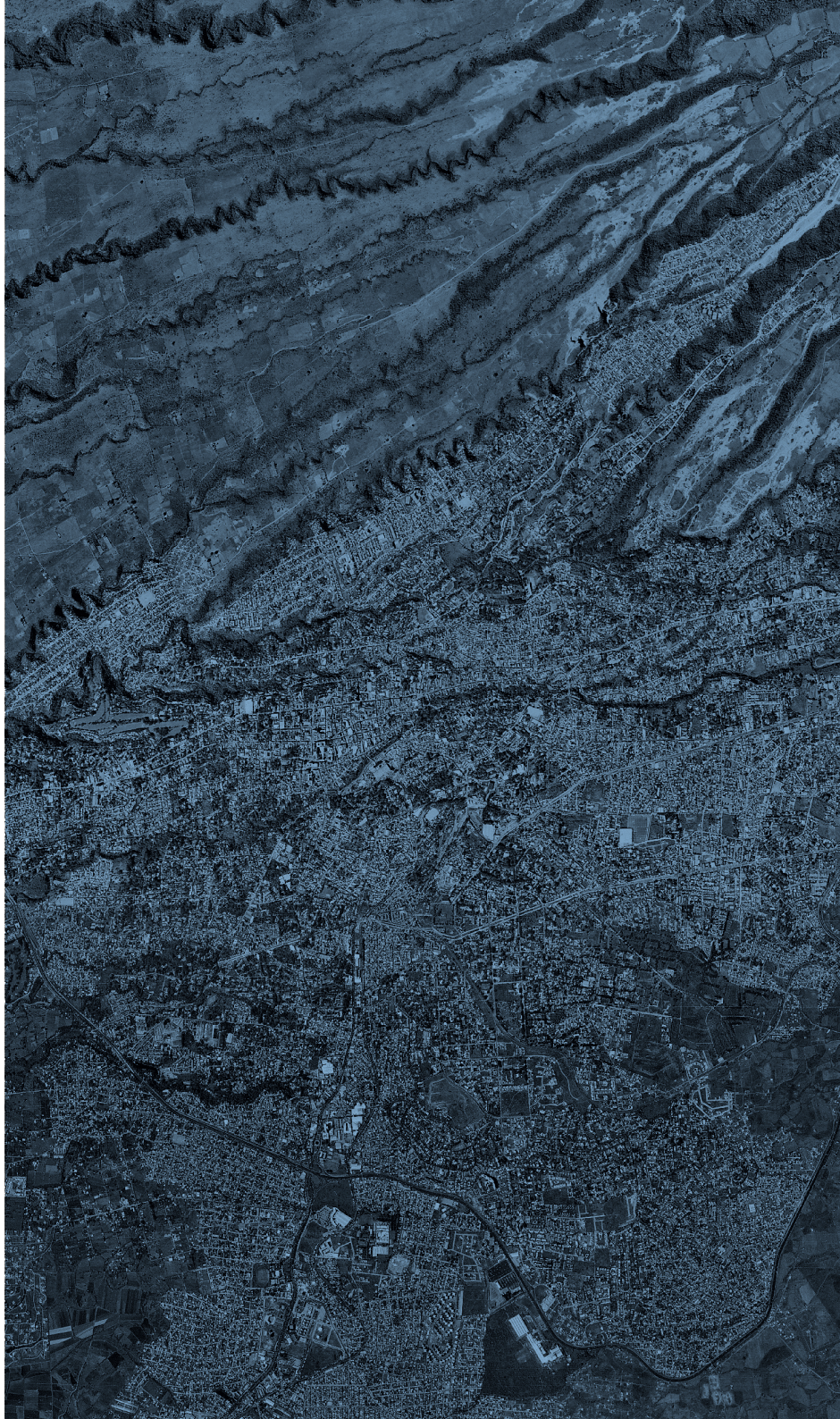


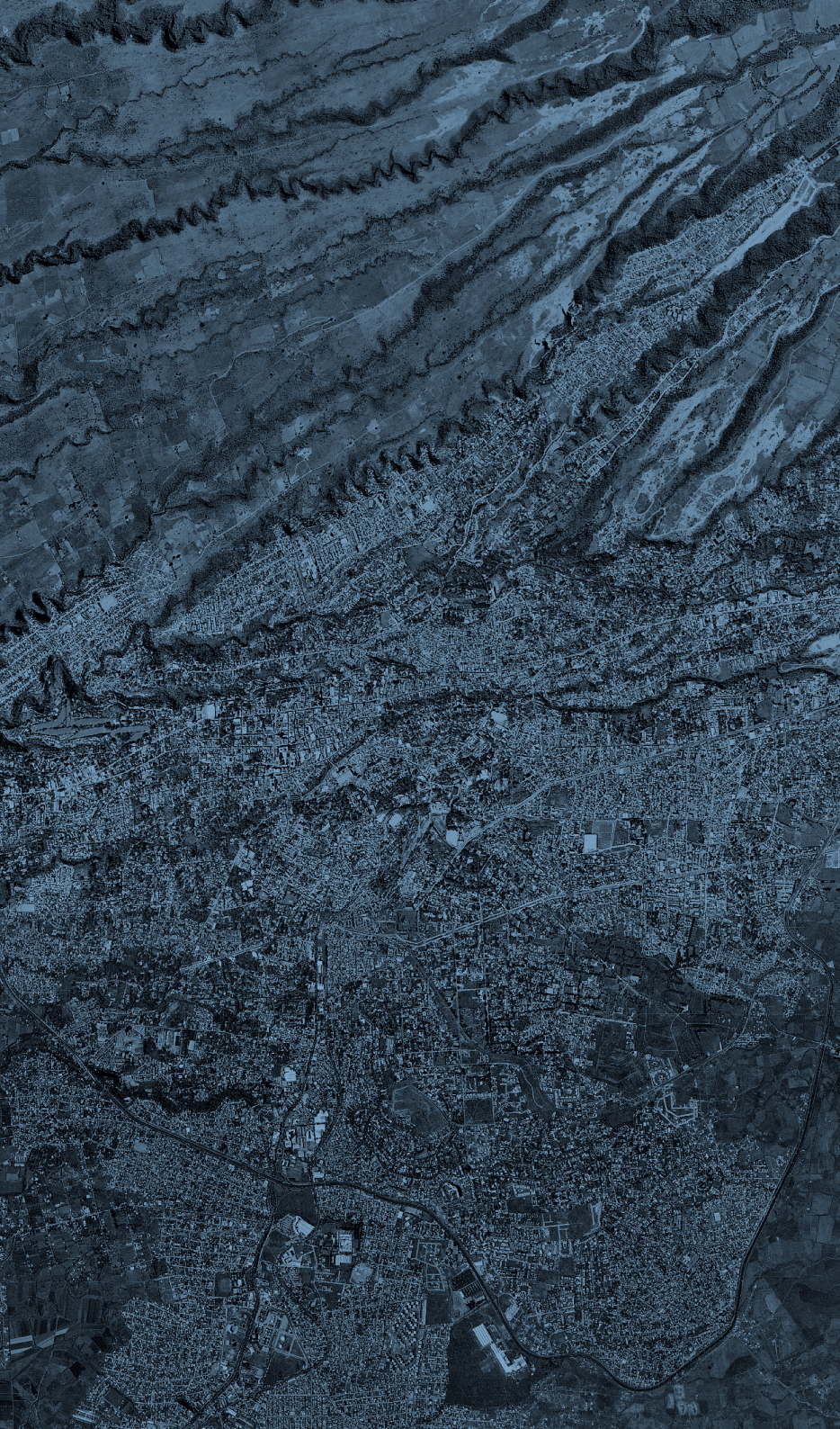
**Gráfico 51.** Viviendas consolidadas en barrancos invadidos, loma de Alta vista, al oeste de Cuernavaca. Foto del autor año 997.



**Gráfico 52.** Localización de asentamientos en el ejido de El Salto y creación de colonias por invasión-regularización al oeste de Cuernavaca. Elaboración propia sobre la base de Rueda (1999).









**CAPÍTULO 5.**  
**EL PROCESO DE URBANIZACIÓN Y SU IMPACTO EN**  
**LA CONFIGURACIÓN URBANA DE CUERNAVACA.**

## 5.1 Antecedentes del modelo de urbanización hasta 1930

En América Latina, el modelo de urbanización prehispánico, básicamente autosustentable —aunque con distinto grado, según el nivel de desarrollo de cada región—, dio paso al modelo colonial económicamente depredador y políticamente impositivo (Coyula, 2000: 92) que, sin embargo, dejó valiosas expresiones de integración cultural y ambiental. Pasado el momento de saqueo y destrucción de la Conquista, hubo un arquetipo latinoamericano de arquitectura y urbanismo que se plasmó en la fundación de ciudades. En la primera mitad del siglo XVI, varias de estas expresiones ya figuraban en Cuernavaca: el convento amurallado (el de La Asunción, hoy catedral de Cuernavaca); la capilla abierta (la capilla de San José) y el Palacio de Cortés (o Palacio Fortaleza).

Se dice que en los centros históricos de las ciudades latinoamericanas, la importancia del conjunto rebasa muchas veces la suma de los edificios (Hardoy, 1989: 12). Esto ocurre en las grandes urbes, pero también en ciudades menores, como Cuernavaca, con un legado arquitectónico más modesto, pero con elementos singulares y una trama urbana heredada poco convencional que ha estructurado de manera excepcional el espacio y que, con pocas variaciones, ha llegado hasta nuestros días. Un ejemplo de esto es el hecho de que en Cuernavaca no se observe la clásica retícula española que, partiendo de la plaza central, ordenaba las calles principales: “De la plaza salgan cuatro calles principales, una por medio de cada costado de la plaza, y dos calles por cada esquina de la plaza; las cuatro esquinas de la plaza miren a los cuatro vientos principales” (Cedex, 1985).

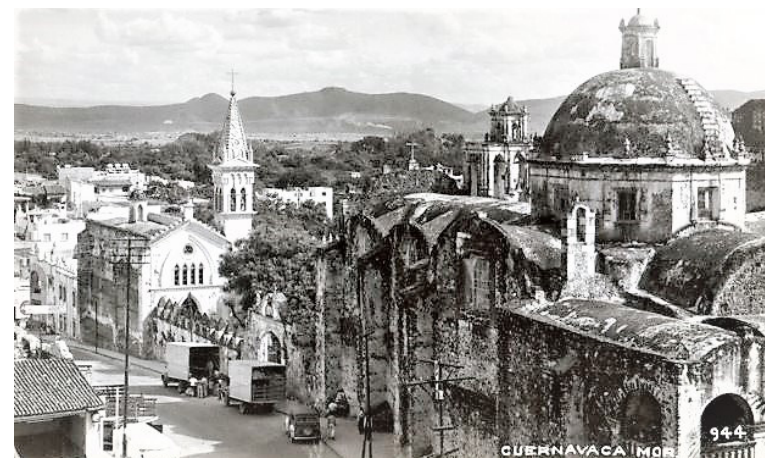
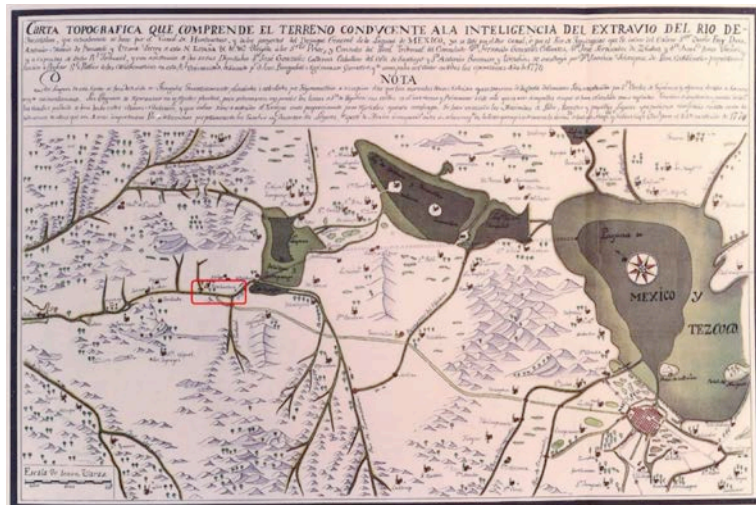


Gráfico 53. Catedral de Cuernavaca. (Anónimo, 1944)

Esto último se debe a dos factores. El primero y más obvio es que la topografía impidió implantar la retícula, ya que el asentamiento prehispánico sobre el que se levantó la ciudad se encontraba en la cima de una loma. En un espacio con estas características, un emplazamiento ordenado tenía pocas posibilidades. Los españoles aprovecharon los antiguos centros nativos (muchos de ellos ceremoniales) para construir sobre ellos sus ciudades y ejercer el poder desde el mismo lugar que la población indígena reconocía, independientemente de sus características. De la Ciudad de México, por ejemplo, que ya en 1556 sufrió una inundación, se decía que era “el peor sitio que se pudo escoger y el que más azares tiene en la tierra” (Cedex, 1985).



**Gráfico 54.** Carta topográfica con el proyecto del canal de desagüe. Trabajos para lograr secar el gran lago salado de la ciudad de México. Dibujo de Joachin Velázquez para el virrey Antonio María de Bucareli, 1774.

Así como en el caso de Ciudad de México-Tenochtitlán, que se fundó sobre un gran templo azteca en medio de un lago que con el tiempo hubo que secar, para la fundación de Cuernavaca se buscó el lugar central de un asentamiento anterior, es decir, se optó por un territorio limitado desde donde las calles no podían crecer a partir de una retícula. Para Cortés hubiera sido más sencillo construir la ciudad en las llanuras fértiles del este, a tan solo 1000 metros más allá del barranco. Pero el conquistador no estaba fundando un poblado más, sino su propia villa, el asiento de su marquesado, siguiendo la tradición de los hidalgos españoles. A eso se debe que, aparte de su palacio, no haya otras edificaciones civiles importantes. La Villa de Cuernavaca fue fundada en 1529, cuando Cortés ya ostentaba el título de marqués del Valle de Oaxaca. Nadie más pudo tener casa principal en el poblado. A pesar de ser una más de las 22 villas que componían su valle, esta era especial,

pues ahí construyó su palacio y en sus alrededores mantuvo una hacienda cañera. Por lo demás, su coto de caza comenzaba detrás del palacio y abarcaba varias leguas (Hernández 2002).



**Gráfico 55.** Primeros ejes básicos de la red subterránea de agua en Ciudad de México hacia 1535. Se los conocía como ejes de Tacuba y de San Francisco (Llanas Fernández, 2012 :42).



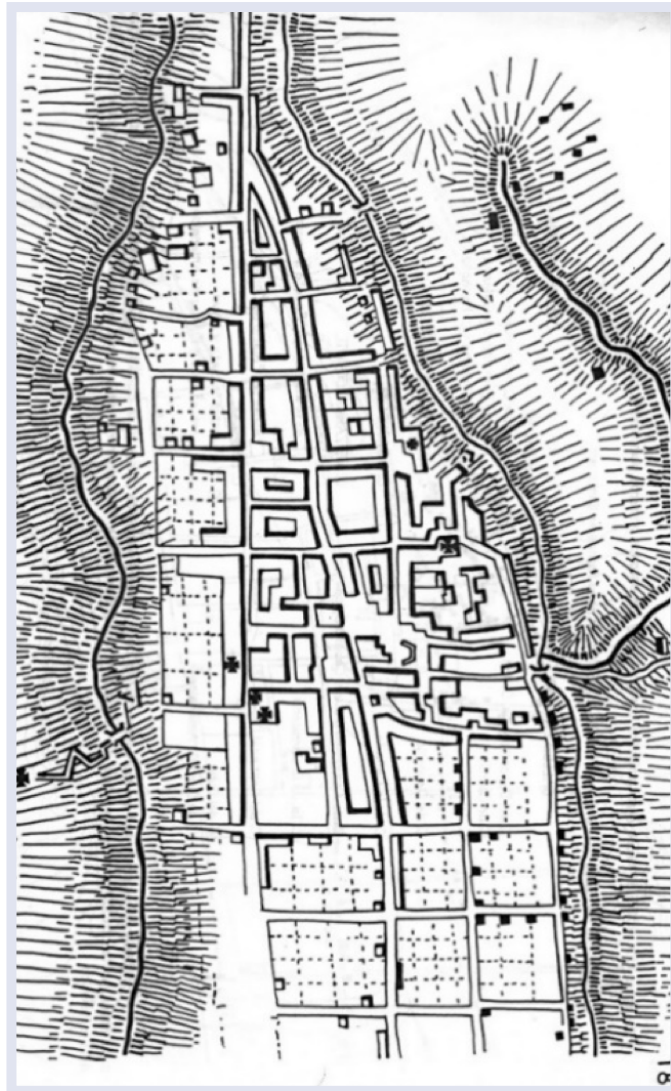
**Gráfico 56.** Calle Hidalgo, principio del S. XX. Al fondo el Palacio de Cortés. (Archivo General de la Nación, 1927)

Cuauhnáhuac, el poblado sobre el que se fundó Cuernavaca, pertenecía a los tlahuicas, un pueblo de la Confederación del Anáhuac o Triple Alianza. Valentín López González, el cronista de la ciudad, cuenta que en su tierra fértil se cultivaban productos desconocidos por los invasores, tales como el frijol, el tomate, el maíz, el aguacate, el algodón y el mamey, y otros que se destinaban a la producción textil o a la fabricación de papel (López González, 1999: 12). La zona estaba muy poblada cuando apareció Cortés con trescientos infantes, treinta caballos y un ejército de indígenas tlaxcaltecas, enemigos de la Confederación. La asedió, derrotó y saqueó en el mes de abril

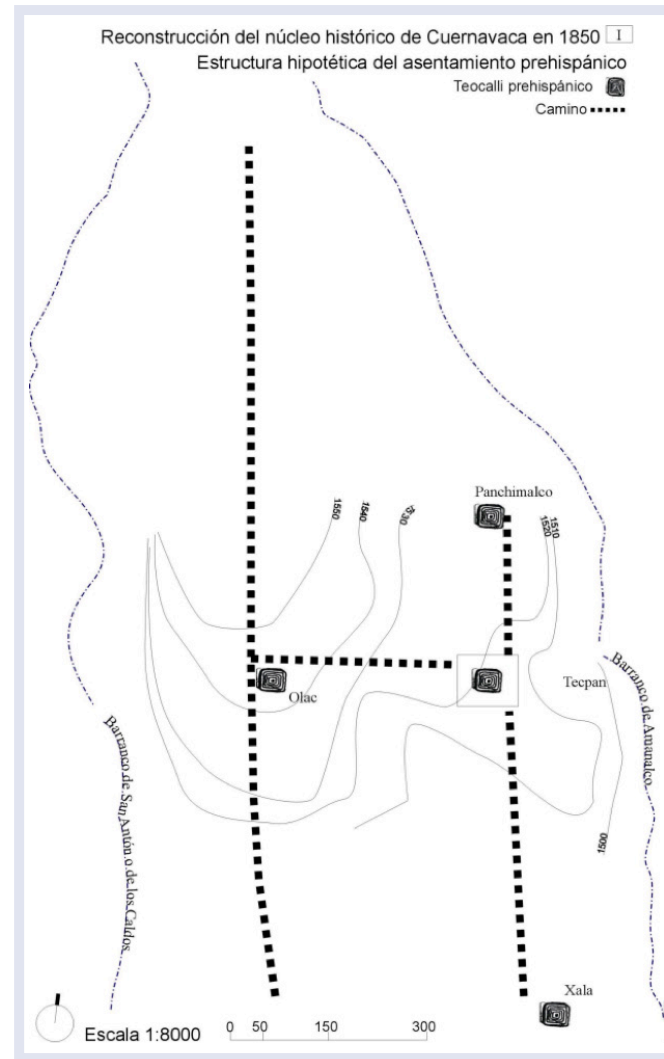


**Gráfico 57.** El Palacio de Hernán Cortés y la llanura que se extiende hacia el este, con el volcán Popocatepetl y la montaña Ixtaccihuatl al fondo (Estrada Cajigal, 1997).

de 1521. Cuauhnáhuac se asentaba sobre la loma ubicada entre los barrancos de San Antón y Amanalco, que le servían de defensa natural, según la reconstrucción hipotética de Rocha y Subdiaz (1994) que puede apreciarse en la gráfica 54. Contaba con dos ejes principales orientados hacia los puntos cardinales, que dividían el área en cuatro barrios, o calpullis, con sus respectivos centros ceremoniales o teocallis: el eje Tecpan-Olac, en la línea este-oeste, y el eje Tecocac (Panchimalco)-Xala, en la línea norte-sur (Rocha, 1994). También poseía una plaza mayor donde se celebraba el mercado o tianguis, enfrente del teocalli del barrio de Tecpan (López, 1994: 47).



**Gráfico 58.** Plano de Cuernavaca, anónimo. Esc 1: 10.000 (Orozco y Berra, 1871).



**Gráfico 59.** Emplazamiento de estructuras prehispánicas y curvas de nivel sobre la loma principal de Cuauhnáhuac, hoy Cuernavaca. Elaboración propia sobre la base de Rocha y Subdías (1994).



**Gráfico 60.** Cuernavaca: formación de manzanas centrales y ubicación de templos católicos, siglo XVIII. Elaboración propia.



**Gráfico 61.** Cuernavaca: distribución de parcelas originarias, siglo XIX. Elaboración propia sobre la base de un plano de 1871.



En la fundación colonial de Cuernavaca, se aprovechó el sistema de organización territorial indígena, con sus cuatro niveles: la casa o calli; el patio o ithualli (que agrupaba varias casas); el barrio o calpulli; y el altépetl o pueblo. Observando los sitios de culto, Cortés aprovechó los dos más importantes para construir sobre ellos su palacio y la catedral. Se podría decir que al mismo tiempo inauguró la vocación de Cuernavaca como ciudad de descanso y de segunda residencia, ya que el conquistador tenía su casa principal en el pueblo de Coyoacán, en la actual Ciudad de México.



**Gráfico 62.** Cuernavaca: estructura de calles, siglo XIX. Elaboración propia sobre la base de un plano de 1871.

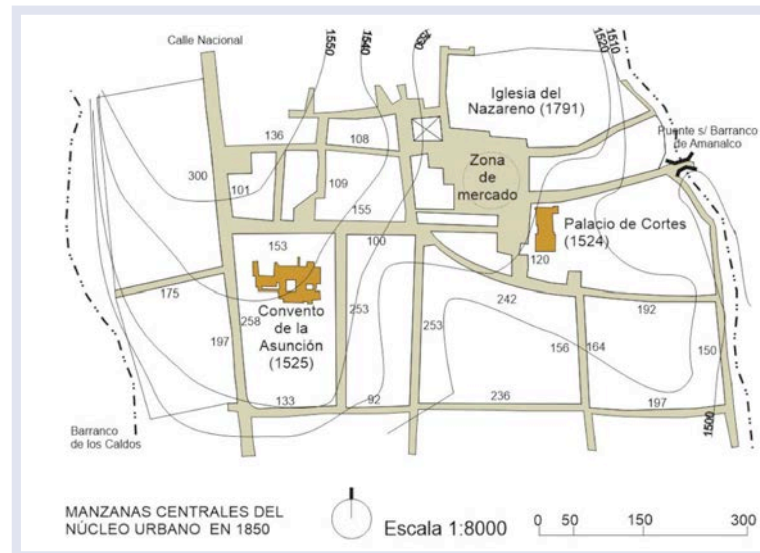
Su palacio en Cuernavaca es un edificio de piedra de 1800 m<sup>2</sup>, de planta rectangular, con sótano y dos plantas. Edificado entre 1524 y 1527, estaba provisto de almenas y de unos torreones en las esquinas, formando una manzana irregular. Su ubicación no podía ser mejor para el control económico y el dominio visual de su comarca. Al estar situado el edificio en el borde de la loma donde empieza el declive del barranco de Amanalco, la vista da al este de las tierras bajas del valle, con una montaña nevada en forma de mujer, llamada Iztaccíhuatl, y su guardián, el volcán Popocatepetl, al fondo. Desde ahí partían los caminos hacia los poblados, donde se ubicaban sus encomiendas de indios. Al crecer la ciudad, estas encomiendas se agregaron al conjunto urbano.

El hecho de que Cortés construyera en este lugar su palacio afirmaba un mensaje de dominio, pues antes de él era el cacique Yoatzin Atzayacatzin quien ejercía el control del poblado desde ese lugar. El otro emplazamiento aprovechado para construir la ciudad colonial fue el barrio de Olac, también levantado sobre templos tlahuicas. El lugar se sitúa a la vera del camino principal que conduce a la Ciudad de México, sobre lo más alto de la loma. Se trata de la antigua calle Nacional, hoy avenida Morelos, que cruza la ciudad de norte a sur. Sobre las ruinas de palacios, y probablemente de la pirámide de Olac, se autorizó a los franciscanos a construir en 1525 el convento de La Asunción y su capilla abierta dentro de un recinto amurallado, fundando la primera manzana reconocible de la villa, de 126 x 215 metros. El plano más antiguo que se conoce de Cuernavaca (gráfico 52) data probablemente de 1850 y es de autor desconocido. En él se recoge la trama urbana que forma el núcleo histórico de la ciudad actual, reconociendo la proporción de lo construido por manzana, y en pequeñas construcciones aisladas. En 1884, un viajero describía de la siguiente manera la ciudad:

El aspecto de la ciudad no agrada de pronto, extiéndase de norte a sur entre dos barrancas, de manera que viene a ser larga y angosta. Casi todas las casas están cubiertas con teja; unas aseadas, decentes y bien ventiladas; otras estrechas, con techos de zacate. Las calles forman

laberintos, solamente la Nacional es recta, hermosa y amplia [...] La figura de Cuernavaca es muy irregular [...] calles quebradas [...] calles cerradas por otras. Es extensa la plaza del mercado. La plaza la adorna un jardín; la casa del Marqués debe visitarse. La población está regada al este y oeste por considerables arroyos. (Rivera Cambas, 1982: 60)

Como ejercicio, me propuse reconstruir el antiguo poblado de Cuauhnáhuac (gráficos 53 a 57), retomando la propuesta de Rocha y Subdiaz (1994), pero ajustando su croquis al plano topográfico de la ciudad para poder ubicar allí los centros ceremoniales: cuatro pirámides ubicadas entre los barrancos de San Antón y de Amanalco, donde la loma principal es más ancha.



**Gráfico 63.** Cuernavaca, catastro 1850. Manzanas centrales con curvas de nivel. Elaboración propia.

Había en Cuauhnáhuac cuatro barrios o calpulli. Los ejes de ubicación de los templos guardan una relación aproximada de 90° entre sí. La orientación del eje norte-sur está desviada unos 7° en dirección noroeste-sureste. En el eje Olac-Tecpan situó Cortés su palacio y el convento de La Asunción, ubicados en una manzana amurallada que hasta 1850 no había variado en dimensiones. En el siglo XX se recortó el huerto posterior al convento para crear un parque público. La manzana del palacio parece haber sido más larga y haber comprendido también la que hay en su costado norte, a juzgar por su forma y por la continuidad de sus alineaciones. Se encuentra dividida por una calle —posiblemente un antiguo torrente— que desciende de manera abrupta al barranco de Amanalco, con su puente, uno de los más antiguos de la ciudad. Además, al frente del palacio —un recinto amurallado con torreones que desapareció entre 1863 y 1890— estaba la plaza de armas (López González, 1999: 50). Los otros dos centros ceremoniales o teocallis, el de Panchimalco-Tecoac, al norte y el de Xala al sur, tuvieron destinos diferentes. Sobre los restos del primero se construyó en un inicio un trapiche y en 1791 la iglesia de El Nazareno. El de Xala, más separado del conjunto, no se reconoce en la actualidad. Es posible que se lo haya derribado para aprovechar su material.

En el núcleo central se observa un gran espacio libre, de forma alargada, irregular (donde se celebraba el mercado principal, a base de tenderetes, dos veces por semana), y un conjunto de cuatro pequeñas manzanas dispersas e igualmente irregulares. Estas cuatro manzanas corresponden al Hotel Morelos y a otros locales comerciales. El siguiente grupo de manzanas, al norte del núcleo central, consiste en manzanas de tamaño variado, también bastante irregulares, siendo la más larga de unos 120 metros, con construcciones de una planta con techumbre con pendiente hacia el interior y patio central. A diferencia de las manzanas anteriormente descritas, su mayor tamaño permite que el centro de manzana quede libre para huertos o caballerizas. El resto de las manzanas, al sur del núcleo central, tiene un trazado más claro de tendencia cuadrangular, siendo la más larga de 236 metros. Se reparten a lo largo de la calle

Nacional, con las manzanas que se forman por los callejones que bajan al barranco de San Antón, en ángulos casi rectos, pero sobre todo al sur, en parcelas agrícolas, que se conservan de gran tamaño y con poca edificación. Resulta interesante observar cómo el trazado más “claro” en retícula consiste en manzanas de 120 por 130 metros en promedio, ninguna igual a la otra. En los planos de los siglos XVIII y XIX se observan parcelas agrícolas y huertos al sur del núcleo central, que eran parte de la cuadrícula y que se distribuían entre los indígenas conversos.

Es importante mencionar dos hechos que se desprenden de la observación del plano: en primer lugar, que estas parcelas en cuadrícula se encuentran muy poco edificadas en 1850; en segundo lugar, que la plaza central no tenía un trazado formal, ni ortogonal ni de ninguna otra manera. De lo anterior se puede concluir que la plaza sí fue un lugar central, es decir, un espacio signo de dominación, pero que no se utilizó cabalmente para el reparto de unas manzanas proporcionales que indicaran un damero más regular, que bien pudo haberse trazado, a pesar de la topografía. Indudablemente, los dos ejes articuladores del centro urbano, sobre todo el norte-sur, funcionaron como camino principal en la conexión con la capital, articulado perpendicularmente al centro de la villa.

Las grandes transformaciones de estos espacios del centro continuaron, básicamente, en los alrededores del Palacio de Cortés. Plazas, monumentos, fuentes ornamentales y arcadas aparecieron y desaparecieron con los años. En su búsqueda de órdenes formales, los políticos repetían desde las formas simples de la arquitectura de la villa, como en el mercado Colón, hasta los estilos clásicos europeos, como en los jardines Morelos, Juárez o Borda. Más tarde se intentó recuperar la arquitectura colonial, como sucedió con el Palacio de Gobierno Estatal levantado en 1954, como un nostálgico recuerdo de los tiempos pasados.

En la búsqueda de entender la forma actual de la ciudad, es necesario recuperar algunos hechos importantes que dan cuenta de su metamorfosis, pero ellos no se pueden desligar de la vida



**Gráfico 64.** Calle Hidalgo, 1935. Se observa el trazado del tranvía que desemboca en la calle Comonfort. Al fondo, la Iglesia de San José, en el conjunto de catedral. Fotografía de Jesús L. Vázquez (Estrada Cajigal, 1997)

económica y política de Cuernavaca, que atravesó periodos tanto de calma como de agitación, desde la lucha de independencia hasta las invasiones norteamericanas, la guerra de Francia contra en país y la Revolución mexicana. A mediados del siglo XIX, el prefecto de Cuernavaca informa que el paso de las tropas norteamericanas, en su marcha hacia la Ciudad de México, había destrozado la Alameda (hoy jardín Juárez, también llamado el Zócalo), una plaza cuadrada que posee un quiosco central que se ha mantenido hasta nuestros días con pocas variaciones, por lo que hubo que encargar los arreglos “a una comisión de señoras principales, que diariamente la cultivan y mejoran” (Villaseñor en López González, 1999: 105). En esta referencia a “señoras principales”, encargadas de arreglar una plaza pública, destaca la visión de la villa como patrimonio de unas cuantas familias adineradas. Antes de la Revolución mexicana, la clase baja (indígenas en su mayoría) tenía prohibido sentarse en los parques.

A mediados del siglo XIX, Cuernavaca seguía siendo una villa de escasa importancia. El propio estado de Morelos aún no existía. Su creación se remonta a 1862, cuando ante la inminencia de la llegada de tropas francesas, el presidente Juárez instituyó el tercer distrito militar en el Estado de México (Inegi, 1996: 15-37), cuando en 1869 se expulsó a los franceses ese distrito militar se convirtió en el estado de Morelos, con Cuernavaca como su capital.

Una de las consecuencias directas de que la ciudad pasara a ser capital de un estado de la república, fue la inmediata mejora de su centro urbano. Ese mismo año se ordenaron los espacios centrales: por ejemplo, en el espacio abierto e irregular donde se celebraba el tradicional mercado, se construyó el mercado Colón, un edificio cuadrado y bajo, con techumbre de teja a dos aguas, pilastras interiores y soportales exteriores en su cara poniente. También se reformó el Jardín Juárez ubicado a su lado. La sede de la gubernatura, el ayuntamiento y la sala de cabildos funcionaban en el Palacio de Cortés, que había pasado a ser propiedad del estado. Esta antigua edificación sufrió, asimismo, varias

modificaciones. La modernidad llegó a Cuernavaca de la mano del dictador Porfirio Díaz (1876-1910). Bajo el lema de “Orden y Progreso”, este mandatario impulsó el desarrollo del país, principalmente a través de las exportaciones agrícolas y mineras, bajo un sistema económico que se apoyaba en una oligarquía agraria —con un modo de producción semifeudal en extensos latifundios y masas de jornaleros sin tierra— y en las compañías supranacionales que controlaban la minería y el petróleo. Esta acumulación originaria de capital comenzó tardíamente en México, en las últimas décadas del siglo XIX y en la primera del XX. Es decir, cien años después que en las capitales europeas.

La influencia de la Ciudad de México pronto se empezó sentir en el resto del país. Como señala Peña Torres:

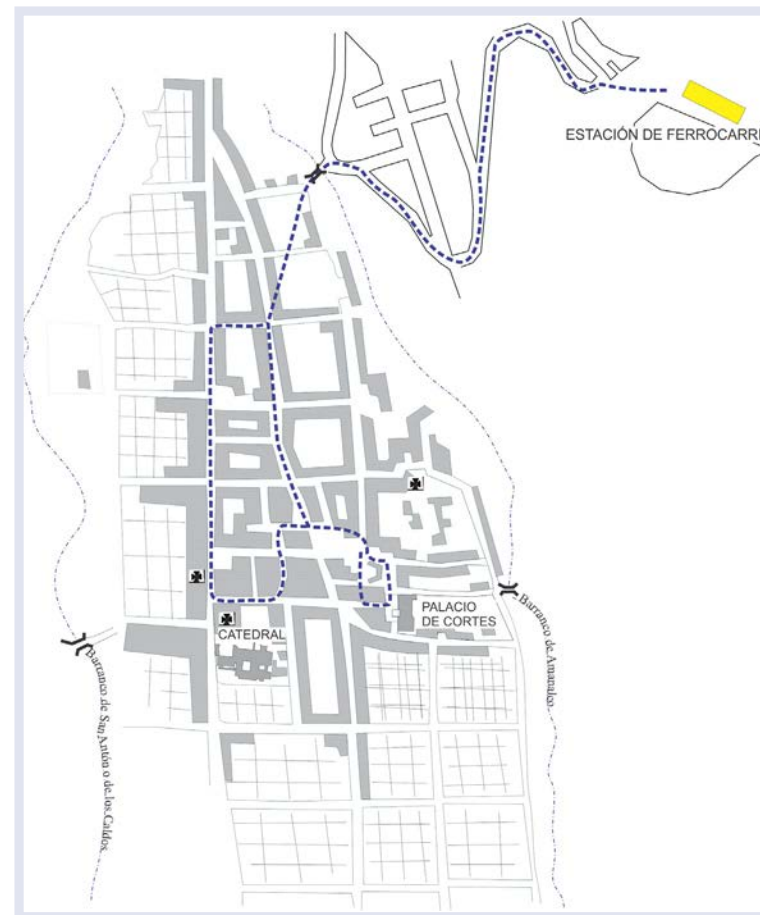
Al iniciarse el “Porfiriato”, una expansión del mercado exterior interactuó con la creciente explotación minera y con un decidido desarrollo de los puertos y los ferrocarriles para dar cabida, dentro de un aumento del flujo al exterior, al surgimiento de mercados regionales en los centros urbanos en el Norte y el interior del país. A partir de 1880 la ciudad de México adquirió el impulso demográfico que la mantendría como la más importante ciudad del país. Su población pasó de 230 000 habitantes en 1869 a 400 000 en 1910. (Peña Torres y Romero Polanco, 1995: 197)

El dictador puso énfasis en la construcción de vías férreas que unieran los puertos del Atlántico con los del Pacífico, pasando por la capital del país. El tramo Veracruz-Ciudad de México se inauguró en 1873. Cuernavaca se benefició con la llegada del ferrocarril, desde la capital, el primero de diciembre de 1897, pues la ciudad se encuentra en la ruta hacia el puerto de Acapulco. A pesar de que el tren no pasaba de los 40km/h, su llegada revolucionó la ciudad. Las actividades económicas casi no habían variado a lo largo de tres siglos y seguían dependiendo de la producción agrícola, fundamentalmente de la caña de azúcar. Un 60% de la cosecha se destinaba a obtener mieles con las cuales se producía alcohol. En los márgenes del

barranco de San Antón llegaron a instalarse hasta tres fábricas de alcohol que vaciaban continuamente sus tinajas con fermentos en el despeñadero, por lo que este llegó a ser conocido como la “barranca de los caldos”. Hasta antes de que se instalara el “camino de fierro”, por usar un término de la época, Cuernavaca seguía siendo una tranquila ciudad provincial, de altos paredones y calles empedradas. Con el ferrocarril también se instalaron los rieles para el tranvía de mulas, que conectaba el centro de la ciudad con la estación.

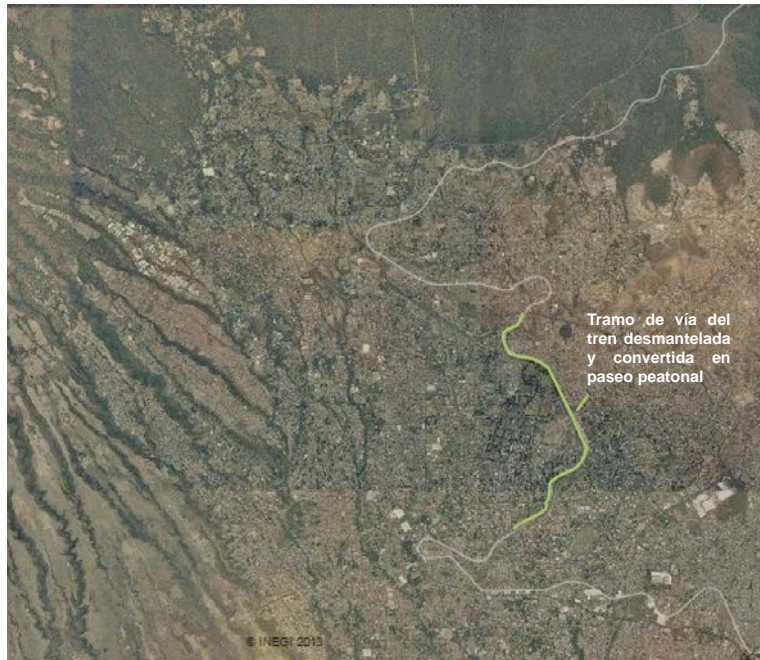
Las comunicaciones con la capital se servían de diligencias que llegaban por la avenida Nacional. Por la actual carretera federal aún se distingue el trazado lleno de curvas de la antigua Nacional. Fue imposible que el ferrocarril llegara por esta vía, debido a los radios de giro demasiado estrechos. Por estar situada la ciudad entre dos profundos barrancos, el ferrocarril tuvo que acercarse desde el este. La instalación de las vías obligó a construir el puente Porfirio Díaz, el tranvía y la primera calle de 1200 metros de longitud que conserva una misma cota de nivel, la calle Leandro Valle. Esta decisión reforzó la tendencia al crecimiento urbano hacia esa dirección. No resulta exagerado decir que buena parte del crecimiento urbano de Cuernavaca podría describirse a partir de la secuencia histórica de construcción de puentes. El pulso de la urbanización de la ciudad ha estado acompañado casi siempre por la construcción de estas obras de infraestructura, propias de Cuernavaca, por antonomasia.

El gobierno de Porfirio Díaz concedió gran importancia a las comunicaciones mediante trenes de largo recorrido, siguiendo el modelo de los Estados Unidos y Europa. El régimen posrevolucionario continuó la misma política de apoyar el desarrollo regional mediante las vías férreas. Sin embargo, el arribo del modelo fordista para el desarrollo de ciudades y las “cartas de intención” firmadas por el gobierno mexicano, como parte del pago de la deuda externa, modificaron la concepción del desarrollo regional del Estado mexicano y propiciaron el cambio en los patrones de movilidad interciudades en México. De este modo,



**Gráfico 65.** Plano de Cuernavaca con el recorrido del tranvía de mulas. 1901. Inspección General de Monumentos Artísticos de México. Elaboración propia.

se impulsaron las políticas de subvención de gasolina y de derivados del petróleo en apoyo al transporte público y privado por carretera. Este cambio de modelo provocó que el impulso a la construcción de vías férreas, y al transporte en ferrocarril en general, fuera decreciendo (BIRF-AIF, 2016). De hecho, el tren Cuernavaca-Balsas ha dejado actualmente de funcionar y gran parte de las vías han sido invadidas por intrusos; otra parte ha sido convertida en un circuito de paseo para las clases medias y altas de la ciudad (Ward, 1978: 112), o permanece sin uso.



**Gráfico 66.** Trazado de 1873 de la vía del ferrocarril de Cuernavaca y su continuación al sur del municipio. (GAIA-Inegi, 2013)



**Gráfico 67.** Estación del ferrocarril de Cuernavaca en 1997, hoy en día en proceso de remodelación. (Foto del autor).

## 5.2 Pautas del crecimiento formal 1930-1950. Los fraccionamientos modelados como ciudades industriales (company towns)

A partir de 1930 se produce una apropiación masiva de suelo comunal por parte de agentes inmobiliarios privados (como el clan familiar de los Estrada), y se comienza a “gestionar” suelo mediante la compra, la titulación, el fraccionamiento, el registro, la urbanización y, finalmente, la venta. En los documentos analizados no quedan claros los mecanismos mediante los cuales se accedió a las parcelas agrícolas. Tratándose de suelo social, debería de haber sido a través de una cesión de derechos. En los archivos consultados, siempre se menciona la adquisición por compraventa, sin que ese documento figure en los registros. Las personas mayores, campesinos, hablaban de todo tipo de atropello.

FRACCIONAMIENTOS POR AÑO DE CREACIÓN, SUPERFICIE URBANIZADA, LOTIZADA, USO Y TAMAÑO DE LOTES														
REG.	NOMBRE DE FRACCIONAMIENTO	AÑO	PROPIETARIO	TOTAL	LOTIZADA	VIAL	EQUIPTO.	COMERCIO	NÚM.	LOTE	FRENTE	FONDO	CALLE	ACERA
				m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	LOTES	m <sup>2</sup>	m	m	m	m <sup>2</sup>
C	Fracc. El Miraval	1900	Norte d C. Histórico por puente Porfirio D.	<b>700,000</b>	680,000	x	x	x	600	1,113			12	1.20
C	Colonia Carolina	1920	Colindante con el C. Histórico	<b>544,340</b>	341,038	163,302	x	x	2,842	120	8		8	0.60
F1	Fracc. Vista Hermosa. Secc. Vista Hermosa	1931	Faustino Estrada / Cia. Fraccionadora de Cuernavaca	<b>476,363</b>	428,639	47,723	0	0	1,058	405	20	20	14	0.80
F2	El Empleado, S/T.Coyotepec	1944	Ruiz Elizondo José	<b>35,162</b>	24,750	10,412	0	0	21	1,200	20	60	9	1.00
F3	Lomas de Cortés / Colonia Campestre	1944	Ruiz Elizondo José	<b>485,901</b>	443,335	42,566	0	0	197	2,250	15	150		
F4	Reforma 1 <sup>era</sup> sección	1945	Cia Fraccionadora de Cuernavaca / Raúl Estrada	<b>342,368</b>	231,806	77,703	0	0	160	1,449	20	72	12	1
F5	Reforma 2 <sup>da</sup> sección	1945	Cia Fraccionadora de Cuernavaca / Raúl Estrada	<b>107,853</b>	107,853	0	0	0	183	589	15	39	12	1
F6	Lomas de la Pradera	1947	Fraccionadora Morelense S.A.	<b>31,136</b>	24,286	6,850	0	0	46	528	15	35	8	1
F7	Ampliación de Las Delicias II	1950	Kosowsky Alberto	<b>89,720</b>	71,776	17,944	0	0	55	1,305	22	59		
F8	San Cristobal 1 <sup>era</sup> sección	1950	Silvia Olvera Pablo	<b>60,850</b>	45,638	15,213		0	133	343	12	29		
F9	San Cristobal 2 <sup>da</sup> sección	1950	Silvia Olvera Pablo	<b>66,240</b>	55,200	11,040	0	0	184	300	10	30	8	1
	<b>Acum. Km<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>			<b>2.94</b>	<b>2,454.320</b>	<b>392,753</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5,479</b>					

Cuadro 11. Cuadro de fraccionamientos correspondientes a los años 1900-1950. Elaboración propia.

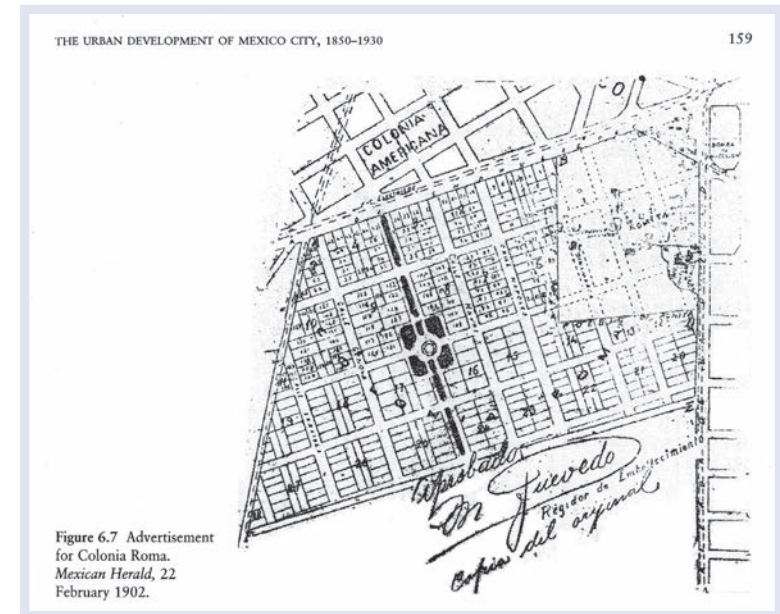


De esta manera, a principios de la década del treinta, se inició en Cuernavaca el proceso de urbanización que formaría en cuarenta años una nueva ciudad, sin ningún plan urbano, pero con una lógica interna no escrita.

El fraccionamiento, un modelo de crecimiento urbano, ya se había aplicado con éxito en la Ciudad de México, en vastas zonas agrícolas que se convirtieron en colonias burguesas de ingresos medios y altos. Los desarrolladores inmobiliarios idearon proyectos que se asemejaban a islas, con casas rodeadas de jardín. Según McMichael Reese, este modelo de urbanización residencial comenzó alrededor de 1860 y se llamó originalmente “colonia” porque fue determinante en la fragmentación de la ciudad (McMichael Reese, 2002: 146). Las primeras colonias en la Ciudad de México fueron las de Santa María de la Ribera, para la clase media; la colonia Guerrero, proletaria, y la colonia Arquitectos para la clase alta. En 1900 aparecieron otras de mayor envergadura, como señalan Peña Torres y Romero Polanco (1995): las colonias Juárez, Chapultepec-Morales, Hipódromo, Tacuba y Condesa.

Hacia 1930 se han formado barrios residenciales internos [en la Ciudad de México] para las clases alta y media [...] la ciudad ha devorado espacios que han sido proporcionales al carácter social y de clase de su población: más holgados por habitante en los barrios ricos, hacinamiento en las colonias modestas y proletarias,

especialmente en los viejos barrios centrales invadidos por la vivienda popular. (Peña Torres y Romero Polanco, 1995: 199).



**Gráfico 68.** Aviso en el periódico El Heraldo de México, 22 de febrero de 1902, anunciando la venta de lotes en la colonia Roma (McMichael Reese, 2002: 159).

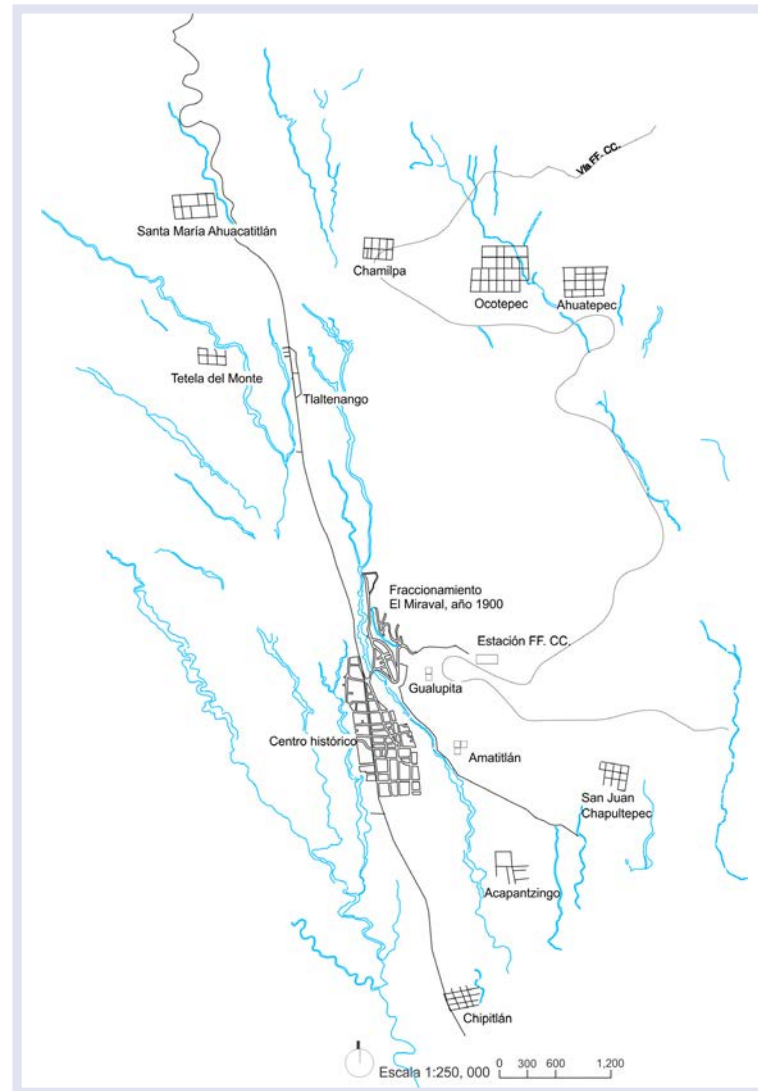




**Gráfico 69.** Casa del Samuel Ryder en el fraccionamiento El Miraval, 1925. (Estrada Cajigal. 1997: 159).



**Gráfico 70.** Calle Madero en el fraccionamiento El Miraval, propiedad del Samuel Ryder. 1925.(Estrada Cajigal. 1997: 160).



**Gráfico 71.** Fraccionamiento El Miraval, de 0.7 km<sup>2</sup>. Al norte del centro histórico, cruzando el barranco por el puente Porfirio Díaz. Elaboración propia.

Desde la Ciudad de México, el fraccionamiento dio el salto a Cuernavaca. El primer fraccionamiento de Cuernavaca data de principios del siglo XX. Se trata de la colonia El Miraval, mencionada por Estrada Cajigal (1997: 159) y López González (1966: 76). Su fundador fue el ciudadano estadounidense Samuel Ryder, quien ya había creado antes, en la Ciudad de México, Las Lomas de Chapultepec, un fraccionamiento residencial de altos ingresos. En El Miraval funcionaba un hotel del mismo nombre, que le pertenecía: “[...] este hotel, junto con varias casas de americanos a su alrededor, fue quemado en el año 1912 por una turba enardecida en los años revolucionarios” (Estrada Cajigal, 1997: 161). Este incendio y el paulatino abandono, tanto del local como de la urbanización, borraron casi todas sus huellas, aunque el antiguo fraccionamiento aún es reconocible por la forma del asentamiento actual. Su desarrollo fue posible gracias a la construcción, en 1910, del puente Porfirio Díaz y la llegada del tranvía, que bordeaba sus linderos, al centro de la ciudad.

El siguiente desarrollo urbanístico y ejemplo más antiguo de colonia en Cuernavaca fue la colonia Carolina. Como lo explica Vargas (1976), “[...] a partir de 1920, la población que volvía después de haber huido durante la ocupación zapatista de la ciudad se asentó en el área y se formó una unión de colonos. Fue en 1938 cuando fue formalmente establecida. El suelo remanente fue subdividido en parcelas de 1000 m<sup>2</sup> y vendido” (Vargas 1976: 24). La colonia Carolina ocupó un área de 544,340 m<sup>2</sup>.

Después de que la Revolución mexicana se asentó con la presidencia de Plutarco Elías Calles (1924- 1928), el centro del país retomó su ritmo económico y Cuernavaca se repobló. Este repoblamiento de la ciudad comenzó en el centro, en los dos desarrollos urbanísticos mencionados —El Miraval y Carolina—, y en los antiguos poblados fundados por los españoles como reducción de indios. Aunque las crónicas nos dicen que la ciudad quedó completamente desierta durante la ocupación zapatista y sus saqueos, es probable que los pueblos en los alrededores conservaran su población.

Durante la investigación, mientras revisaba los planos antiguos para comparar el trazado urbano propuesto para estos dos proyectos, nuevos para la época, encontré que guarda un gran parecido con el modelo de organización o patrón urbano llamado company town (Dutton, 2000), que se venía aplicando en los Estados Unidos desde finales del siglo XIX, sobre todo desde la Exposición Universal de Chicago (1893). Como señala Reys (1965):

Los años entre la Expo Universal de Chicago y la Primera Guerra Mundial atestiguaron la fundación de docenas de Company Towns. Fueron nuevos conceptos de planeamiento en el país para el comienzo de ciudades modernas en los EE. UU. Primero, los líderes industriales fueron impresionados por la idea de un planeamiento a gran escala como una técnica para ordenar mejor las comunidades, en las cuales su planta o ubicación podía ser dirigida. Segundo, el aspecto formal, la disposición axial de los edificios de la Expo, fue tomado de ejemplo por muchos industriales, asumiendo el desarrollo de la Company Town. (Reys, 1965: 427)

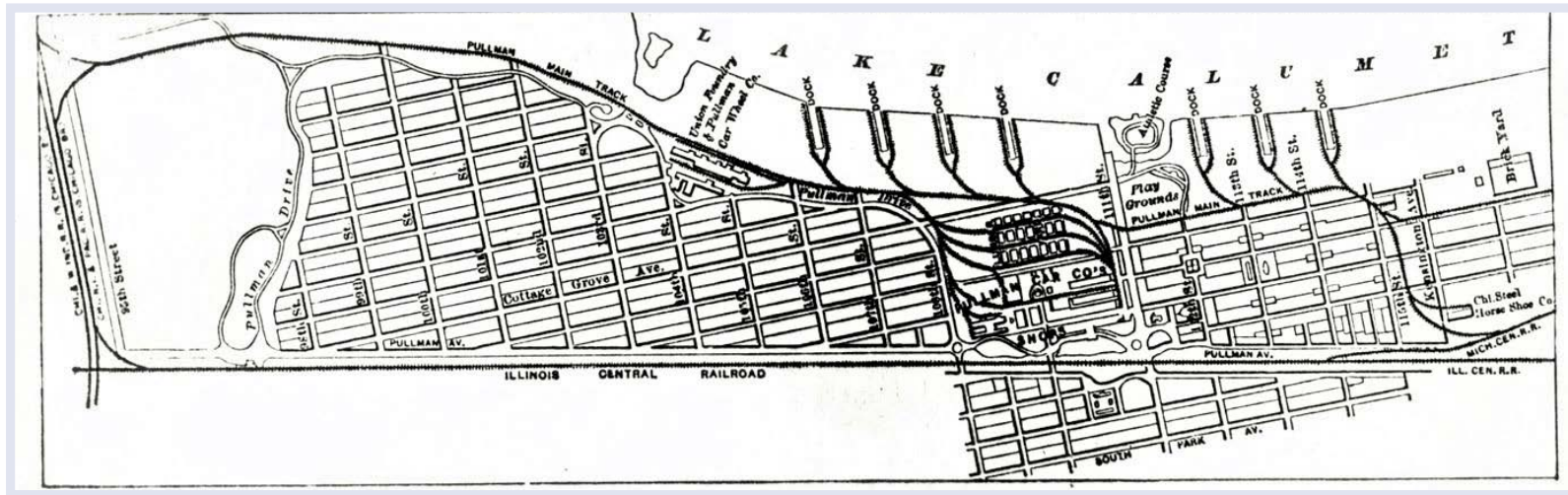


Gráfico 72. Plan de Pullman City. Los trazados, siendo ortogonales, se adaptan al contorno del lago. (Reps, 1965: 438).

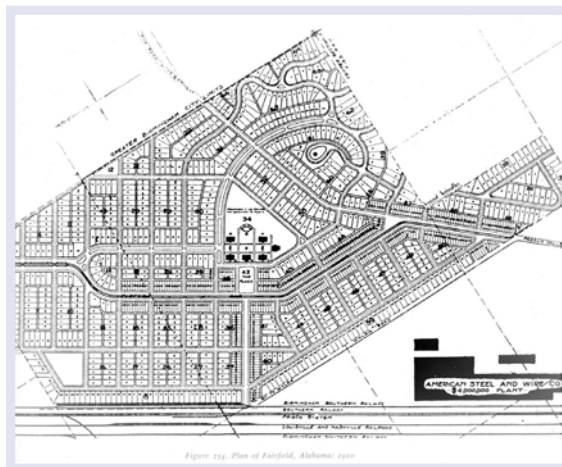


Gráfico 73. Plan de la ciudad de Tacoma (Washington), 1873, elaborado por Frederick Law Olmsted (Reps, 1965: 426).

Se trataba de un planeamiento urbano a veces formal-ortogonal, como en el caso de Pullman City, cerca de Chicago, construida por George M. Pullman, a veces informal-curvilíneo, como en los casos de Vandergrift, en Pensilvania, y de Tacoma, en Washington, esta última un plan de Frederick L. Olmsted. Otras ciudades fundadas bajo este modelo fueron las de Gary (Indiana), Kohler (Wisconsin) y Kinkaid (Illinois). Era como si de pronto las ciudades planeadas (o town planning), recién estrenadas en los Estados Unidos, hubiesen aterrizado en Cuernavaca. La diferencia es que mientras que en ese país la empresa que fundaba un company town corría con todos los gastos de construcción, infraestructura y servicios —creando lo que algunos autores llamaron “la nueva ciudad deseada”—, en Cuernavaca el agente inmobiliario conseguía el terreno, realizaba la escritura, lo inscribía en el registro público y diseñaba las calles, pero no necesariamente terminaba el desarrollo.

Como explica Reps (1965), comentando las virtudes de las company towns, “Una gama de apropiados patrones urbanos, organizados en barrios, para la creación de nuevas ciudades bajo este esquema, puede mejorar las necesidades físicas y sociales de los, cada vez más diversos, residentes, y restaurar el sentido de comunidad. La arquitectura y el urbanismo se convierten en agentes del cambio social y la reforma” (Reps, 1965: 426). Estas semejanzas en el diseño urbano se destacan en mi primer caso de estudio: los llanos de Ahuatepec.

En lo que respecta a la infraestructura y los servicios en los fraccionamientos de Cuernavaca, hasta 1954 se permitió a los desarrolladores inmobiliarios perforar sus propios pozos para agua y producir sus redes de agua y drenaje, unas obras que después asumió el municipio. Para el caso del fraccionamiento Vista Hermosa, encontré planos de redes de agua potable y drenaje, pero no queda claro quién realizó estos trabajos: si el desarrollador o el Estado. El hecho es que la mayoría de los fraccionamientos analizados se entregaron sin este tipo de obra. Tanto la infraestructura como los servicios eran demandados al Estado cuando los lotes ya se habían vendido y con las viviendas habitadas, y muchas veces los gastos corrían a cuenta de los propios vecinos, como lo comprobé en los diarios que consulté.

Este modelo de producción de suelo urbano, bajo la forma de fraccionamiento, marcó el desarrollo de la ciudad por dos motivos: en primer lugar, porque abrió al mercado inmobiliario grandes extensiones de tierra; en segundo lugar, porque impuso una tipología de lote que respondía a la demanda de vivienda de segunda residencia de la clase alta de la Ciudad de México —personas que provenían, sobre todo, de la industria del cine y algunos políticos que hacían “negocios”—, en una era temprana, cuando recién estaba consolidándose el parque automotor, pero Cuernavaca ya era apreciada como una ciudad de descanso de fin de semana. Esta dinámica duró hasta finales de la década de 1990, cuando los fraccionamientos residenciales ya sumaban 54 km<sup>2</sup>.

Entre 1930 y 1950 se registraron nueve fraccionamientos, con lo que la oferta de suelo urbano alcanzó los 2.50 km<sup>2</sup>, sin contar el centro histórico, que al comienzo de este periodo ocupaba 0.9 km<sup>2</sup>. Los fraccionamientos se construyeron directamente sobre suelo rural, sin transición entre ambos tipos de suelo, ni agregación paulatina de vivienda. Al repartir el suelo destinado a lotes y cuadradas, también se configuró el sistema viario de la ciudad. Por otro lado, el tamaño del lote determinó la clase social que lo ocuparía, imponiendo tipologías edificatorias.

De las 250 hectáreas de suelo urbanizado, 77 configuraron 636 nuevos lotes, que correspondían a seis fraccionamientos; 80.3 hectáreas correspondían a la antigua colonia El Miraval, y 92.7 hectáreas al fraccionamiento Vista Hermosa, con 1,401 lotes de un tamaño promedio de 814 m<sup>2</sup>, calles de 12.70 metros de ancho y veredas de 80 cm. Todo esto cuando en 1950 Cuernavaca tenía una población de 55,000 habitantes. La mayoría de estos proyectos tardaron en concretarse entre uno y cinco años, como ocurrió con Vista Hermosa, Lomas de Cortés o la urbanización Club de Golf.

### 5.3 El fraccionamiento Vista Hermosa como proceso germinal de la producción de suelo urbano en Cuernavaca

El fraccionamiento Vista Hermosa es el más antiguo inscrito en el Registro Público y en la Comisión de Planificación y Zonificación de Cuernavaca. Su primera inscripción data de 1931. A lo largo de los años, se irían inscribiendo varias secciones más, que formaron parte de la primera sección de Vista Hermosa, siempre a nombre de la Compañía Fraccionadora de Cuernavaca S. A., cuyo propietario era Faustino Estrada, pariente cercano del entonces gobernador del estado de Morelos, Vicente Estrada Cajigal (1930-1934).



**Gráfico 74.** Fotografía aérea de 1945 de los terrenos comunales de Ahuatepec, donde se construyó el fraccionamiento de Vista Hermosa. (Fotografía del expediente tomada por el autor).

En 1945, el grupo familiar Estrada, encabezado en ese entonces por Raúl Estrada, creó la Fraccionadora Reforma S. A. y parte de los terrenos de Vista Hermosa se traspasaron a esta nueva compañía. Así nacieron las siguientes secciones: Vista Hermosa; Reforma primera y segunda sección; Jardines de Reforma; Lomas de Vista Hermosa; Extensión Vista Hermosa y Cuauhtémoc primera, segunda, tercera y cuarta sección, todas sobre los terrenos comunales de Ahuatepec, de agricultura de secano.



**Gráfico 75.** Plano de delimitación del fraccionamiento Vista Hermosa que agrupa parcelas agrícolas, en los terrenos comunales de Ahuatepec. (Fotografía del expediente tomada por el autor).

Al no tener Cuernavaca una división política, los fraccionamientos funcionaron como un elemento estructurador de barrios, y así se los comenzó a reconocer a medida que se los agregaba a la ciudad. Al fraccionamiento original Vista Hermosa (1931), con 47.64 hectáreas, siguieron los siguientes del Grupo Estrada (para la lista completa, véase cuadro 12):

- 1945: Reforma-primera sección, con 34.24 hectáreas.
- 1945: Reforma-segunda sección, con 10.79 hectáreas.
- 1951: Cuauhtémoc-primera sección, con 66.99 hectáreas.
- 1951: Del Bosque, con 4.73 hectáreas.
- 1955: Reforma-sección especial, con 18 hectáreas.
- 1958: Bello Horizonte-primera sección, con 26.50 hectáreas.
- 1959: Bello Horizonte-segunda sección, con 26.04 hectáreas.
- 1981: Cuauhtémoc-cuarta sección, con 39.85 hectáreas.
- 1982: Jardines de Reforma-primera sección, con 6.88 hectáreas.
- 1982: Prolongación Reforma, con 1.04 hectáreas.
- 1983: Jardines de Reforma-segunda sección, con 2.40 hectáreas.

En total, la familia Estrada fraccionó, urbanizó y vendió 3,282,259.00 m<sup>2</sup> de suelo, es decir, 328.23 hectáreas. Las diferentes secciones estudiadas se crearon sin áreas verdes (salvo la isla central o las bermas de las avenidas) y sin equipamiento. En 1975, el Estado obligó al fraccionador de Vista Hermosa a donar suelo para eso. Después de cruzar correspondencia, se llegó a un acuerdo mediante el cual el Grupo se comprometía a traspasar 26,076.00 m<sup>2</sup> con ese objetivo.

Revisando los documentos al respecto, encontré que la Compañía Fraccionadora de Cuernavaca S. A., en un primer intento por completar la donación, documentó esta cantidad de metros cuadrados sumando para ello vialidades, calles, aceras, inclusive la manzana que ocupa el área arqueológica de Teopanzolco, y la estación del ferrocarril (cuyos terrenos también habían quedado en manos de la empresa), razón por la cual la Comisión de Zonificación y Planificación de Cuernavaca

no lo aceptó. El 5 de septiembre de 1983, ambas partes hicieron un balance de los distintos predios y áreas que le correspondía donar a la empresa. Entre ellos figuraba la plaza Cuauhtémoc, con 6,425 m<sup>2</sup>; tres áreas que sumaban 6,844 m<sup>2</sup> (y que actualmente no se reconocen en el terreno), y el 10% de lo que en esa época era la última fracción correspondiente, según la documentación de la época, a “Cuauhtémoc No.4. Sección de Vista Hermosa. Propiedad de Mario Estrada Elizondo”; “Superficie vendible 316,795.00 m<sup>2</sup>. Le corresponde donar 31 679.50 m<sup>2</sup>. La Dirección del Catastro le fijó un valor de \$ 200.00 x m<sup>2</sup>. Para efectos de pagar la donación” (gráfico 72). Del producto resultante (6.335,800,00 pesos), solo se le cobró la mitad, es decir, 3,167,950.00 pesos, por lo que se puede concluir que la ciudad recibió en donación la mencionada plaza Cuauhtémoc.

El fraccionamiento Vista Hermosa es especialmente importante por varios motivos. En primer lugar, porque tratándose de un proyecto privado, fue impulsado por el gobernador —del clan Estrada—, valiéndose del poder que le otorgaba el cargo. En segundo lugar, porque imitaba a los company towns, esas urbanizaciones pioneras (primer urbanization) que impulsó el estadounidense Ryder. En tercer lugar, porque es un fraccionamiento que se identifica con Cuernavaca y con el que Cuernavaca se identifica como con ningún otro: fue el fraccionamiento fundacional de la ciudad (considerando que el de Ryder no está documentado). Y, por último, porque hasta el día de hoy conserva aproximadamente 0.9 km<sup>2</sup> de suelo materia de especulación inmobiliaria. La fusión de numerosos predios fue conformando este fraccionamiento de dimensión excepcional (gráfico 68). El proceso de acumulación de terrenos de agricultura de secano perteneciente al pueblo de Ahuatepec se llevó a cabo mediante su compra ilegal, pues no había propiedad privada que comprar, más allá del pequeño núcleo del centro histórico. Como se dijo, la compra o enajenación de suelo social estaba prohibida. Y Ahuatepec, al ser un suelo comunal, entraba en esa categoría.

CUERNAVACA, MOR., A 5 DE SEPTIEMBRE DE 1983.

VISTA HERMOSA.

**FRACCIONAMIENTO VISTA HERMOSA CUAUHTÉMOC No.1 PROPIEDAD DE RAUL ESTRADA ELIZONDO, ESTE FRACCIONAMIENTO FUE APROBADO POR LA COMISIÓN DE PLANIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN DEL ESTADO EN ACTA No.232 DE FECHA 7 DE SEPTIEMBRE DE 1951, EN ESTA OCASIÓN NO DONÓ SUPERFICIE AL GOBIERNO DEL ESTADO; EN AGOSTO 22 DE 1968 SE LE AUTORIZÓ LA RELOTIFICACIÓN EN 504 LOTES, TENIENDO UNA SUPERFICIE VENDIBLE DE 669,924.00 M<sup>2</sup>., EN ESTA OCASIÓN TAMPOCO DONÓ.**

**CUAUHTÉMOC No.2 - ESTE SE AUTORIZÓ EN ACTA 23 DE FECHA 26 DE OCTUBRE DE 1951, PROPIETARIO MARIO ESTRADA ELIZONDO EN ESTE DONÓ AL GOBIERNO DEL ESTADO, EL PARQUE CUAUHTÉMOC CON SUPERFICIE APROXIMADA DE 5,400.00 M<sup>2</sup>., EN SEPTIEMBRE 4 DE 1965 SE LE AUTORIZÓ LA RELOTIFICACIÓN EN 1239 FRACCIONES, EN EL TRAZO Y LOTIFICACIÓN DESAPARECIÓ EL PARQUE CUAUHTÉMOC PROPIEDAD DEL GOBIERNO DEL ESTADO, AUNQUE EN EL CUADRO DE SUPERFICIES DEL PLANO DE LOTIFICACIÓN SE APRECIA UNA "LEYENDA QUE DICE" PLAZA CUAUHTÉMOC CON SUPERFICIE 6,425.00 M<sup>2</sup>., SUPERFICIE VENDIBLE DE 431,341.46 M<sup>2</sup>., (INVESTIGAR SI YA ESCRITURÓ AL ESTADO).**

**CUAUHTÉMOC No.3 PROPIEDAD DE MARIO ESTRADA ELIZONDO, FUE APROBADO EN ACTA 252 DEL 25 DE ABRIL DE 1952, POR LA COMISIÓN DE PLANIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN, EN ESTA SECCIÓN EL FRACCIONADOR DONÓ LA FRACCIÓN A SUPERFICIE 924.00 M<sup>2</sup>., B.- 3,660.00 M<sup>2</sup>., Y C.- 2,260.00 M<sup>2</sup>., APROXIMADAMENTE DANDO UN TOTAL DE 6,844.00 M<sup>2</sup>., - SE IGNORA EL PORCENTAJE DONADO EN VIRTUD DE QUE NO SE HA ENCONTRADO LA LEY QUE SE APLICÓ EN ESA ÉPOCA - EN DICIEMBRE 13 DE 1966 SE APROBÓ LA RELOTIFICACIÓN DE UNA PARTE DE LA 3A. SECCIÓN EN 917 LOTES, QUEDANDO INTACTAS LAS ÁREAS DE DONACIÓN SUPERFICIE VENDIBLE 291,667.00 M<sup>2</sup>., CABE SEÑALAR QUE SE HA AUTORIZADO DE ESTAS TRES SECCIONES MUCHAS DIVISIONES Y FUSIONES DE DIVERSOS LOTES.**

**CUAUHTÉMOC No.4A. SECCIÓN DE VISTA HERMOSA - PROPIEDAD DE MARIO ELIZONDO - ESTA SECCIÓN FUE APROBADA POR OFICIO L0012 DE FECHA DE AGOSTO DE 1981 POR EL C. GOBERNADOR DEL ESTADO Y POR EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN - SE APROBÓ EN 492 LOTES, ZONA VERDE 15,283.00 M<sup>2</sup>., PLAZAS 16,396.00 M<sup>2</sup>., SUPERFICIE VENDIBLE 316,795.00 M<sup>2</sup>., LE CORRESPONDE DONAR 31,679.50 M<sup>2</sup>., LA DIRECCIÓN DEL CATASTRO LE FIJÓ UN VALOR DE \$ 200.00 X M<sup>2</sup>., PARA EFECTOS DE PAGAR LA DONACIÓN - ÉSTA DA UN TOTAL DE \$ 6'335,800.00 - SÓLO SE LE COBRÓ \$ 3'167,950.00**

**RESPECTO DEL PAGO DE DERECHOS Y EL CONVENIO ES COMO SIGUE:**

31,680.00 M <sup>2</sup> . DONACIÓN	
X 200	
6'336,000.00	
<b>COSTO DE URBANIZACIÓN: - SEGÚN ELLOS.</b>	
50,000.00 M <sup>2</sup> .	50,000.00 M <sup>2</sup> .
X 800.00	X 478.60
40'000,000.00	23'930,000.00

**Gráfico 76.** Documento en el que figuran las donaciones de suelo a la ciudad de Cuernavaca que no se realizaron, fechado el 5 de septiembre de 1983. El texto dice: "Fraccionamiento Vista Hermosa Cuauhtémoc No.1 propiedad de Raúl Estrada Elizondo. Este fraccionamiento fue aprobado por la Comisión de Planificación y Zonificación del Estado en Acta No. 232 de fecha 7 de septiembre de 1951, en esta ocasión no donó superficie al gobierno del Estado; en agosto 22 de 1968 se le autorizó

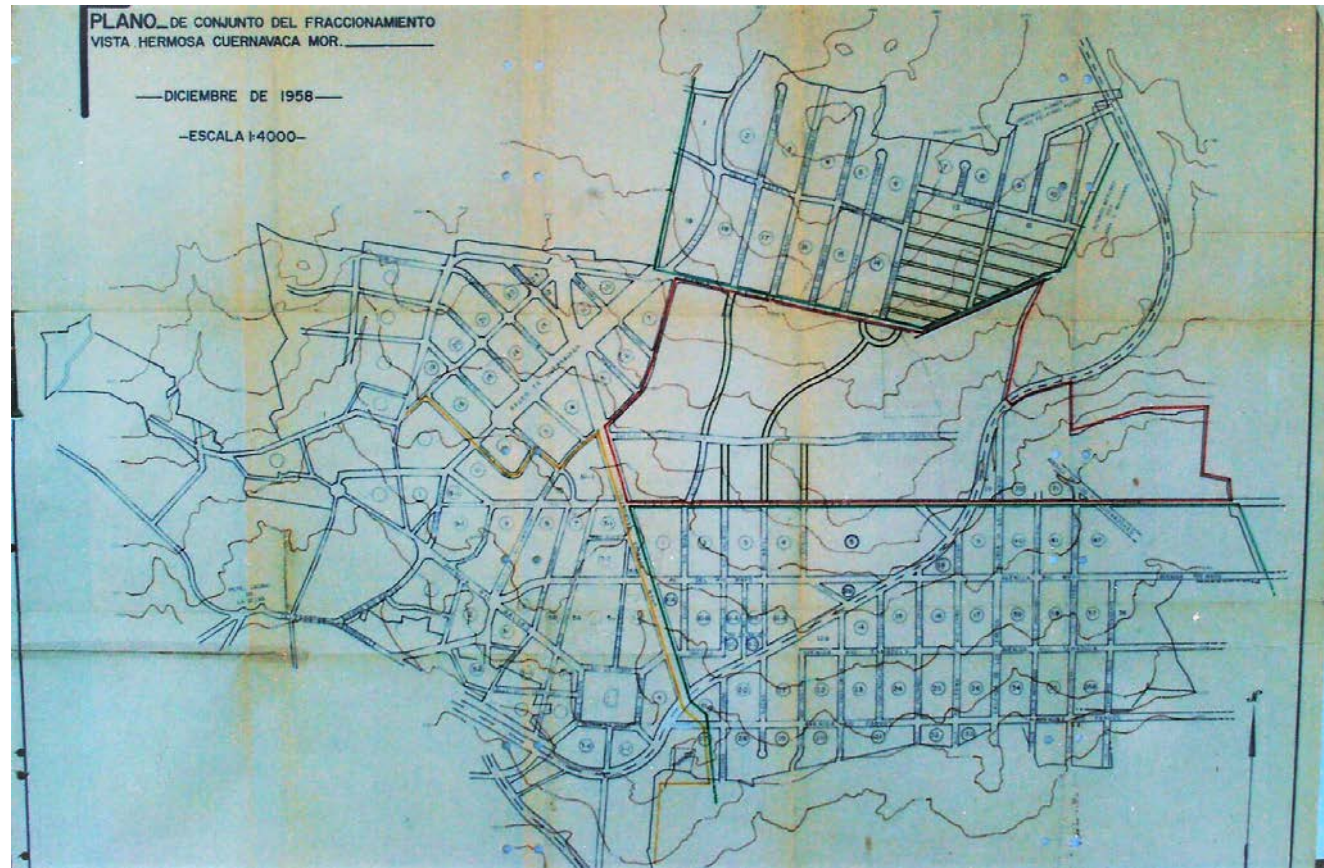
la relotificación en 504 lotes teniendo una superficie vendible de 669 924.00 m<sup>2</sup>. En esta ocasión tampoco donó". "Cuauhtémoc No.2. Este se autorizó en Acta 23 de fecha 26 de octubre de 1951, propietario Mario Estrada Elizondo, en este donó al gobierno del Estado el Parque Cuauhtémoc con superficie aproximada de 5400 m<sup>2</sup>. En septiembre 4 de 1965 se le autorizó la relotificación en 1239 fracciones, en el trazo y lotificación desapareció el Parque Cuauhtémoc propiedad del gobierno del Estado, aunque en el cuadro de superficies del plano de lotificación se aprecia una leyenda que dice 'Plaza Cuauhtémoc' con superficie 6,425.00 m<sup>2</sup>. Superficie vendible 431,341.46 m<sup>2</sup> (investigar si ya escrituró al Estado)". "Cuauhtémoc No.3 propiedad de Mario Estrada Elizondo, fue aprobado en Acta 252 del 25 de abril de 1952, por la Comisión de Planificación y Zonificación, en esta sección el fraccionador donó la fracción A superficie 924.00 m<sup>2</sup>, B. 3,660.00 m<sup>2</sup>, y C. 2,260.00 m<sup>2</sup> aproximadamente, dando un total de 6,844.00 m<sup>2</sup>. Se ignora el porcentaje donado en virtud de que no se ha encontrado la Ley que se aplicó en esa época. En diciembre 13 de 1966 se aprobó la relotificación de una parte de la 3a. Sección en 917 lotes, quedando intactas las áreas de donación superficie vendible 291 667.00 m<sup>2</sup>. Cabe señalar que se han autorizado de estas tres secciones muchas divisiones y fusiones de diversos lotes". "Cuauhtémoc No.4 Sección de Vista Hermosa. Propiedad de Mario Estrada Elizondo. Esta sección fue aprobada por Oficio L0012 de fecha — de agosto de 1981 por el C. Gobernador del Estado y por el secretario de la Comisión. Se aprobó en 492 lotes, zona verde 15 283.00 m<sup>2</sup>. Plazas 16,396.00 m<sup>2</sup>. Superficie vendible 316,795.00 m<sup>2</sup>. Le corresponde donar 31 679.50 m<sup>2</sup>. La Dirección del Catastro le fijó un valor de \$ 200.00 x m<sup>2</sup>. Para efectos de pagar la donación- Esta da un total de 6 335 800.00 —solo se le cobró 3,167 950.00, respecto del pago de derechos y el convenio es como sigue. Sigue la operación: debió haber donado 31 680 m<sup>2</sup> que se multiplican por 200 pesos por m<sup>2</sup>". (Fotografía del expediente tomada por el autor).



**Gráfico 78.** Plano original registrado del fraccionamiento Vista hermosa, sección Vista Hermosa 1931. Escala 1:2000. Marcada en un cuadrado naranja, la pirámide de Teopanzolco, ubicada en los terrenos escriturados a nombre de la Cía. Fraccionadora de Cuernavaca y utilizada como eje del trazo original, que posteriormente se modificó. (Fotografía del expediente tomada por el autor).

Por otro lado, analizando el plano original del fraccionamiento Vista Hermosa, uno podría esperar que sin haber impedimento alguno por la topografía o por algún obstáculo relevante, pues se trataba de unos llanos, el patrón de composición urbana se extendiera buscando alguna regularidad entre las diferentes secciones para obtener

un conjunto más ordenado. En el plano que figura en el gráfico 71 se observa que en un inicio prevaleció la idea de desarrollar el fraccionamiento a partir de un punto central, la zona arqueológica de Teopanzolco, aunque con una traza caprichosa de líneas curvas. Sin embargo, al irse sumando otras secciones y formar distintas

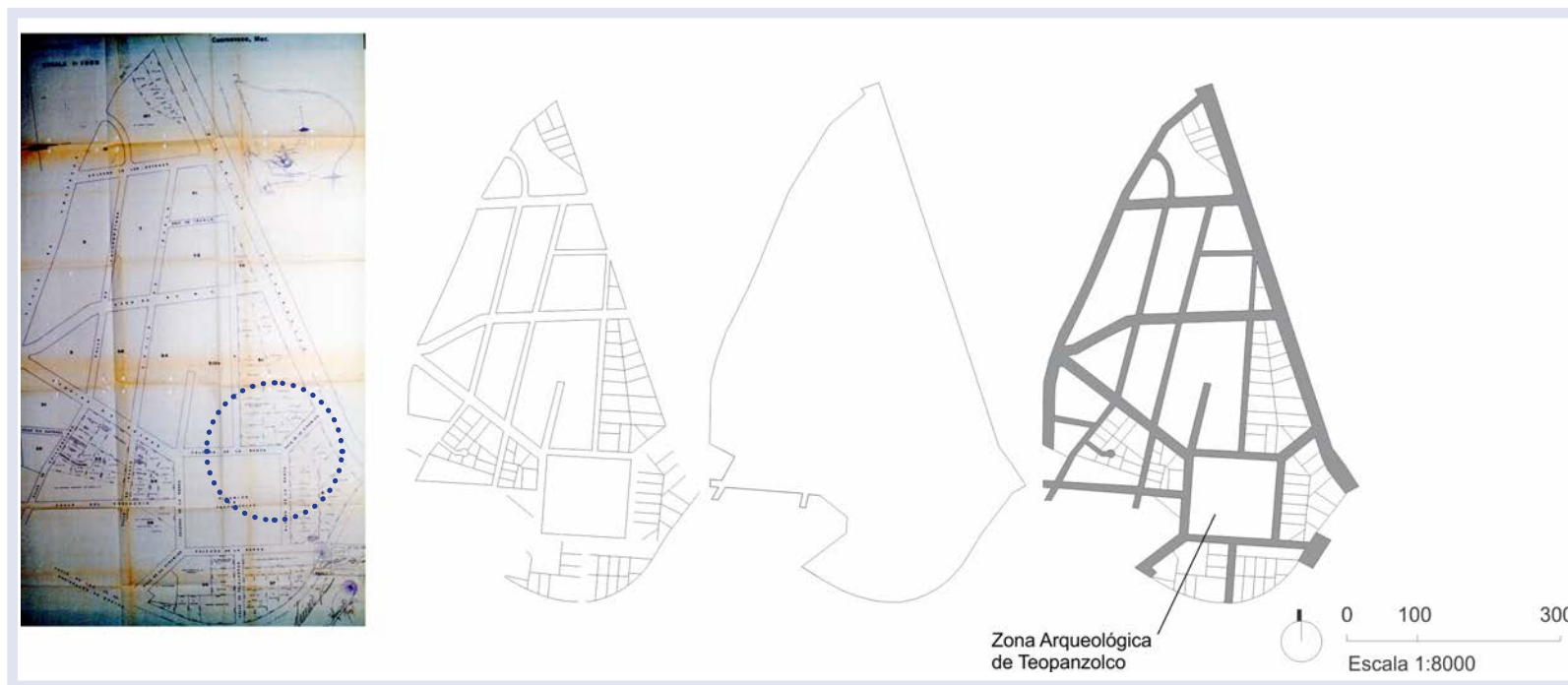


**Gráfico 78.** Plano final del conjunto del fraccionamiento Vista Hermosa y varias secciones, con curvas de nivel, 1958. Escala 1:18000. Son en total 3.28 km<sup>2</sup> de fraccionamientos y urbanización. (Fotografía del expediente tomada por el autor).



colonias, el plan cambió y Teopanzolco dejó de ser la referencia. De esta manera, el plano final es una aglomeración de diferentes tramas, articuladas en tres ejes, pero sin recurrir a un plano ortogonal. Este cambio obedece, entre otros factores, a que en 1955 el Estado obligó a los Estrada a devolver la zona arqueológica de Teopanzolco. Otro factor

que influyó en el nuevo diseño (gráfico 72) fue el hecho de tomar en cuenta los caminos rurales, así como la delimitación de las parcelas agrícolas, que se correspondía con la oportunidad con que las iban adquiriendo. Como se ve en el plano que delimita varias parcelas, en el perímetro del área se lee lo siguiente: "Antiguo camino a Ahuatepec";



**Gráfico 79.** Plano del fraccionamiento Vista Hermosa, año de registro 1931. Con el de venta de lotes y detalle del lote 68. Escala 1:1000. La Zona arqueológica de Teopanzolco de propiedad comunal quedó registrada dentro de la propiedad del clan Estrada. Por presión de las autoridades fue devuelta a la ciudad, como donación por compensación de área verde, en 1972. (Fotografías del expediente tomada por el autor e información recabada del registro público)..

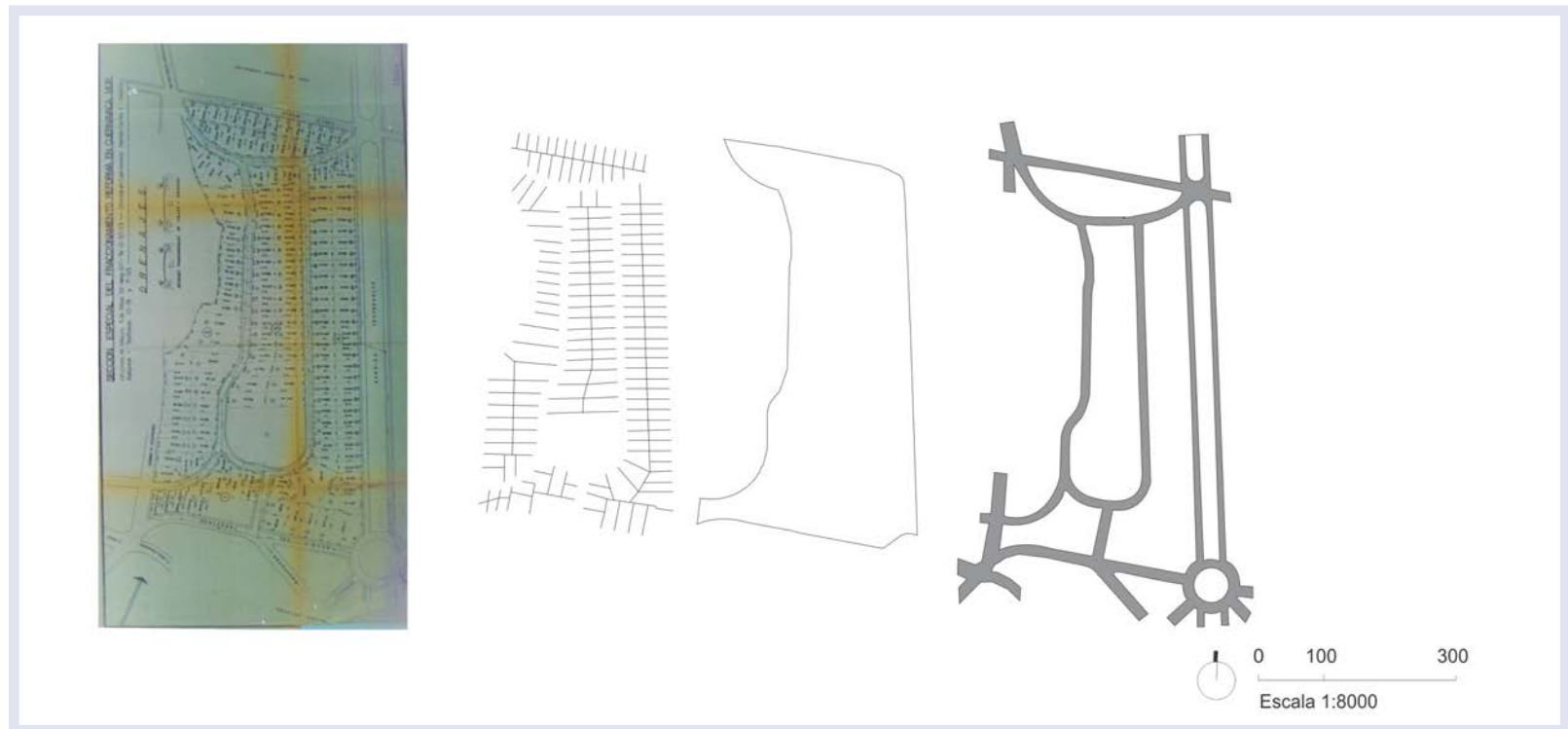




“Antiguo camino a Tepoztlán”; “Antiguo camino de Los Leñeros”, y “Antiguo camino a Taxco” (que pasó a llamarse la avenida de los Estrada).

El Grupo Estrada que creó el fraccionamiento Vista Hermosa es considerado un grupo inmobiliario formal, en tanto cumplió con los procedimientos de registro notarial, inscripción catastral, subdivisión

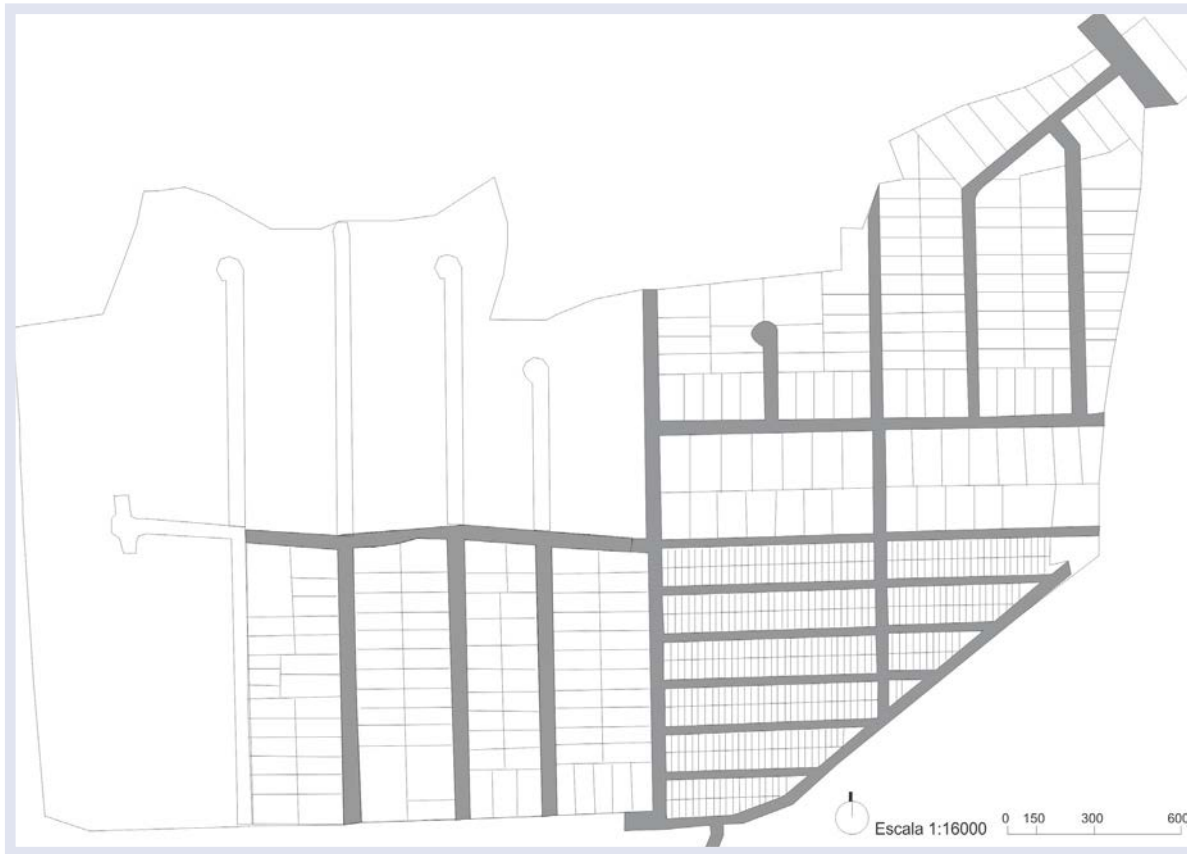
y pago de derechos, entre otros trámites. Sin embargo, el hecho de que adquiriese suelo social tuvo consecuencias para la ciudad, pues de ahí en adelante otros imitaron esta práctica ilegal, con total impunidad. Dio también lugar a que algunas comunidades campesinas ocuparan suelo antes agrícola y ahora con viviendas, reclamaran el terreno de un fraccionamiento formal o lo invadieran.



**Gráfico 80.** Plano del fraccionamiento Reforma Sección Especial. Año de registro 1945, año de ejecución 1955. En este lugar había un hipódromo y la forma se conservó en el diseño del fraccionamiento. Plano de red de drenaje (Fotografía del expediente tomada por el autor).

Los fraccionamientos analizados para esta tesis suman un total de 17.5 km<sup>2</sup>, de los cuales 3.1 km<sup>2</sup> corresponden a la Compañía Fraccionadora de Cuernavaca y a Fraccionadora Reforma, ambas empresas de la familia Estrada. Estos 3.1% km<sup>2</sup> representan el 18% del total de suelo urbano analizado. Y en lo que respecta a sus 4,952 lotes (tabla 12), constituyen el 17% del total de lotes

revisado. En el conjunto de fraccionamientos de las dos empresas de los Estrada, y dependiendo de la fracción desarrollada, el tamaño de los lotes varía: desde los 320 m<sup>2</sup> (sección Cuauhtémoc) hasta los de 2,500 m<sup>2</sup> (sección Vista Hermosa).



**Gráfico 81.** Sección Cuauhtémoc 3. Dibujos sobre planos, 1969. En total, 298,500 m<sup>2</sup> y 917 lotes de 400 m<sup>2</sup>.





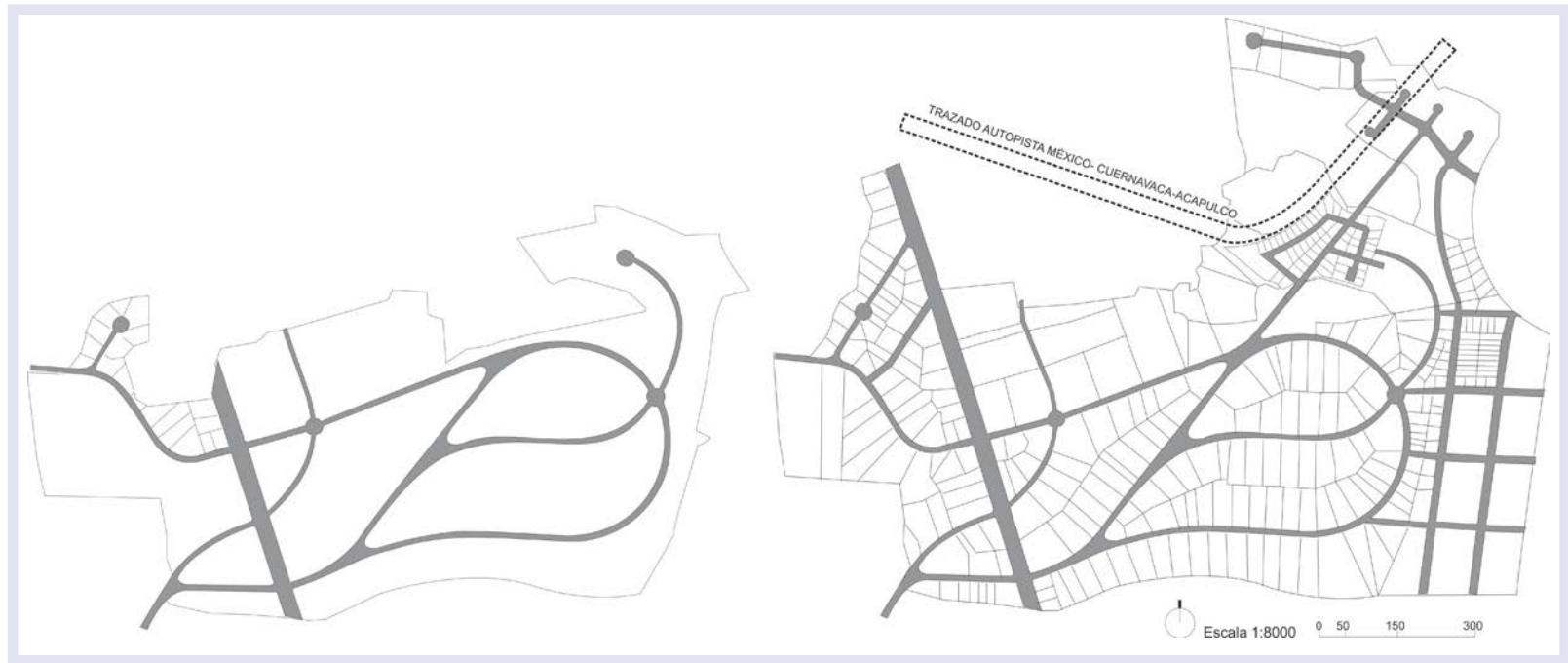
**Gráfico 82.** Sección Cuauhtémoc 3 y Vista Hermosa 1,2 y 3. Varias escalas. Dibujos sobre planos. Año 1931-1981.

El tamaño de lote de los nuevos asentamientos segregó y diferenció a los diferentes estratos socioeconómicos. A pesar de que en su origen los fraccionamientos se destinaron a una vivienda de segunda residencia, con el paso del tiempo pasaron a ser áreas para una primera residencia, justificadas como formaciones suburbanas de baja densidad. Posteriormente, otros desarrolladores inmobiliarios crearon colonias populares, con lotes más pequeños, calles más estrechas y sin áreas verdes. Las fracciones de un mismo desarrollador se desarrollaban en distintas etapas, sin que su configuración urbanística guardara un orden. Se trataba de acomodar la máxima capacidad de lotes, sin importar su conectividad.

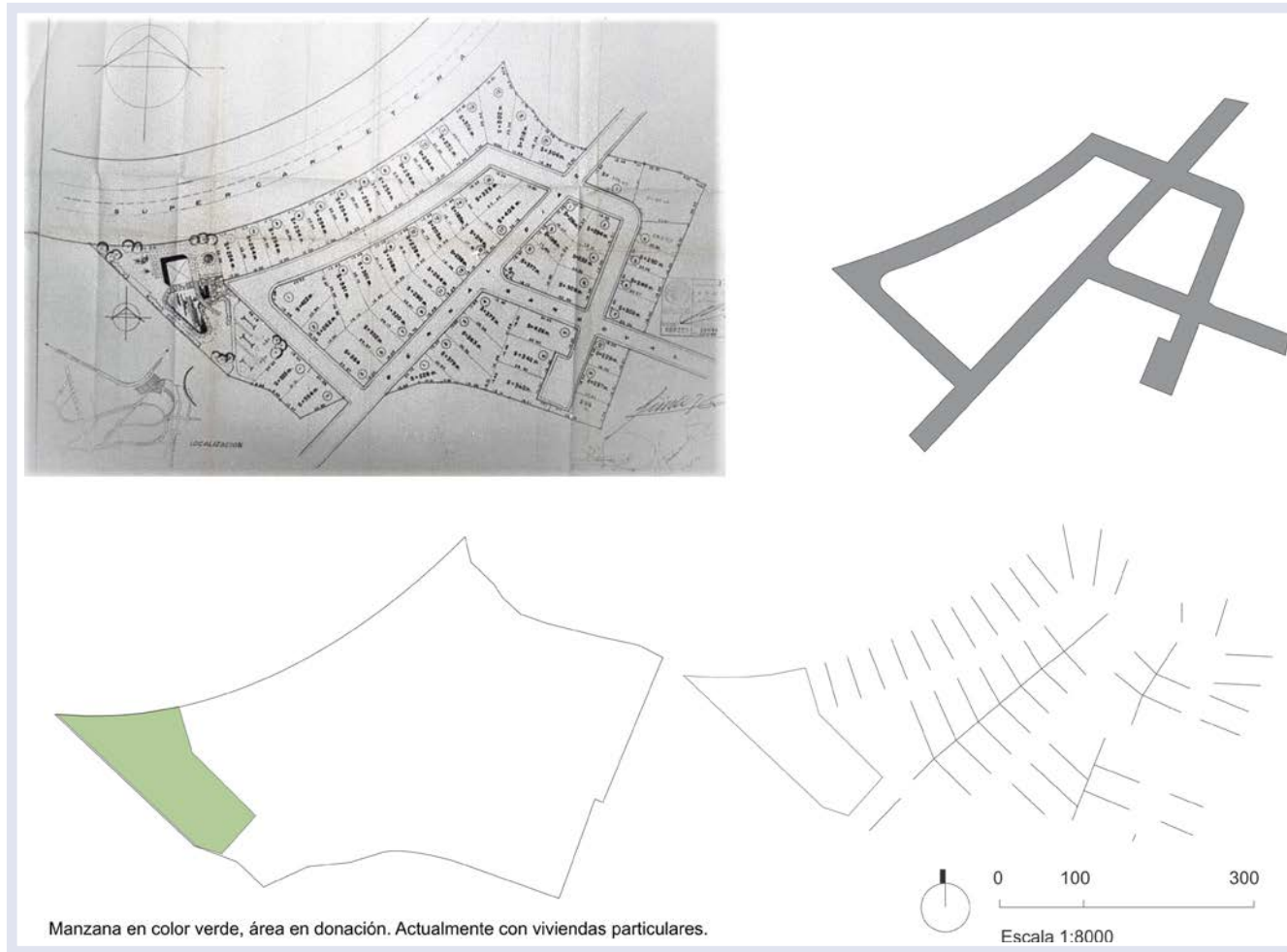


**Gráfico 83.** Reforma, primera sección, 1945, dibujo sobre plano. Vialidades y lotes. (Fotografía del expediente tomada por el autor).



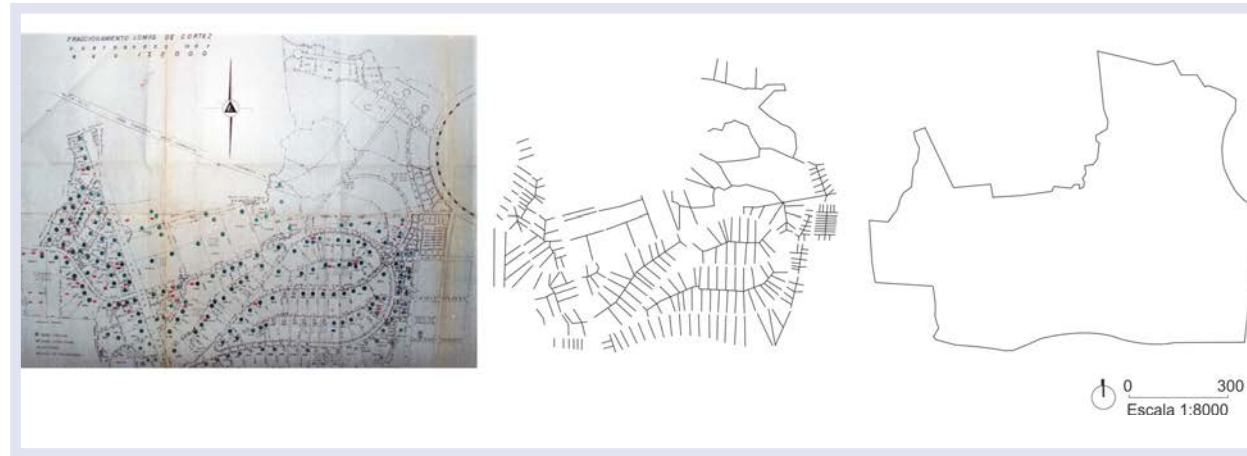


**Gráfico 84.** Fraccionamiento Lomas de Cortés, 1944. Trazo original (izquierda) y con ampliaciones y lotes de 48.59 hectáreas (derecha). Observar la afectación en este fraccionamiento por el trazado de la autopista México-Cuernavaca-Acapulco.



**Gráfico 85.** Fraccionamiento Lomas de Cortés/ Col. Campestre, año de registro 1944, tercera sección. Plano original y trazado viario y lotes. (Fotografía del expediente tomada por el autor).





**Gráfico 86.** Fraccionamiento Lomas de Cortés/ Col. Campestre, año 1944. En el plano se marcan lotes vendidos, casas construidas, los bungalós y lo que está en construcción. En total, 48.59 hectáreas. (Fotografía del expediente tomada por el autor, dibujo sobre plano).



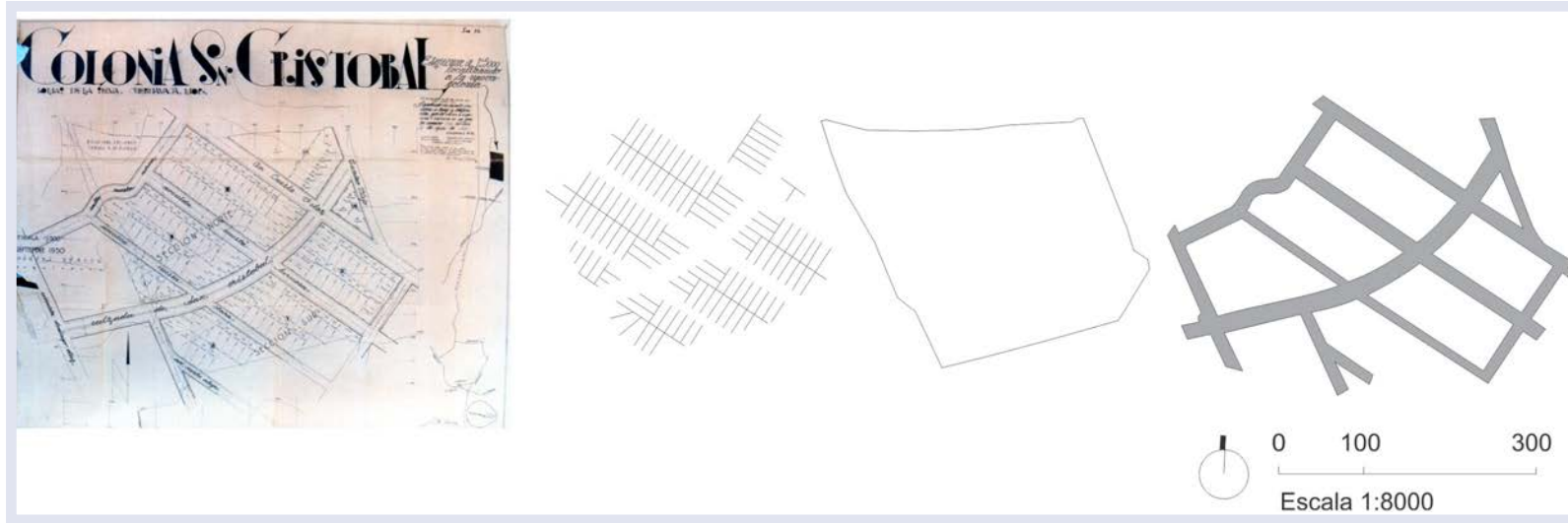


Gráfico 87. Fraccionamiento San Cristóbal, primera sección, de 6.08 hectáreas. Ambos de 1950. (Fotografía del expediente tomada por el autor).



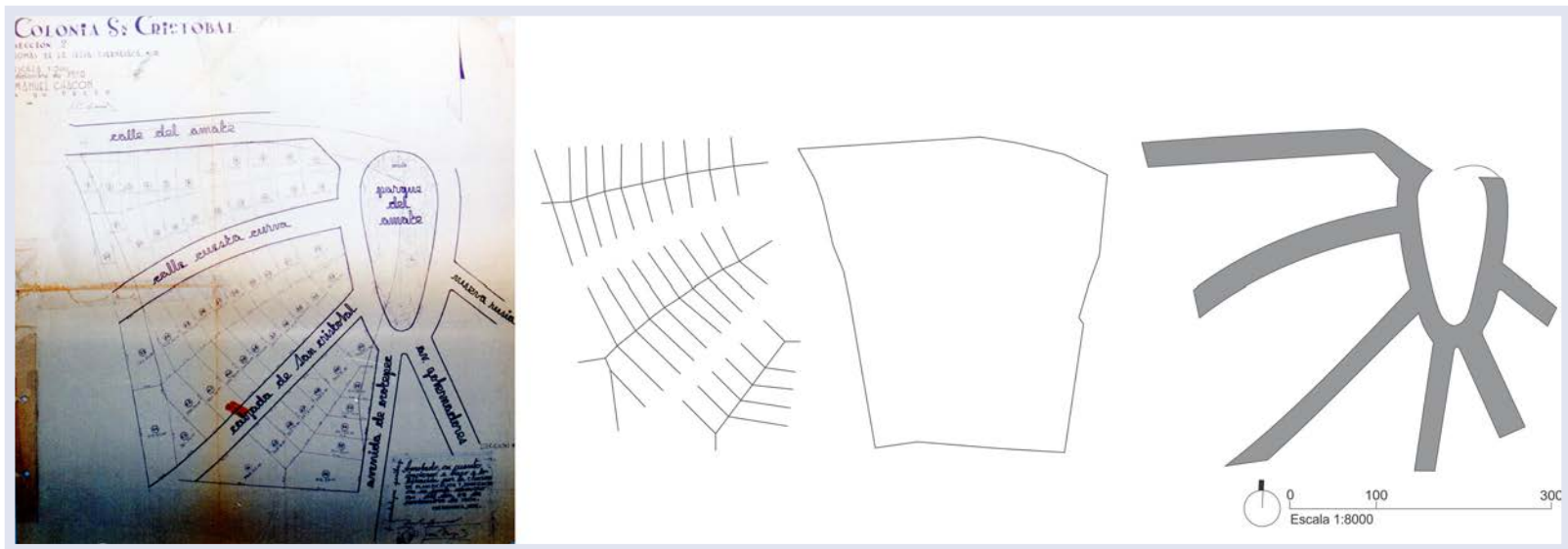


Gráfico 88. Fraccionamiento San Cristóbal, segunda sección, de 6.62 hectáreas. Ambos de 1950. (Fotografía del expediente tomada por el autor).

FRACCIONAMIENTOS POR AÑO DE CREACIÓN, SUPERFICIE URBANIZADA, LOTIZADA, USO Y TAMAÑO DE LOTES														
REG.	NOMBRE DE FRACCIONAMIENTO	AÑO	PROPIETARIO	TOTAL	LOTIZADA	VIAL	EQUIPTO.	COMERCIO	NÚM.	LOTE	FRENTE	FONDO	CALLE	ACERA
				m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	LOTES	m <sup>2</sup>	m	m	m	m <sup>2</sup>
F8	San Cristobal 1 <sup>era</sup> sección	1950	Silvia Olvera Pablo	<b>60,850</b>	45,638	15,213		0	133	343	12	29		
F9	San Cristobal 2 <sup>da</sup> sección	1950	Silvia Olvera Pablo	<b>66,240</b>	55,200	11,040	0	0	184	300	10	30	8	1
F13	San Cristobal 3 <sup>era</sup> sección	1951	Silvia Olvera Pablo	<b>35,122</b>	28,484	4,015	2,623	0	52	548	12	46		1.1
F14	San Cristobal 4 <sup>ta</sup> sección	1951	Silvia Olvera Pablo	<b>8,716</b>	6,699	1,604	412	0	38	176	8	22		1.2
<b>TOTALES Km<sup>2</sup> / m<sup>2</sup></b>				<b>170,928</b>	136,021	31,872	3,035	0	407					

Cuadro 12 Fraccionamiento San Cristóbal, 17 has. de desarrollo inmobiliario en cuatro etapas, de 1950 y 1951. Elaboración propia con datos de los expedientes consultados.

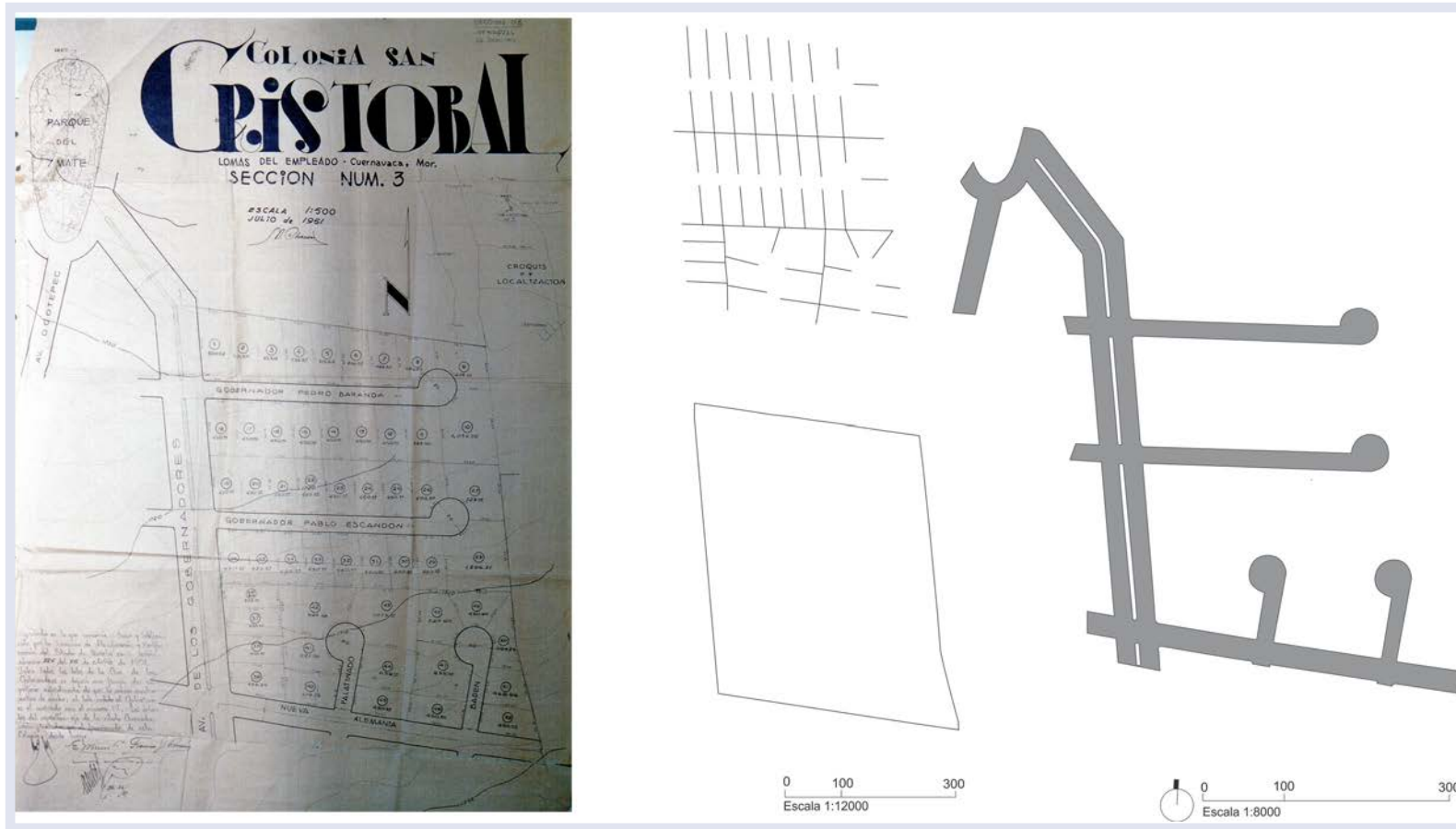


Gráfico 89. Fraccionamiento San Cristóbal, sección 3, 1951. 3.5 hectáreas, suman 170,928 m<sup>2</sup>. En varias secciones (Fotografía del expediente tomada por el autor).





FRACCIONAMIENTOS POR AÑO DE CREACIÓN, SUPERFICIE URBANIZADA, LOTIZADA, USO Y TAMAÑO DE LOTES														
REG.	NOMBRE DE FRACCIONAMIENTO	AÑO	PROPIETARIO	TOTAL	LOTIZADA	VIAL	EQUIPTO.	COMERCIO	NÚM.	LOTE	FRENTE	FONDO	CALLE	ACERA
				m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	LOTES	m <sup>2</sup>	m	m	m	m <sup>2</sup>
F1	Fracc. Vista Hermosa. Sección Vista Hermosa	1931	Faustino Estrada / Cía. Fraccionadora de Cuernavaca	<b>476,363</b>	428,639	47,723	0	0	1,058	405	20	20	14	0.80
F4	Reforma 1 <sup>era</sup> sección	1945	Cía Fraccionadora de Cuernavaca / Raúl Estrada	<b>342,368</b>	231,806	77,703	0	0	160	1,449	20	72	12	1
F5	Reforma 2 <sup>da</sup> sección	1945	Cía Fraccionadora de Cuernavaca / Raúl Estrada	<b>107,853</b>	107,853	0	0	0	183	589	15	39	12	1
F10	Vista Hermosa, 1 <sup>era</sup> Sección Cuauhtemoc	1951	Cía Fraccionadora de Cuernavaca / Raúl Estrada	<b>669,924</b>	616,330	53,594	0	0	504	1,223	20	61	14	0.9
F11	Vista Hermosa, 2 <sup>da</sup> Sección Cuauhtemoc	1951	Ing. Mario Estrada	<b>431,341</b>	396,834	34,507	0	0	1,239	320	10	32	10.5	1.5
F12	Bosque de Miraval	1951	Ing. Mario Estrada	<b>47,326</b>	36,472	10,854	0	0	140	261	10	26		3
F	Reforma Sección Especial	1955	Cía Fraccionadora de Cuernavaca	<b>180,000</b>	170,000	32,400	0	0	250	680	12	57	12	1
F41	Bello Horizonte 1 <sup>era</sup> Sección	1958	Av. San Diego #	<b>265,012</b>	217,310	47,702	0	0	236	920,804	18	51.156		2
F45	Bello Horizonte 2 <sup>da</sup> Sección	1959	Av. San Diego #	<b>260,430</b>	213,553	46,877	0	0	500	427,105	12	35.592		
F104	Vista Hermosa, 4ta Cuauhtemoc	1981	Cía Fraccionadora de Cuernavaca	<b>398,476</b>	382,078	16,398	0	0	492	776,581	18	43.143	10.5	1.5
F106	Fraccionamiento Jardines de 1 <sup>era</sup> Sección	1982	Cía Fraccionadora de Cuernavaca	<b>68,755</b>	54,511	14,244	0	0	124	439,605	14	31.4	9	1.5
F111	Fraccionamiento Jardines de 2 <sup>da</sup> Sección	1983	Av. Reforma	<b>24,040</b>	19,585	2,389	2,066	0	45	435,222	15	29.015	9	1.5
<b>TOTALES Km<sup>2</sup> / m<sup>2</sup></b>				<b>3,282</b>	<b>2,883,341</b>	<b>386,392</b>	<b>2,066</b>	<b>0</b>	<b>4,952</b>					
PORCENTAJE SOBRE EL TOTAL				19%										
<b>TOTALES SIN VISTA HERMOSA Km<sup>2</sup></b>				<b>17.54</b>										
Se ha considerado Bello Horizonte, por considerar que fueron parte de las parcelas agrícolas adquiridas por esta misma fraccionadora, y al parecer vendidos a otro agente inmobiliario fraccionador.														

Cuadro 13 Cuadro de fraccionamientos desarrollados por Cía. Fraccionadora Vista Hermosa, o el clan Estrada. Años 1930-1990. Elaboración propia.

## 5.4 Expansión del crecimiento urbano 1950-1970. La ciudad de descanso de la gran metrópolis

El análisis del crecimiento urbano en México tiene como referente la problemática del suelo, un elemento fundamental en el proceso de ocupación del espacio. Aunque el suelo social (comunal y ejidal) contaba con mecanismos legales de protección, esto no fue un impedimento para que los agentes inmobiliarios —y, por cierto, muchos jueces y registradores de la propiedad— lo consideraran urbanizable. Por esta falta de escrúpulos y teniendo el llano de Ahuatepec características topográficas aptas para el desarrollo urbano —al ser la zona más amplia y con menos declive que hay entre barrancos—, fue la primera en atraer a los agentes inmobiliarios, a pesar de ser suelo comunal.

El proceso de transformación de suelo rural a urbano había comenzado en la Ciudad de México al menos treinta años antes que en Cuernavaca, cuando la capital pasó de tener 345,000 habitantes en 1900, a un millón en 1930 (Peña, 1995: 198). La impunidad reinante en la época, a la hora de convertir el suelo social en propiedad privada, fue creciendo paulatinamente. En los veinte años del periodo 1930-1950 se registraron en Cuernavaca nueve fraccionamientos, pero solo fueron cinco los desarrolladores inmobiliarios: el clan de los Estrada registró tres; José Elizondo Ruiz, dos; la Fraccionadora Morelense S. A., uno; Alberto Kosowsky, otro, y Silvia Olvera Pablo, dos. La mayoría de ellos volvería a crear nuevas secciones o nuevos fraccionamientos en los años siguientes, en un proceso que no tardó en acelerarse.

Así, de 1950 a 1970 se verificaron 68 nuevos fraccionamientos, que sumaron a la ciudad 8.9 km<sup>2</sup>. Esta superficie, añadida al crecimiento anterior, sumó 11.4 km<sup>2</sup>. Si se considera el centro histórico de la ciudad, tenemos 12.3 km<sup>2</sup> con una población de 54,938 habitantes.

### a. Fraccionamientos en el periodo 1950-1970

El aumento exponencial de la producción de suelo urbano en Cuernavaca tiene su explicación directa en el acelerado crecimiento económico y demográfico de la Ciudad de México, y en la mejora en 1952 y 1975 de la autopista que la une con el puerto de Acapulco, también el medio de conexión con su “satélite de descanso”.

El crecimiento económico de la Ciudad de México se inició en la década de 1940, en el periodo llamado de “sustitución de importaciones” (Unikel, 1978), que provocó que la capital del país concentrara una producción industrial nunca antes vista, pasando del 29% en 1930, al 45.4% en 1975 (Steingard, 1982: 284). A su vez, este modelo generó una multitud de economías de escala que se satisficieron con una proliferación de servicios cada vez más complejos, y con una intensa concentración de población, proveniente de los distintos estados. Los migrantes de las regiones del sur del país —principalmente de Oaxaca, Guerrero, Chiapas y, en menor medida, Tabasco— pasaban por Cuernavaca y a partir de los setenta comenzaron a asentarse en la ciudad. Los procesos de construcción del parque de vivienda, asociados a la producción de suelo urbano, absorbieron a miles de trabajadores de estos estados. Esta mano de obra ocupó suelos no urbanizados del municipio de Cuernavaca y de los municipios conurbados, donde se proveyó de viviendas de autoconstrucción, o demandó suelo social. Este proceso ha sido ampliamente documentado por varios investigadores, como Isabel Vargas, quien divide en cuatro los sistemas de vivienda de bajos ingresos que había en la ciudad en 1976:

1. Las ciudades perdidas, localizadas en el centro o en el anillo interior, y los asentamientos de invasores (Ward, 1978: 110), situados en los barrancos, que representaban el 8% de la población de la ciudad.
2. Las vecindades, uno de los sistemas más antiguos de vivienda en planta baja con uno o dos cuartos, o de dos pisos con un patio central. Se localizan en la zona central y en el primer anillo de la ciudad, que constituían el 13% de la población.





3. Las comunidades rurales, con segmentos de ingresos tanto bajos como medios; los centros históricos del siglo XVI y los asentamientos en su periferia. Con el 12% de la población.

4. Las colonias populares o proletarias, localizadas al sureste y suroeste de la ciudad, resultado de asentamientos de segmentos de clases pauperizadas o de un fraccionamiento para el segmento de bajos ingresos, (representaba el 27% de la población).

Cuernavaca y su zona conurbada tuvieron su propio proceso de industrialización, cuando en 1966 se creó la Ciudad Industrial del Valle de Cuernavaca (Civac), al sureste de la ciudad. A partir de entonces, su acelerada expansión urbana no solo fue consecuencia del auge económico y demográfico de la Ciudad de México, sino de un proceso de atracción de trabajadores de las poblaciones vecinas, que alimentó la tendencia de las décadas anteriores a construir viviendas de descanso para la burguesía de la capital del país. Cuernavaca, como ciudad subsidiaria de la Ciudad de México, mantiene con ella una fuerte dependencia de mano de obra, servicios y comercio, lo que ha fomentado este crecimiento. Este factor llevó a que Cuernavaca se volviera más competitiva, fortaleciendo su industrialización y mejorando sus servicios. Para 1975, Cuernavaca registraba un índice de industrialización de 0.8898; la Ciudad de México, de 0.9375; mientras que otras ciudades subsidiarias se rezagaban, como Puebla, con 0.8329, Toluca, con 0.8311, y Querétaro, con 0.7755 (Brambila, 1992: 261, 430).

Lomas Hacienda Tetela (gráfico 90), registrado en 1952, fue el primer fraccionamiento formal en extender el crecimiento de Cuernavaca sobre la loma del poniente, en una dinámica que sería retomada

en la última década del siglo XX. Se trata de suelos de arena de sílice compactados con alta resistencia, lo que los convierte en idóneos para el desarrollo urbano. Eran suelos ejidales, por lo que la compra ilegal tuvo que ser el mecanismo de apropiación. Se trata de lotificación de 97 has. para clases de altos ingresos, lotes típicos de 1500 a 2500 m<sup>2</sup>. Este fraccionamiento se extiende sobre un antiguo bosque de Ocote (*Pinus montezumae*) y Oyamel (*Abeto*).

Ante la fuerte urbanización impuesta por el fraccionamiento Vista Hermosa en los llanos al otro lado de la ciudad, desarrolladores inmobiliarios de la ciudad de México comenzaron a presionar a ejidatarios empobrecidos que disponían de suelo, que a pesar de tener desniveles del orden del 30%, estaban a pocos minutos del centro de la ciudad gracias a los primeros puentes ya construidos. En este caso de Lomas Hacienda Tetela se observan las grandes parcelas alargadas que buscan acomodarse a las curvas de nivel del terreno. Los accesos fueron posibles gracias a los puentes Los Caldos y puente San Antón.

En 1966, la creación del Civac, en Jiutepec, atrajo a campesinos empobrecidos de los estados del sur y tuvo un gran impacto en la construcción de vivienda de bajos ingresos. Se trató de un parque industrial de 420 hectáreas, de las cuales 100 (un 23%) se destinó a vivienda. Aunque un 60% del parque nunca llegó a ocuparse, por lo que la expectativa de empleo no se colmó, con su creación arribó una ola masiva de migrantes a Cuernavaca que provocó el desbordamiento de la ciudad y su conurbación con otros municipios (Vargas, 1977). En la década siguiente, varias colonias populares se orientaban hacia esa zona industrial.

EL PROCESO DE URBANIZACIÓN Y SU IMPACTO EN LA CONFIGURACIÓN URBANA DE CUERNAVACA

FRACCIONAMIENTOS POR AÑO DE CREACIÓN, SUPERFICIE URBANIZADA, LOTIZADA, USO Y TAMAÑO DE LOTES														
REG.	NOMBRE DE FRACCIONAMIENTO	AÑO	PROPIETARIO	TOTAL	LOTIZADA	VIAL	EQUIPTO.	COMERCIO	NÚM.	LOTE	FRENTE	FONDO	CALLE	ACERA
				m²	m²	m²	m²	m²	LOTES	m²	m	m	m	m²
F10	Vista Hermosa, 1 <sup>era</sup> Sección Cuauhtemoc	1951	Cía. Fraccionadora de Cuernavaca / Raúl Estrada	669,924	616,330	53,594	0	0	504	1,223	20	61	14	0.9
F11	Vista Hermosa, 2 <sup>da</sup> Sección Cuauhtemoc	1951	Ing. Mario Estrada	431,341	396,834	34,507	0	0	1,239	320	10	32	10.5	1.5
F12	Bosque de Miraval	1951	Ing. Mario Estrada	47,326	36,472	10,854	0	0	140	261	10	26		3
F13	San Cristobal 3 <sup>era</sup> Sección	1951	Silvia Olvera Pablo	35,122	28,484	4,015	2,623	0	52	548	12	46		1.1
F14	San Cristobal 4 <sup>a</sup> Sección	1951	Silvia Olvera Pablo	8,716	6,699	1,604	412	0	38	176	8	22		1.2
F15	Chapultepec	1952		116,235	86,164	30,071	0	0	75	1,149	20	57		1.2
F16	Lomas / Rancho de Tetela / Club Felicidad Norte	1952	Rancho Tetela SA / Camino a Chalma	970,743	798,770	171,973	0	0	1,294	300	10	30	12	1
F17	Pericón	1953	Diaz Perez Ramón	18,103	15,080	3,023	0	0	26	620	16	39	6	1.2
F18a	Club de Golf Cuernavaca 1 <sup>era</sup> Sección	1954	Barranca del Chifón y Glorieta Calle del Vivero	109,447	90,266	19,181	0	0	30	3,009	25	120		1
F18b	Club de Golf Cuernavaca 2 <sup>da</sup> Sección	1954	C. Plutarco Elias Calles	113,108	93,314	19,794			100	933	18	52		1
F19	Lomas de San Antón	1954	Fraccionadora San Antón	217,170	181,440	34,790	8,260		112	1,620	25	65		1.2
F20	Loma Linda	1954	Lavin Gonzalez Carlos	61,087	53,119	7,968	0	0	98	542	14	39		1.5
F21	Rancho Cortéz	1954	Fraccionadora Continental	803,172	604,060	106,313	48,285	0	485	1,245	20	62		2
F22	Huertos Granjas Delicias, Sección Cuernavaca	1955	CrnI. Enrique Vega	353,237	322,045	30,652	540	0	300	1,000	15	67	8	1
F23	Las Delicias Sección V. Norte	1955	Kosowsky Alberto	213,559	175,979	37,580	0	0	157	1,121	18	62		2
F24	Las Delicias Sección V. Sur	1955	Kosowsky Alberto	276,934	234,633	27,581	4,721	0	220	1,067	18	59		2
F25	Las Delicias Sección Extensión	1955	Kosowsky Alberto	186,133	148,088	27,580	2,794	0	90	1,645	25	66		2
F26	Miguel Hidalgo	1955	ISSSTE	31,610	23,357	8,253	0	0	144	120	8	15		2
F27	Estación Predio	1955	Calle de la Estación	4,941	3,731	930	-	-	16	233	8	29		
F28	Los Ciruelos	1955	Prop. Trabajadores de la Industria del Cemento	5,841	4,591	1,530	-	-	24	191	8	24	8	0.7
F29	Cuauhnhuac	1956	Av. Plan de Ayala	113,292	74,594	25,318	5,044	8,435	305	245	10	24		1.5
F30	San Miguel Acapantzingo	1956	Asociación de Colonos											1.2

Cuadro 14. Fraccionamientos correspondientes a los años 1950-1970 (A). Se incluyen los de la Cía. Fraccionadora de Cuernavaca y Cía. Fraccionadora Reforma. Elaboracion propia.





FRACCIONAMIENTOS POR AÑO DE CREACIÓN, SUPERFICIE URBANIZADA, LOTIZADA, USO Y TAMAÑO DE LOTES														
REG.	NOMBRE DE FRACCIONAMIENTO	AÑO	PROPIETARIO	TOTAL	LOTIZADA	VIAL	EQUIPTO.	COMERCIO	NÚM.	LOTE	FRENTE	FONDO	CALLE	ACERA
				m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	LOTES	m <sup>2</sup>	m	m	m	m <sup>2</sup>
F31	Colotepec	1957	Pueblo de Champla	<b>75,240</b>	52,777	22,463	0	0	80	600	18	37		1
F32	Jardines de Ahuatepec (La Bohemia S.A.)	1957	Km 5 Carr. A. Tepoztlán	<b>202,240</b>	166,848	35,392			78	1,100	20	55		2
F33	Ampliación de las Delicias I	1957	Kosowsky Alberto	<b>53,895</b>	43,116	10,779	0	0	38	1,135	21	54	Callet.	1.8
F34	Jardines	1957	Cía. Inmobiliaria H y R S.A.	<b>28,285</b>	23,571	4,714	0	0	16	1,473	22	67		1
F35	El Conquistador	1957	Aranda Velazco	<b>66,983</b>	56,964	10,019	0	0	68	500	12	42		1
F36	Maravillas	1957	Juan Busqueta Izquierdo	<b>277,017</b>	241,150	35,867	0	0	235	1,026	20	51		1.5
F37	Prados de Cuernavaca	1957	Fraccionadora del Sur	<b>120,580</b>	91,578	29,002	0	0	213	430	12	36	14	2
F38	Alvaro Obregón	1957	Shefer Juana Salgado	<b>16,692</b>	15,062	1,630	0	0	40	377	10	38		1
F39	Los Naranjos / Rodolfo López de Nava	1957	Rosendo Naranjo Vásquez	<b>144,169</b>	119,889	24,280	0	0	107	1,121	20	56		2
F40	Analco 1	1958	Calz. De los Reyes	<b>184,170</b>	148,560	33,150	0	3,000	365	921	17	53		1
F	Reforma Sección Especial	1955	Cía. Fracc. de Cuernavaca	<b>180,000</b>	170,000	32,400	0	0	250	680	12	57	12	1
F41	Bello Horizonte 1 <sup>era</sup> sección	1958	Av. San Diego #	<b>265,012</b>	217,310	47,702	0	0	236	920,804	18	51,156		2
F42	Juárez	1958	Fracc.del Sur de Morelos S.A.	<b>52,803</b>	43,839	8,964	0	0	84	521,893	12	43,491	6	2
F43	La Ribera	1958	Oriente de Flores Magón / Díaz Perez Ramón	<b>47,676</b>	37,986	9,690	0	0	100	379,86	12	31,655	8	2
F44	Rincón del Valle / Camino a Ocoatepec, Col. Rec. Hidráulicos	1958	Amieve Thelme Toribio	<b>19,824</b>	7,463	2,132	10,229	0	19	300	13	23,077	10	1
F45	Bello Horizonte 2 <sup>da</sup> Sección	1959	Av. San Diego #	<b>260,430</b>	213,553	46,877	0	0	500	427,105	12	35,592		
F46	Jacarandas	1959	Fenton Malacon Porfirio	<b>71,866</b>	39,903	23,542	0	3,420	82	486,622	14	34,759	8	1.5
F47	Loma Sol / Jardines de Cuernavaca	1959	Hernandez Jaimes Álvaro	<b>410,012</b>	333,249	66,150	10,612	0	1,200	277,708	10	27,771	12	1
F48	Las Palmas	1959	Muñoz José María	<b>18,118</b>	14,494	3,624	0	0	59	245,668	10	24,567	6	1
F49	Quintas Martha	1959	Gujarro Alfredo y David	<b>47,083</b>	40,620	6,384	80	0	41	380	12	31,667	6.5	1.2
F50	P. Verde Calle Doubernard	1961	Guillermo Zebre / Fte. Al Panteón San Miguel	<b>27,038</b>	25,013	2,024	0	0	16	1563,31	27	57,9		2
F51	Potrero Verde	1961	Zebre Guillermo	<b>93,951</b>	76,080	17,871	0	0	227	335,154	16	20,947	10	1
F52	Bella Vista	1963	Aspe Zúñiga José	<b>394,434</b>	123,303	37,830	160,739	0	185	666,503	19	35,079	10	1
F53	Jardines de Tlaltenango / Condominio Guadalupe	1965	Tlaltenango (loma)	<b>60,202</b>	51,956	5,433	2,812	0	43	1,200	25	48	8	1
F54	Condominio Teocalli	1965	Calle Bernal Díaz del Castillo / Ing. Armando Garcia	<b>10,884</b>	7,386	2,436	1,062	0	54	136,778	8	17,097	8	1

Cuadro 15. Fraccionamientos correspondientes a los años 1950-1970 (B). Elaboración propia.

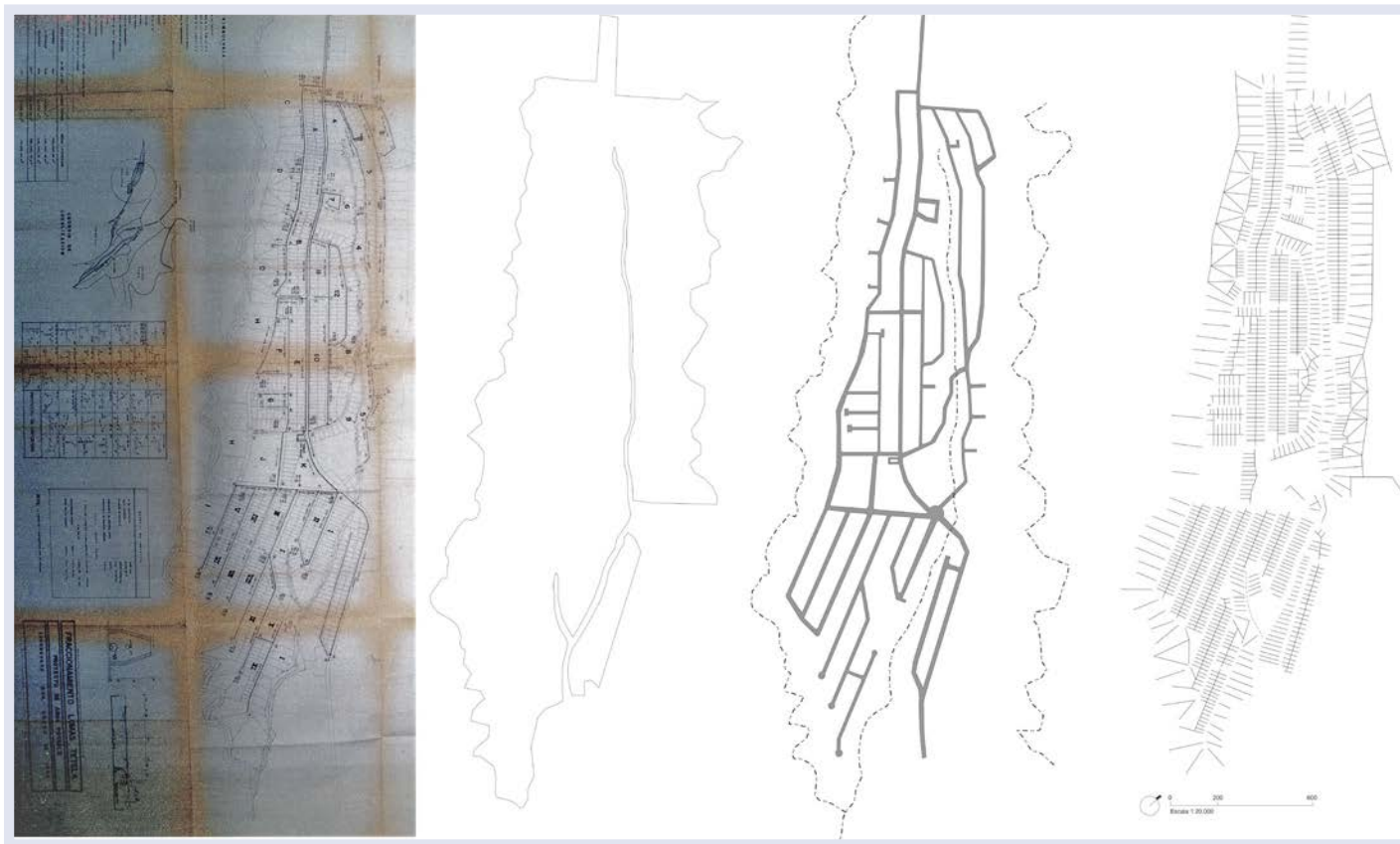


EL PROCESO DE URBANIZACIÓN Y SU IMPACTO EN LA CONFIGURACIÓN URBANA DE CUERNAVACA

FRACCIONAMIENTOS POR AÑO DE CREACIÓN, SUPERFICIE URBANIZADA, LOTIZADA, USO Y TAMAÑO DE LOTES														
REG.	NOMBRE DE FRACCIONAMIENTO	AÑO	PROPIETARIO	TOTAL	LOTIZADA	VIAL	EQUIPTO.	COMERCIO	NÚM.	LOTE	FRENTE	FONDO	CALLE	ACERA
				m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	LOTES	m <sup>2</sup>	m	m	m	m <sup>2</sup>
F55	Analco	1966	Calz. De los Reyes	29,812	24,050	5,757			80	219.743	10	21,974		1
F56	Condominio Maravillas	1966	Calle Tabasco esq. Paseo del Conquistador	9,150	7,691	1,459	0	0	35	219.743	10	21,974	7	1
F57	Jardines de Tlatenango	1967	Impulsora de Morelos S.A.	60,000	50,000				120	416.667	15	27,778	1	1.2
F58	Vista Hermosa, 3 <sup>era</sup> Cuauhtemoc	1969	Ídem/al norte de Av. San Diego	298,511	291,667	0	6,844	0	917	318.067	13	24,467	10.5	1.5
F59	Humbolt	1969	García Pla Gerardo	9,335	7,922	1,013	400	0	42	188.619	10	18,862	6	1
F60	Rincón del Valle / Camino a Ocoatepec, Col. Rec. Hidráulicos	1969	Amieve Thelme Toribio/ entre Nueva Rusia y Nueva Francia	20,771	14,651	6,120		0	98	149.5	10	14,95	10	1
F61	Textiles	1969	Fondo de Ahorro de Emp. de Tex.						114	120	8	15		1
F62	Campos de Chapultepec	1969	Constructora Olin	58,306	33,971	20,644	3,448	243	224	151.655	10	15,165	8	2
F63	Jardines de Ahuatepec (M.L. Legorreta)	1970	Km. 5 Carr. A Tepoztlán	12,022	10,219	1,803	0	0	12	850	20	42.5		3
F64	Agrícola de Ahuatepec	1970	Pueblo de Ahuatepec	46,871	40,611	6,260	0	0	28	1450.39	22	65,927	9	1
F65	Cuauhtémoc	1970	Lopez Rangel Luis	70,534	60,973	9,561	4,240	0	206	295.987	12	24,666	10.5	1.5
F66	Misiones del Sur	1970	Calle Tabasco y Av. De las Torres	12,577	6,301	628	5,644	0	32	196.906	10	19,691		1.2
F67	El Vergel	1970	Inmobiliario El Tiberius S.A.	51,334	43,336	8,998	0	0	85	509.835	15	33,989	8	1
F68	Prados de Cuernavaca / Bella Tranquilidad	1970	Moisés Jalif/Av. Poder Legislativo	47,418	34,330	10,720	648	1,721	188	182.604	10	18,26		1.5
F69	Estrella	1970	Pedro Gorezpe Echeverría	51,037	39,272	11,765			167	235.162	13	18,089	7	1
F70	Los Faroles	1970	CÍA. R.S. S.A.	67,545	49,828	14,882	0	3,451	148	300	12	25	12	1.5
F71	Jardín del Arte	1970	Urbe Construcciones S.A./Col. Amatitlán	19,403	16,385	3,108	0	0	92	178.098	10	17,81		1
F72	S/N 646/70 05-11-70 / Entre vía FFCC y Ejido de Chapultepec	1970	Hernandez Ortiz Eulogio	29,292	22,968	6,324	0	0	116	200	12	16,667	6	1
F73	Diana Delicias	1970	Carretera Mex. Acapulco y Fracc. Jardín Delicia	35,120	29,570	5,550	0	0	28	1056.07	25	42,243		2
F74	Rincón Delicias	1970	Prol. Diana junto a Rinconada Florida/Ma. Elena Torrado	25,621	20,699	4,921	0	0	51	370	14	26,429	8	1
F75	Condominio Chapultepec (fondo de ahorros de obreros y empleados de Textiles)	1970	Vía del FFCC México-Balsas (entre Cuauhnahuac y Col. Flores Magón)	53,614	39,883	13,731	0	0	278	143,464	10	14,346	7	1
	Suma. 1950-1970 Km <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			8,92	7,200.047	1,320.707	279.438	20,270	12,846					1,351470588
	Años 1900-1950 Km <sup>2</sup>			2,81										
	Suelo urbano a 1970 Km <sup>2</sup>			11,74										



Cuadro 16. Fraccionamientos correspondientes a los años 1950-1970 (C). El acumulado incluye cuadros 14 y 15. Elaboración propia.



**Gráfico 90.** Fraccionamiento Lomas Hacienda Tetela, en el camino a Chalma, 1952. Con sus 97.074 hectáreas, fue uno de los más grandes proyectos de comienzos de la década del cincuenta, realizado por la Cía. Rancho Tetela S.A. Elaboración propia.

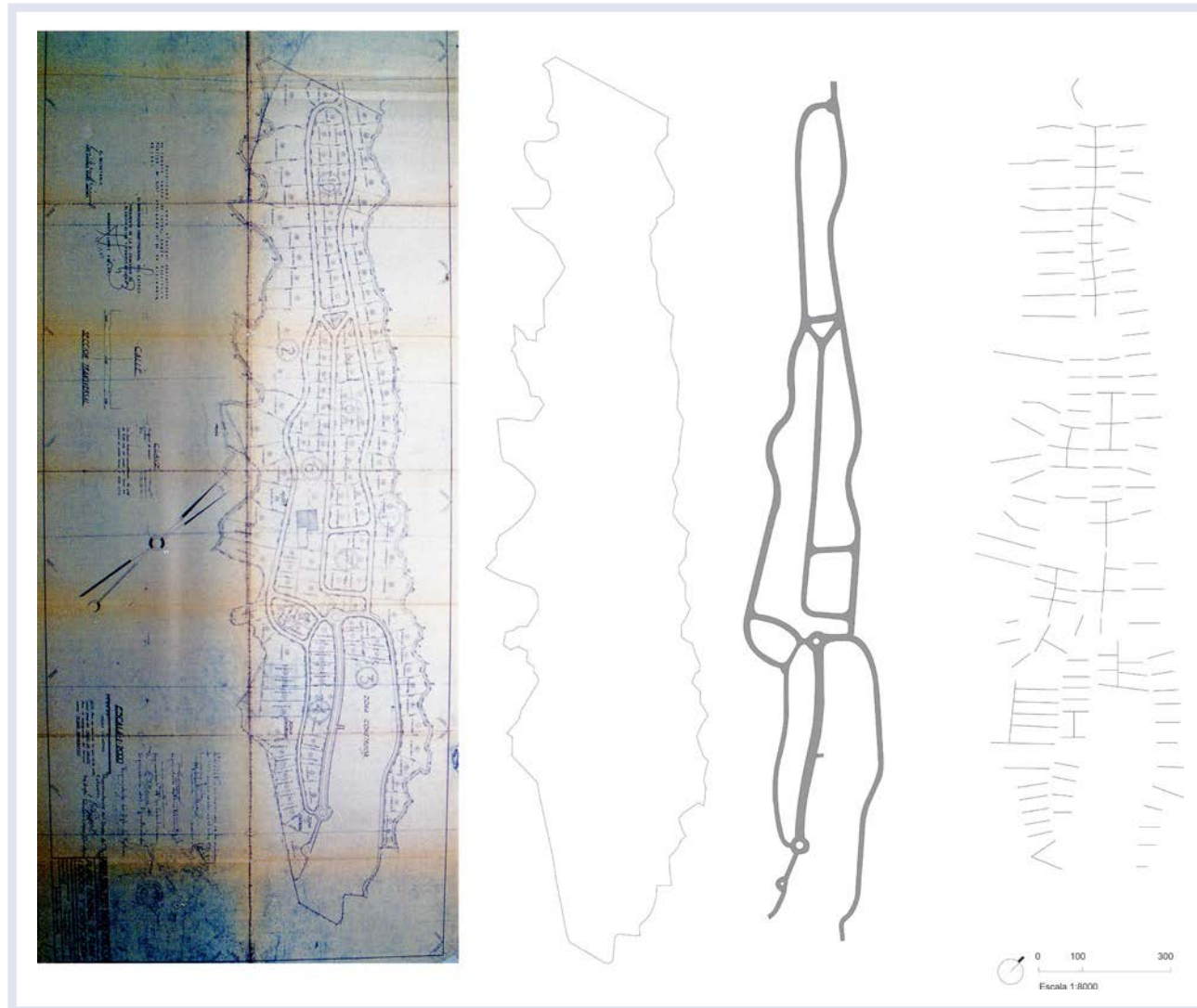
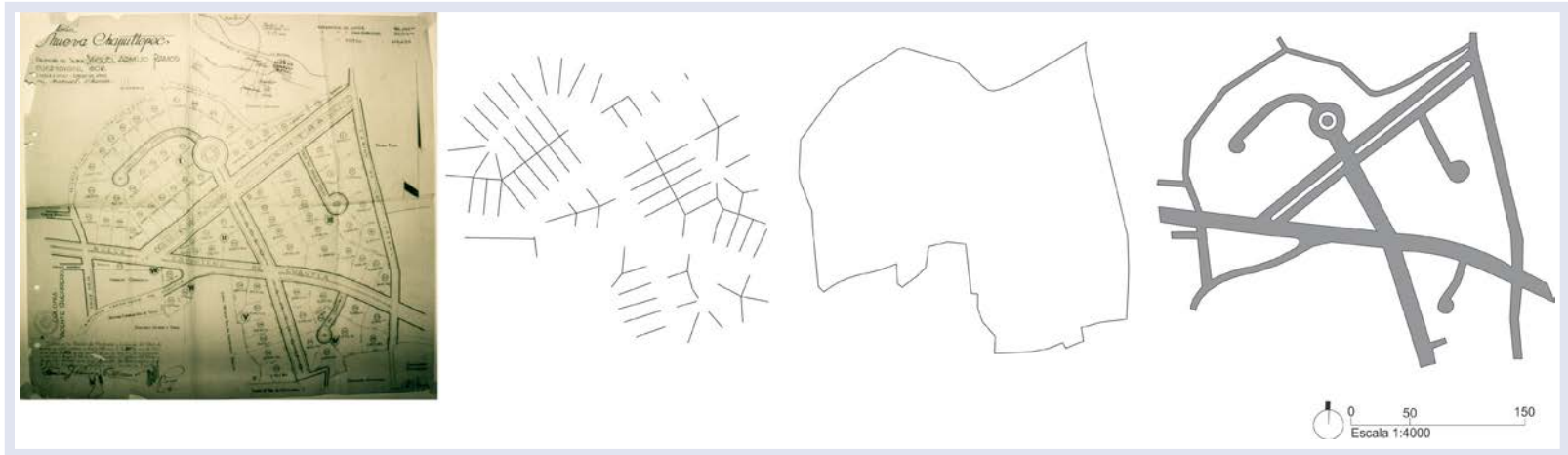
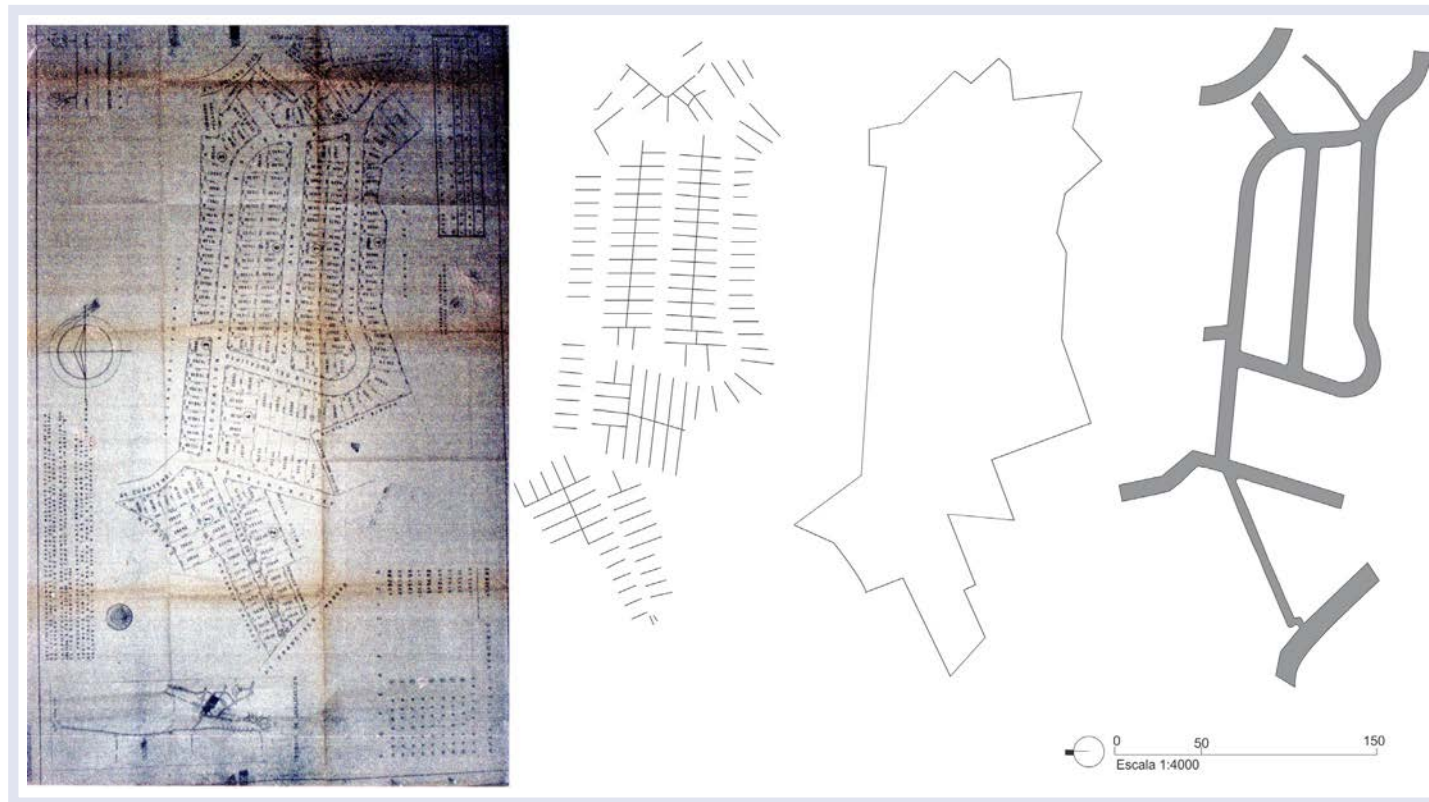


Gráfico 91. Fraccionamiento Rancho Tetela, en Camino a Chalma. 1961, desarrollado por la Cía. Rancho Tetela S.A. Elaboración propia.



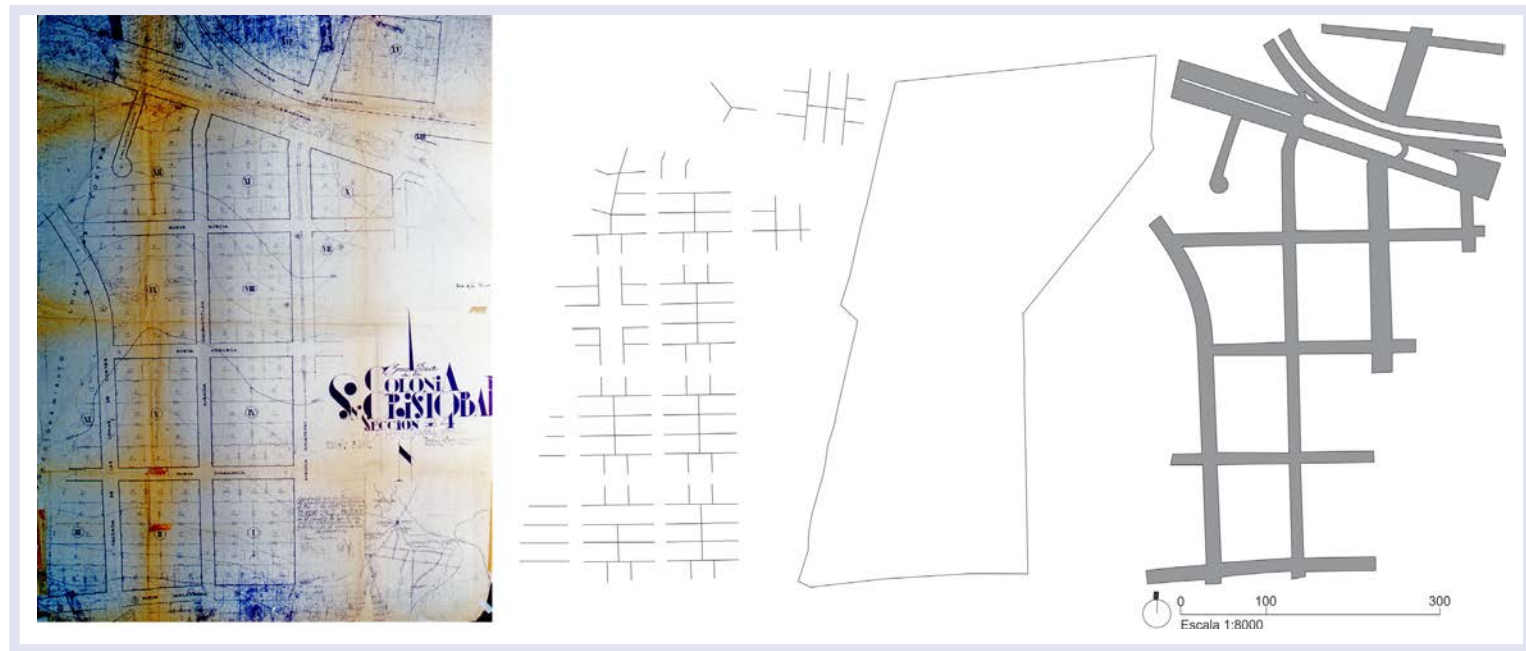


**Gráfico 92.** Fraccionamiento Chapultepec 1952, con un total de 11.6 hectáreas. Elaboración propia.



Gráfica 93. Fraccionamiento Bosques del Miraval, 1951, a cargo de Mario Estrada, con un total de 11.6 hectáreas. Elaboración propia





**Gráfico 94.** Fraccionamiento San Cristóbal, cuarta sección, 1951, con un total de 0.87 hectareas. Elaboración propia.

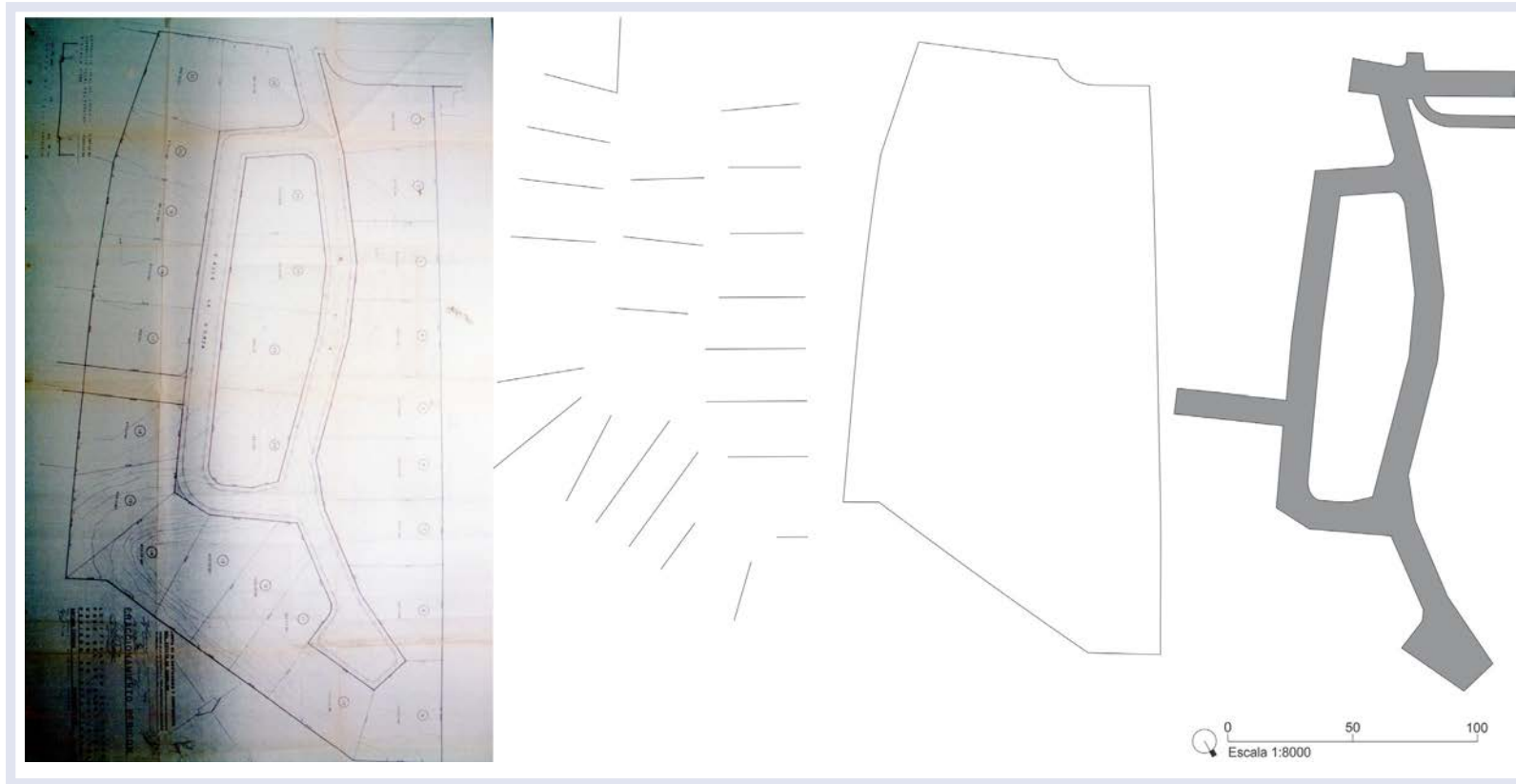
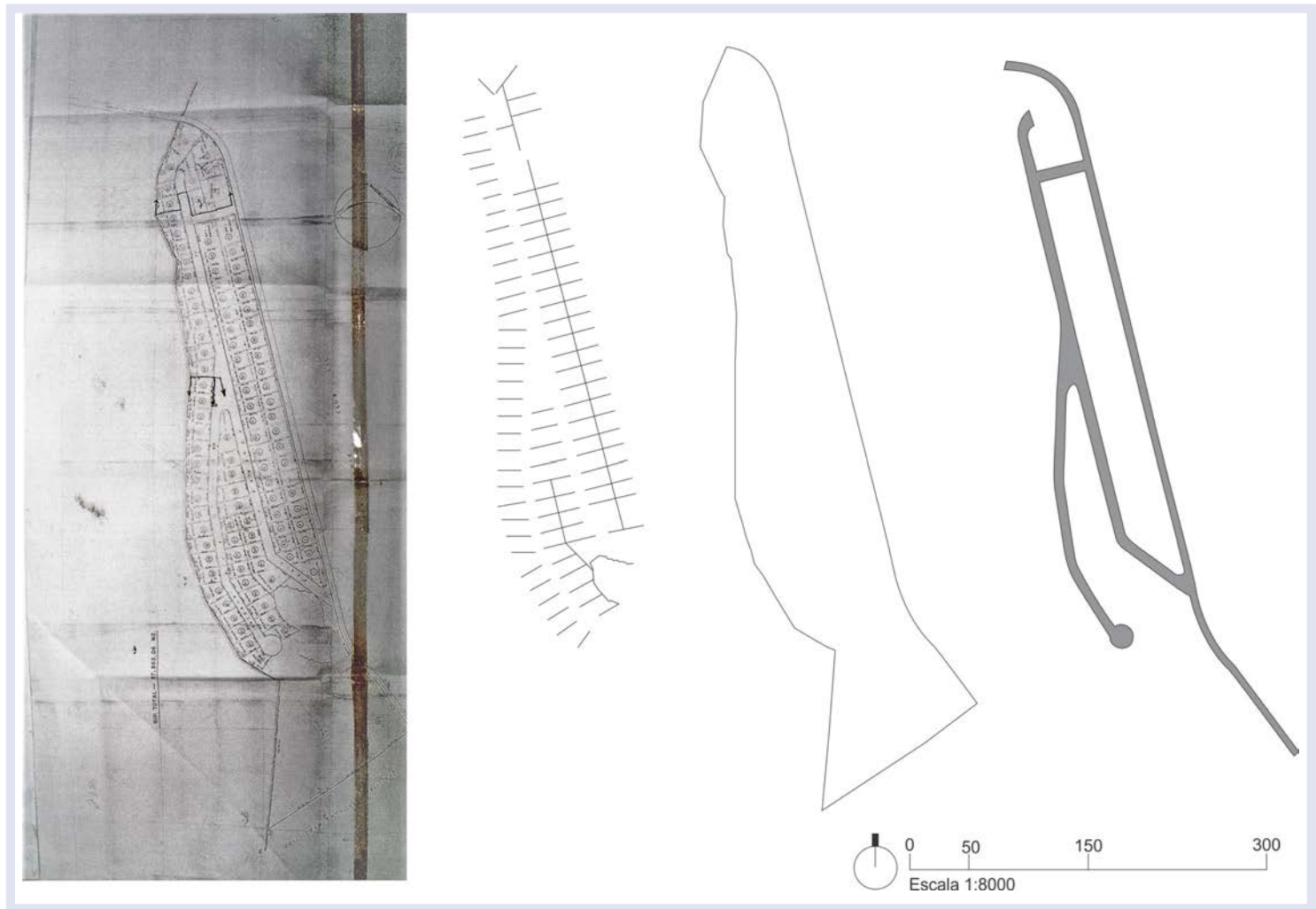


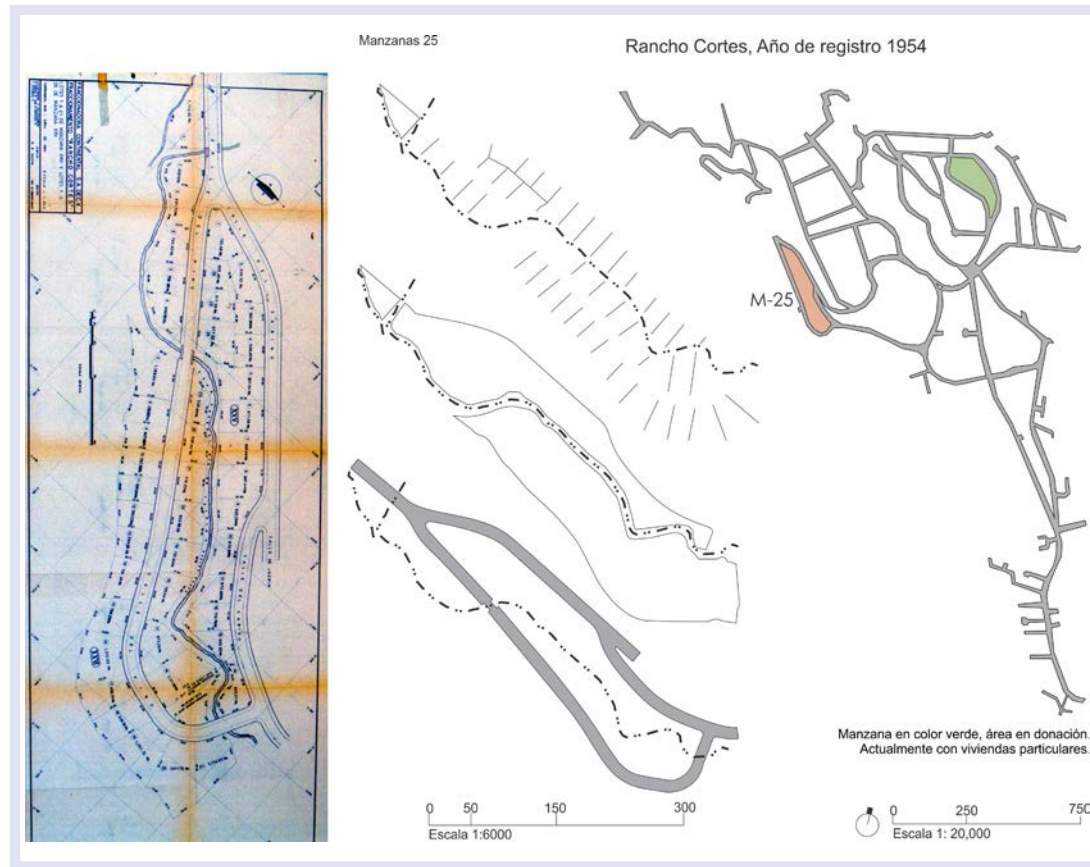
Gráfico 95. Fraccionamiento Pericón. 1953, con un total de 1.81 hectáreas. Elaboración propia





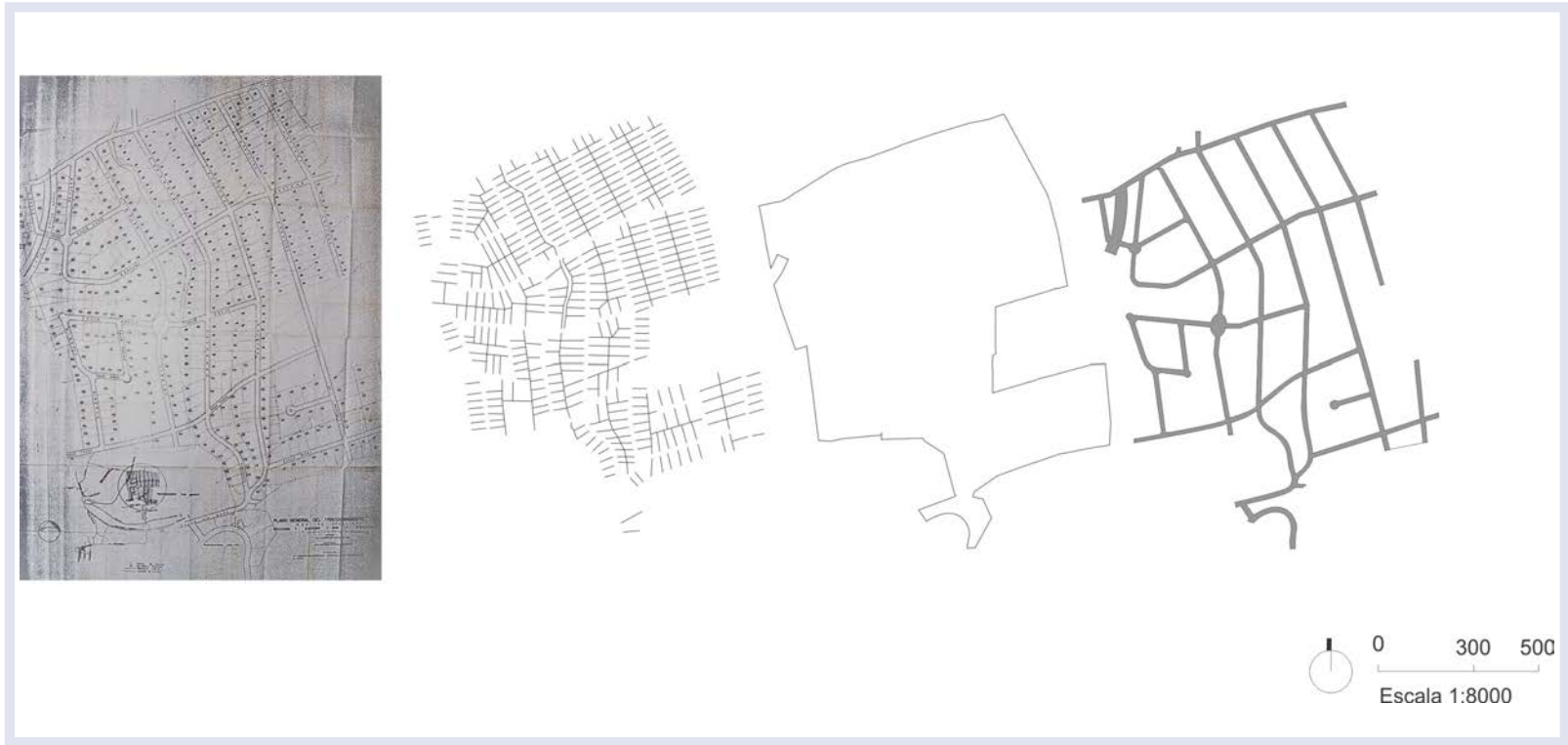
**Gráfico 96.** Fraccionamiento Rancho Tetela, junto al Club Felicidad, 1952, con un total de 97 hectáreas. Elaboración propia.





**Gráfico 97.** Fraccionamiento Rancho Cortés, 1954, con un total de 80.32 hectáreas. Elaboración propia. La superficie de la manzana en color verde fue donada al gobierno del Estado, según el expediente. Actualmente ocupada con viviendas particulares.





**Gráfico 98.** Fraccionamiento Las Delicias Secc. V Sur, Abarcó 1.4 km<sup>2</sup> en lotes de 1,000 m<sup>2</sup>. En promedio, con desarrollo de 28.1 hectáreas destinado para altos ingresos. Año de registro 1955. Se continuó desarrollando entre los años 1955 a 1974. La extensión Diana Delicias y secciones con otras 14 has, cruzando el límite que imponía la autopista México-Acapulco, se destinó a grandes superficies. Elaboración propia con datos de expedientes.



**Gráfico 99.** Ensemble de fraccionamientos a partir del inicial Vista Hermosa, de la familia Estrada y otros desarrolladores. Plano de fraccionamientos con lotificación. Elaboración propia. Esc. 1:8000.

La ciudad, se constituye como un enorme juego de puzzle-oportunidad de negocio, con desarrollos inmobiliarios que tienen como único límite la imaginación del desarrollador en función de sus propias iniciativas inmobiliarias que ven en la corrupción de las autoridades una oportunidad de negocio, al no respetar la propiedad de suelo comunal. Sin continuidad de tejido de ciudad y graves desconexiones de vías primarias.

Puede apreciarse en esta muestra la diversidad de fraccionamientos dirigidos a distintas capas sociales y que se traducen en la variabilidad del tamaño de los lotes. El caso extremo podía apreciarse hasta los años 1980 en la avenida Rio Mayo, Vista Hermosa, donde había mansiones en manzanas completas 11,000 m<sup>2</sup>, hoy reconvertidas en manzanas que encierran condominios de 4 a 6 viviendas. En general en estos desarrollos de altos ingresos los lotes típicos varían desde los 2000 m<sup>2</sup>. hasta los de 400 y 300 m<sup>2</sup>. Para clases menos pudientes. Mientras que otros dedicados a clases populares en las llamadas 'colonias' (abajo derecha), tienen desde 120 m<sup>2</sup>. A 80 m<sup>2</sup> lo que acarrea densidades mayores. Sin contar que muchas de estas calles son cerradas al tráfico por los vecinos o por los propios desarrolladores. Se puede observar en el gráfico (sombreado en verde) el lote de 1.31 km de perímetro y 92.8 ha que la familia Estrada reservó para su propia vivienda, acceso principal por la calle Avenida de Los Estrada.



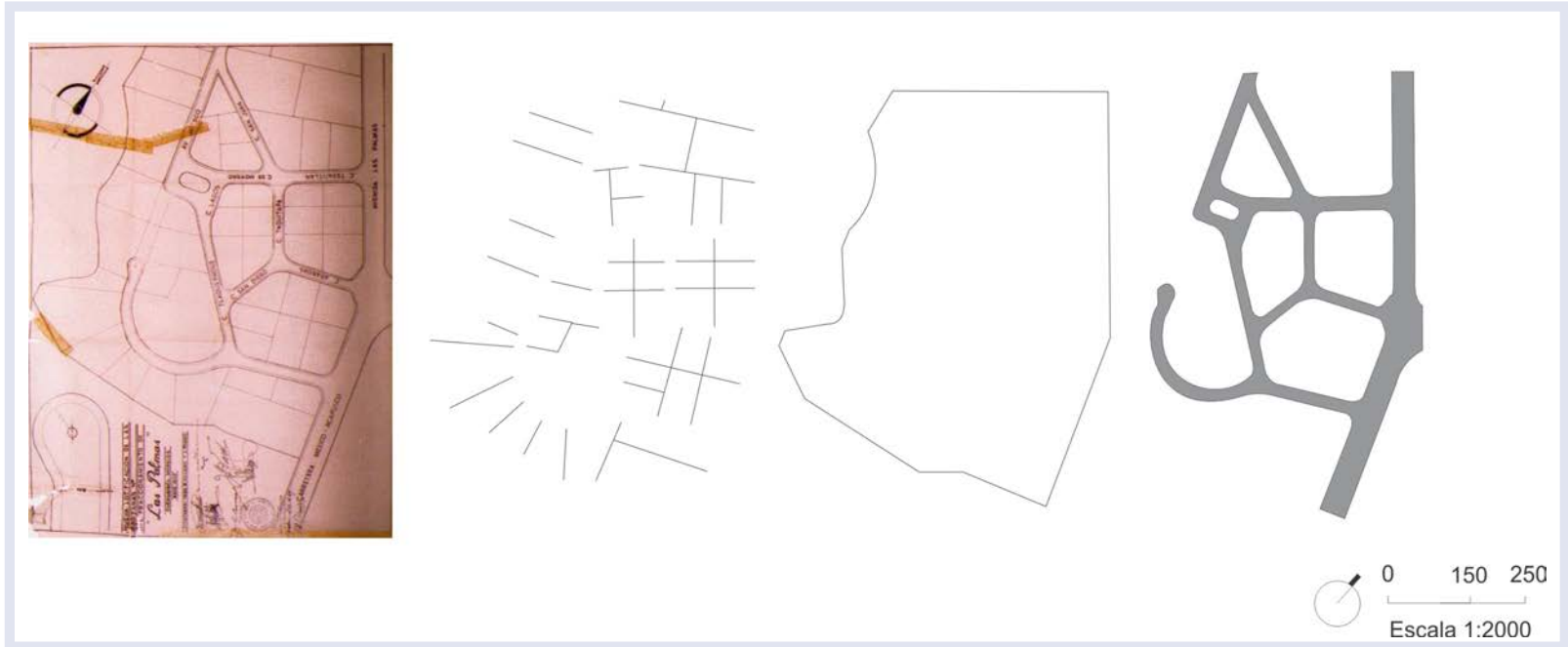


Gráfico 100. Fraccionamiento Las Palmas, 1959, con 59 lotes y 18,118 m<sup>2</sup>. Elaboración propia.

## 5.5 La diversificación de la ciudad 1970-1997. Urbanización para las clases medias

Entre los años 1970 y 1997 hubo en Cuernavaca un desarrollo urbano especialmente destinado a la clase media baja (En 1966, se creó la ciudad industrial del Valle de Cuernavaca, Civac, que atrajo a campesinos empobrecidos de los estados del sur del país y tuvo un gran impacto en la construcción de vivienda de bajos ingresos. Sus asentamientos más representativos fueron la colonia Satélite, con 89 hectáreas, fruto de una invasión y posteriormente regularizado por la Corett, y dos fraccionamientos formales: San Miguel Acapantzingo, al sureste de la ciudad, con 35.5 hectáreas, y Mártires de Río Blanco, con 9.7 hectáreas. Sin embargo, no por eso dejó de haber proyectos para un segmento de altos ingresos, entre ellos, los fraccionamientos Diana-Delicias, con 28 hectáreas; Lomas Hacienda Tetela, con 19 hectáreas; y Villa Internacional de Tennis, con 7 hectáreas.

Estos proyectos fueron acompañados por dos décadas de ebullición social, de cambios inclusive de grupos guerrilleros en el país. La reivindicación por el suelo desembocó el poblamiento de laderas de montaña y de los barrancos. En esa época comenzó también la megalopolización de la Ciudad de México y se incrementó el flujo de residentes de fin de semana desde esa ciudad hacia Cuernavaca. Los barrios o fraccionamientos cerrados como nuevas prácticas residenciales, la desconcentración del comercio y de los empleos del centro de Cuernavaca, y la multiplicación de mallas en la periferia y de centros de negocios (o business parks) han tenido como consecuencia una fragmentación funcional de la ciudad (González Arellano, 2011).

La ciudad se diversificó en barrios de distintas clases sociales, que pueden colindar unos con otros. Como cada desarrollo de urbanización

o fraccionamiento implanta frente de lote, forma de la manzana, amplitud de la calle, ancho de acera y demás espacios públicos, este reparto y subdivisión del suelo explica la formación de barrios dentro de la ciudad y la traza urbana, que solo ha obedecido a la lógica de cada desarrollador.

En ese sentido, la parcelación y el trazado de vías reflejan la ideología positivista del orden como un trazado limpio sobre un plano, dirigido a sectores sociales determinados. En otras palabras, “La distribución parcelaria refleja de una manera fiel los objetivos genéricos de la intervención, en especial los que tienen que ver con el destino sociocultural” (Franquesa Jordi, 2009: 215).

### a. Fraccionamientos en el periodo 1970-1997

En 1970, Cuernavaca contaba con 160,804 habitantes. En ese entonces, según los documentos del Inegi, el municipio poseía un total de 2,626 hectáreas de suelo urbano. La densidad promedio de 163 hab./ha ayuda a explicar el problema urbano. De estas 2,626 hectáreas, 1,089 (aprox. 11 km<sup>2</sup>) correspondían a los fraccionamientos residenciales documentados en este trabajo. La población seguía concentrada en el centro de la ciudad, que incluía el núcleo histórico, y en su loma principal. El resto del territorio estaba despoblado. Los fraccionamientos, preparados para recibir más población, no influyeron en el precio del suelo en Cuernavaca, que siempre se mantuvo alto, sobre todo en las zonas más exclusivas, como Vista Hermosa y Cuauhtémoc. En estas urbanizaciones, el metro cuadrado se cotizaba en dólares americanos en los años ochenta y noventa, a un precio parecido al de Miami o los barrios más lujosos de la Ciudad de México. En 1970, Cuernavaca seguía teniendo una reserva de suelo urbanizable de suaves pendientes. De 1970 a 1997 se urbanizaron casi 700 hectáreas





FRACCIONAMIENTOS POR AÑO DE CREACIÓN, SUPERFICIE URBANIZADA, LOTIZADA, USO Y TAMAÑO DE LOTES														
REG.	NOMBRE DE FRACCIONAMIENTO	AÑO	PROPIETARIO	TOTAL	LOTIZADA	VIAL	EQUIPTO.	COMERCIO	NÚM.	LOTE	FRENTE	FONDO	CALLE	ACERA
				m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	LOTES	m <sup>2</sup>	m	m	m	m <sup>2</sup>
F76	Lomas/Rancho de Tetela	1971	Rancho Tetela SA/Camino a Chalma	<b>34,844</b>	29,320	5,524	0	0	77	380,779	14	27,199		
F77	Ramón Hernández Navarro	1971	Sáenz Orozco Luis/S via FFCC	<b>51,414</b>	26,432	9,614	869	0	137	200	10	20	13	1
F78	Villa verde (secc. del Club de Golf. Banco Fiduciario H.)	1971	Plutarco Elías Calles #	<b>17,018</b>	13,826	3,192			23	601,128	20	30,056		1
F79	El Zodiaco	1971	Barrera Cedillo Jovita	<b>62,462</b>	47,787	14,675	0	0	208	230	12	19,167	7	1
F80	Jardines de Cuernavaca (Acapatzingo)	1971	Inmob. del Valle de Cuernavaca S.A.	<b>101,978</b>	78,747	23,231	0	0	298	264,251	10	26,425		1
F81	Lotes Alegría	1971	Calleja Machin José/ Eulogio Hernández Ortiz	<b>40,026</b>	31,906	8,120	0	0	148	200	10	20	6	1
F82	Hacienda de Tetela	1972	Rancho Tetela S.A.	<b>199,179</b>	163,279	35,900	0	0	280	201,348	8	25,169		
F83	Flores Magón 5ª secc. Chapultepec	1972	Banca Gavaldón Gregorio	<b>37,735</b>	26,779	9,495	1,462	0	133	201,348	9	22,372	7	1
F84	Rinconada San Gerónimo	1972	Banco Hip. y de Ahorro S.A.	<b>31,445</b>	22,571	6,597	2,257	0	74	300	12	25	7.5	1.5
F85	Adolfo López Mateos	1972	Asoc. Civil de Colonos	<b>55,171</b>	36,216	22,539	3,583	0	203	178,403	10	17,84	16	4
F86	Las Fuentes	1973	Inmobiliaria Amatitlán S.A.	<b>27,194</b>	16,756	10,448	0	0	83	200	8	25	7	1.5
F87	Loma de Teopanzolco	1973	Vía FFCC. y calle Ciprés	<b>15,790</b>	11,238	4,028	523	0	48	234,125	10	23,413		
F88	(Condominio) Conjunto Cuernavaca	1974	Calle Júpiter	<b>4,654</b>	2,079	0	2,575	0	9	231	10	23,1		
F89	Las Piletas	1974	INFONAVIT	<b>39,362</b>	24,162	10,813	2,890	1497	204	116	8	14,5	6	1
F90	Ampliación Fracc. Diana-Delicias	1974	Sobre Calle Diana	<b>281,794</b>	266,140	15,654	0	0	20	13307	60	221,78		
F91	San Miguel Acapatzingo	1975	Agricultora y transporte S.A.	<b>315,322</b>	270,165	42,157	3,000	0	120	2251,38	30	75,046	7	1
F92	Col. Satélite	1975	Regularización de CORETT	<b>892,709</b>	711,167	178,542	28,133	3,000	1,990	357,37	12	29,781	10	1
F93	Villa Internacional de Tenis	1975	Inmobiliario Tucán S.A.	<b>69,967</b>	64,433	3,322	2,211	0	40	1100	24	45,833	6	1
F94	Mártires de Río Blanco	1976	Asoc. de Colonos Mártires de Río B.	<b>97,043</b>	73,200	23,479	0	0	534	140	9	15,556	6	1
F95	Rinconada Cuernavaca	1976	Av. Palmira 620/Rail V. Petit Cortes	<b>45,142</b>	39,141	6,001	0	0	79	495,456	12	41,288	7	1
F96	Roca de Cuernavaca	1976	Av. San Diego/Inmobiliaria Bustillo	<b>102,725</b>	97,484	5,241	0	0	51	400	14	28,571	18	1

**Cuadro 17.** Fraccionamientos correspondientes a los años 1970-1990 (A). El acumulado considera el período anterior. Se incluyen los de la Cía. Fraccionadora de Cuernavaca y Cía. Fraccionadora Reforma. Elaboración propia.

EL PROCESO DE URBANIZACIÓN Y SU IMPACTO EN LA CONFIGURACIÓN URBANA DE CUERNAVACA

FRACCIONAMIENTOS POR AÑO DE CREACIÓN, SUPERFICIE URBANIZADA, LOTIZADA, USO Y TAMAÑO DE LOTES														
REG.	NOMBRE DE FRACCIONAMIENTO	AÑO	PROPIETARIO	TOTAL	LOTIZADA	VIAL	EQUIPTO.	COMERCIO	NÚM.	LOTE	FRENTE	FONDO	CALLE	ACERA
				m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	LOTES	m <sup>2</sup>	m	m	m	m <sup>2</sup>
F97	Los Limoneros 1 <sup>era</sup> sección	1977	Rancho Tetela SA/Camino a Chalma	172,082	160,082	12,000	0	0	69	2320,03	35	66,287	8	1
F98	Sindicato de Trabajadores Textiles	1977	Cía. Agrícola de Ahuatepec S.A.	22,135	17,625	4,510	0	0	105	167,857	8	20,982	6	1
F99	Los Limoneros 2 <sup>da</sup> sección	1978	Cía. Agrícola de Ahuatepec S.A.	23,842	20,373	1,820	1,650	0	20	1018,63	25	40,745	9	1.5
F100	Los Tulipanes 1 <sup>era</sup> sección	1978	Promotora de Fracc	120,184	114,465	6,000	1,500	0	572	200	12	16,667		1.2
F101	Los Tulipanes 2 <sup>da</sup> sección	1978	Promotora de Fracc	92,289	87,289	5,000	0	0	290	301,334	15	20,089		1.2
F102	Cabañas del Valle	1978	Carr. Fed. México-Cuernavaca	18,214	13,631	3,083	1,500	0	70	260,2	12	21,683		
F103	Playa Sol	1979	Playa Sol S.A.	47,200	36,558	10,642	0		188	194,457	10	19,446		
F104	Vista Hermosa, 4ta Cuauhtémoc	1981	Cía. Fraccionadora de Cuernavaca	398,476	382,078	16,398	0	0	492	776,581	18	43,143	10,5	1.5
F105	Los Limoneros 3 <sup>era</sup> sección	1981	Cía. Agrícola de Ahuatepec S.A.	44674	37,283	7,124	267	0	33	1129,79	20	56,489	8	1
F106	Fracc. Jardines de Reforma 1 <sup>ra</sup> sección	1982	Cía. Fraccionadora de Cuernavaca	68,755	54,511	14,244	0	0	124	439,605	14	31,4	9	1.5
F107	Fracc. Jardines de Reforma Prolongación Reforma	1982	Cía. Fraccionadora de Cuernavaca	10,371	8,371	2,000	0	0	21	398,619	12	33,218	9	1.5
F108	La Cañada	1982	Morelios Inmobiliaria S.A.	99,286	83,015	14,408	1,862	0	99	838,535	17	49,326	7,25	1.5
F109	Estrella del Norte	1982	Morelios Inmobiliaria S.A.	39,481	32,973	5,464	947	0	134	246,067	12	20,506	10	1
F110	Aurea	1982		14,361	11,029	3,331	0	0	60	183,817	10	18,382	8	1
F111	Fracc. Jardines de Reforma 2 <sup>da</sup> sección	1983	Av. Reforma	24,040	19,585	2,389	2,066	0	45	435,222	15	29,015	9	1.5
F112	Universo	1984	Carretera. Mex. Acapulco S/N	160,160	75,055	41,003	47,101	0	585	231	12	19,25		1
F113	Chapultepec, CAPROMOR (560 Dpts. en 28 edificios de 5 plantas. 4 dpts. por planta)	1984	Inst. de Vivienda del Estado/Col. Revolución, exEjido Chapultepec	48,000	35,500	12,500	20,000	0	560	no aplica	no aplica	no aplica		1
F114	San Salvador	1985	Diaz Rojas Jacinto	65,440	52,188	10,240	3,012	0	99	240	10	24	10	1
F115	Lomas de Chapultepec	1986	Del Canto Cortez Felix	33,893	18,287	12,958	2,647	0	108	160	8	20	8	1
F116	Del Lago de Cuernavaca, Club deportivo y Fraccionamiento	1986	Aut. Cuernavaca-Acapulco	84,357	61,770	22,103	484	8,000	150	411,8	15	27,453	16	1.3
F117	Ciudad Chapultepec (100 Dpts. en 5 edificios de 5 plantas, 4 dpts. por planta)	1989	Inst. Vivienda/Ex. Ejido Chapultepec	320,000	303,000	17,000	40,000	0	100	no aplica	no aplica			1.5

Cuadro 18. Fraccionamientos correspondientes a los años 1970-90 (B). Elaboración propia.





FRACCIONAMIENTOS POR AÑO DE CREACIÓN, SUPERFICIE URBANIZADA, LOTIZADA, USO Y TAMAÑO DE LOTES														
REG.	NOMBRE DE FRACCIONAMIENTO	AÑO	PROPIETARIO	TOTAL	LOTIZADA	VIAL	EQUIPTO.	COMERCIO	NÚM.	LOTE	FRENTE	FONDO	CALLE	ACERA
				m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	LOTES	m <sup>2</sup>	m	m	m	m <sup>2</sup>
F118	Veranda	1990	Prova S.A. CV	<b>39,529</b>	18,293	11,490	2,796	0	144	120	8	15	9	1.5
F119	Los Pinos Vivienda vertical	1992	Prof. Narciso Mendoza, Prlv #10	<b>8,125</b>	5,625	2,500	2,000	0	80	no aplica	no aplica			
F120	L. Ahuatlán-Zomp	1997	BCA Cremi V. Láctea	<b>1,399,263</b>	906,797	124,358	86,480	92,018	79	no aplica	no aplica		8	0.8
F121	Loma del Zomp.	1997	BCA Cremi 1 <sup>era</sup> Sección	<b>33,618</b>	24,018	7,402	2,198	0	128	187,641	12	18,764	8	0.8
F122	L. Ahuatlán-Zomp.	1997	BCA Cremi	<b>36,415</b>	25,008	7,084	4,323	0	133	188,03	15	18,803		1.2
F123	Loma Bonita	1997	Lomas de Ahuat. del Bosque	<b>30,521</b>	21,504	4,188	4,829	0	80	268,8	12	22,4		0.8
F124	L. Ahuatlán-Zomp.	1997	BCA Cremi Casas Geo 1a E	<b>112,334</b>	35,634	31,223	43,827	1,648	898	no aplica	no aplica		8	0.8
F125	Fracc. Particulares Tecno Urbe	1997	BCA Cremi	<b>120,000</b>	95,000	25,000	0	0	120	no aplica	no aplica		8	0.8
F126	L. Ahuatlán-Zomp.	1998	BCA Cremi Casas Geo 2a E	<b>165,728</b>	60,825	46,580	57,554	780	1,678	no aplica	no aplica		8	1.2
			Suma	<b>136,415</b>	110,008	22,084	4,323	0	253	no aplica	no aplica		8	0.8
<b>TOTALES Km<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>				<b>17,54</b>	<b>13,448.753</b>	<b>2,454.592</b>	<b>761.910</b>	<b>127.213</b>	<b>43,194</b>					

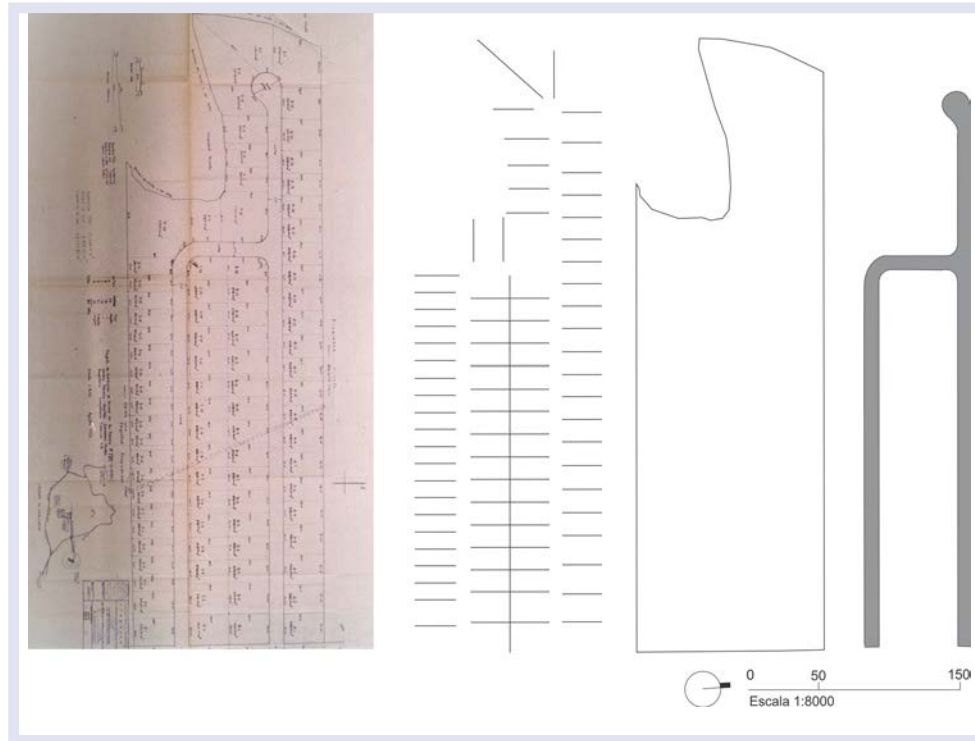
**Cuadro 19.** Fraccionamientos correspondiente a los años 1970-90 (C). Elaboración propia.

más, principalmente al este, sureste y sur de la zona conurbada Cuernavaca-Jiutepec-Zapata-Temixco. Una vez más, se trataba de tierra comunal o ejidal protegida por las leyes que, sin embargo, fue transformada en suelo urbano, un fenómeno que continuó en los siguientes treinta años. En este periodo la ciudad siguió expandiéndose, pero con una diferencia respecto de años anteriores: se crean más colonias para la clase media y baja y se desarrollan proyectos de vivienda social (tanto vertical como horizontal) en la zona conurbada.

Fueron años de gran agitación política, eran tiempos de la guerra fría y de movimientos revolucionarios en varias partes del mundo, donde México

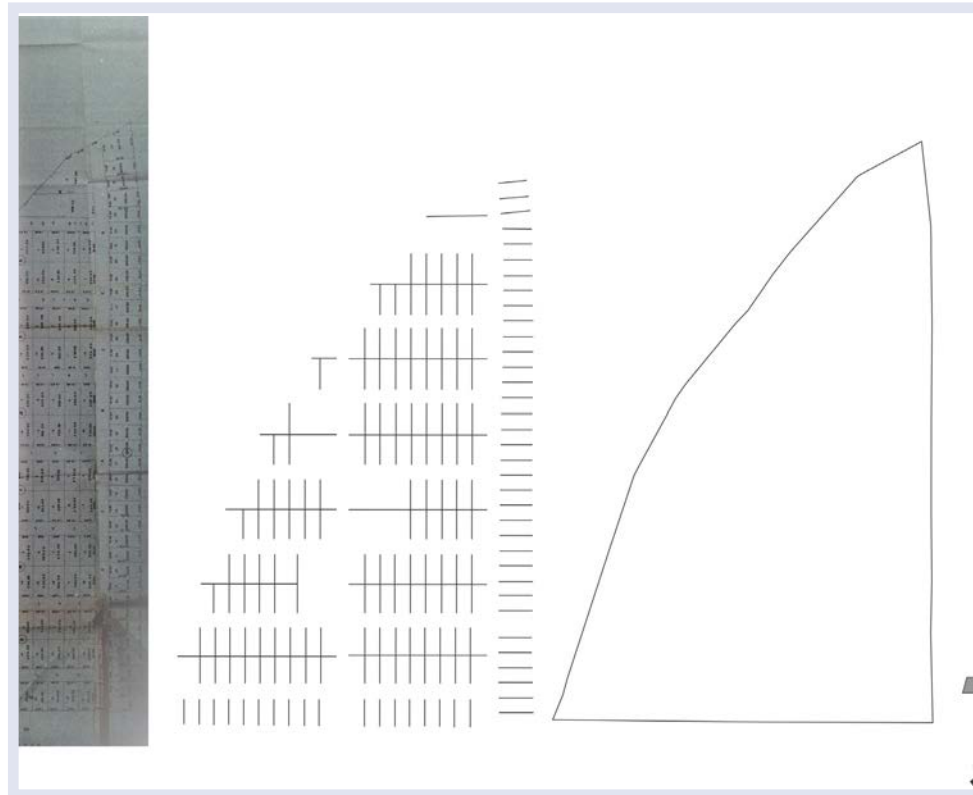
no fue la excepción. En Morelos y en otros Estados del Sur existían movimientos guerrilleros (se puede leer más en “La historia de la guerrilla en México. 1968–1985, ed. Planeta, 2019) vinculados a sindicatos y movimientos estudiantiles. Marchas, huelgas y tomas de carreteras se sucedieron a lo largo de esos años. El ejército y la policía judicial fueron implacables con los guerrilleros. El estado en su conjunto respondió reprimiendo los movimientos obreros y estudiantiles, pero al mismo tiempo funcionó la cooptación de votos a cambio de regularizar asentamientos y cierta permisividad ante las invasiones, para las masas empobrecidas y una política de mayor vivienda social para las clases medias.



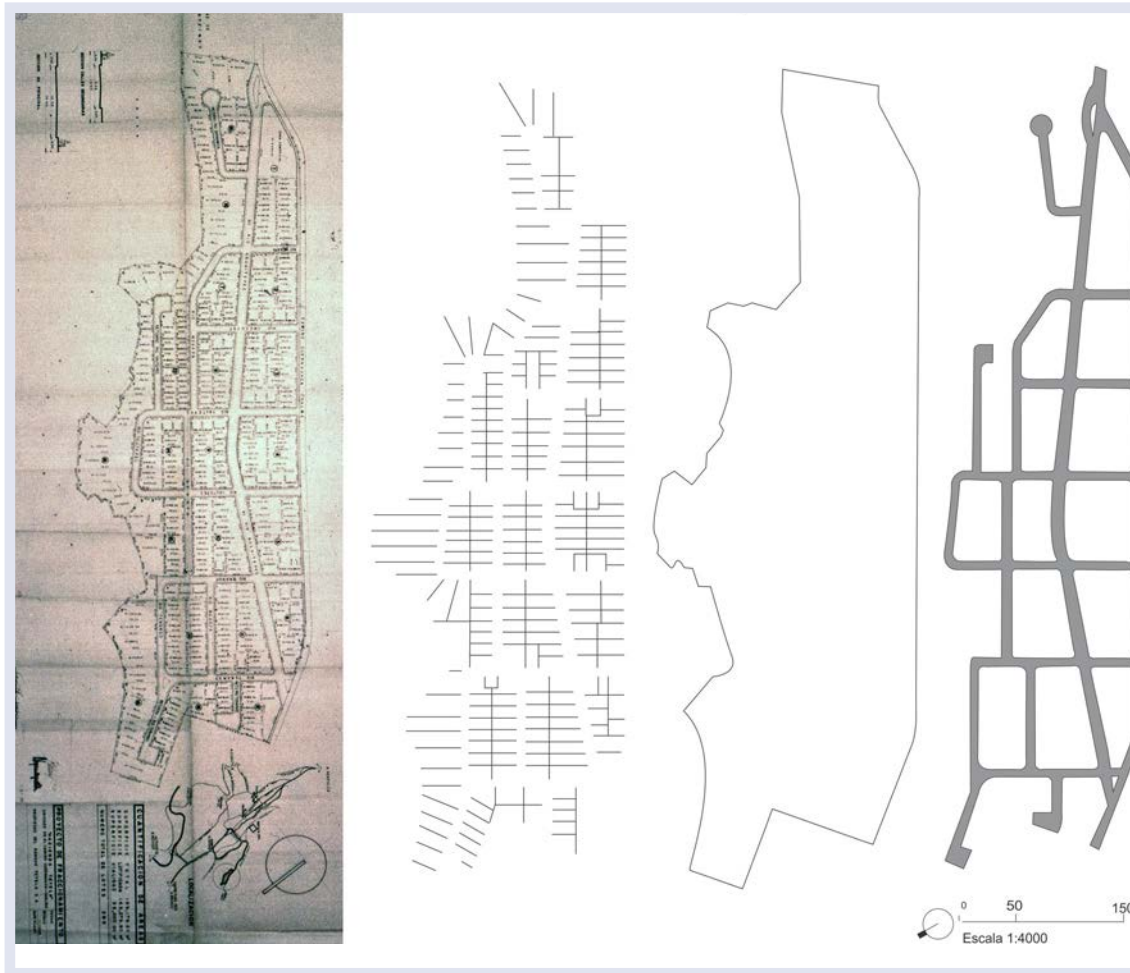


**Gráfico 101.** Fraccionamiento El Vergel, 1970, creado como fraccionamiento para clase media. 5.13 ha, 85 lotes de 510 m<sup>2</sup> en promedio. Elaboración propia con datos de los expedientes.





**Gráfico 102.** Fraccionamiento El Zodiaco. 1971. En los años setenta la demanda de vivienda para una clase media conllevó a explotar un nuevo tipo de lotes de tamaño más reducido. El fraccionamiento el Zodiaco es una muestra: 208 lotes de 10x20m y de 8x16m, desarrollando un total de 62,462 m<sup>2</sup>. Elaboración propia.

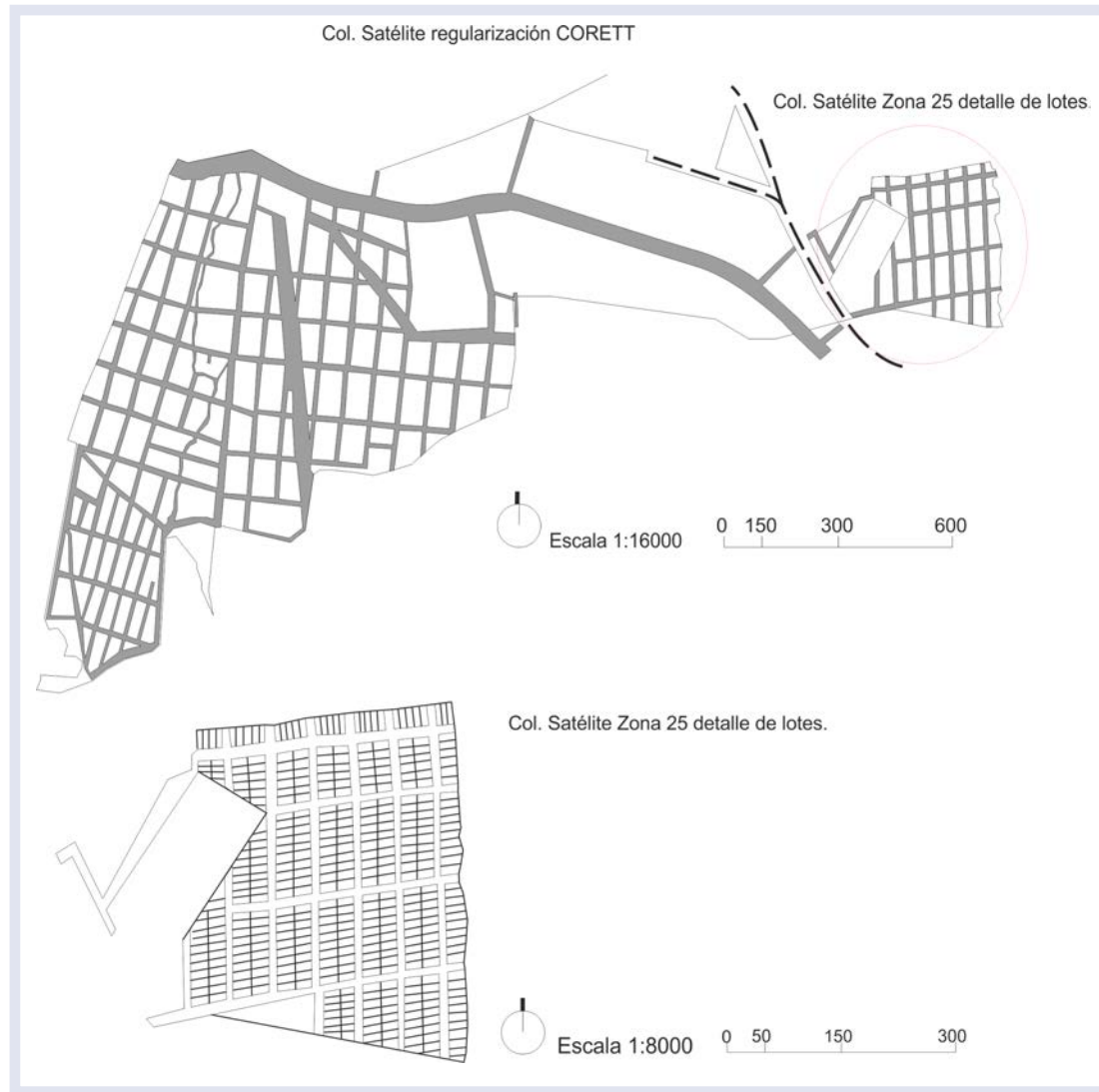


**Gráfico 103.** Fraccionamiento Hacienda Tetela, 1972, en el camino a Chalma. Desarrollado por la Cía. Rancho Tetela S.A. Elaboración propia.





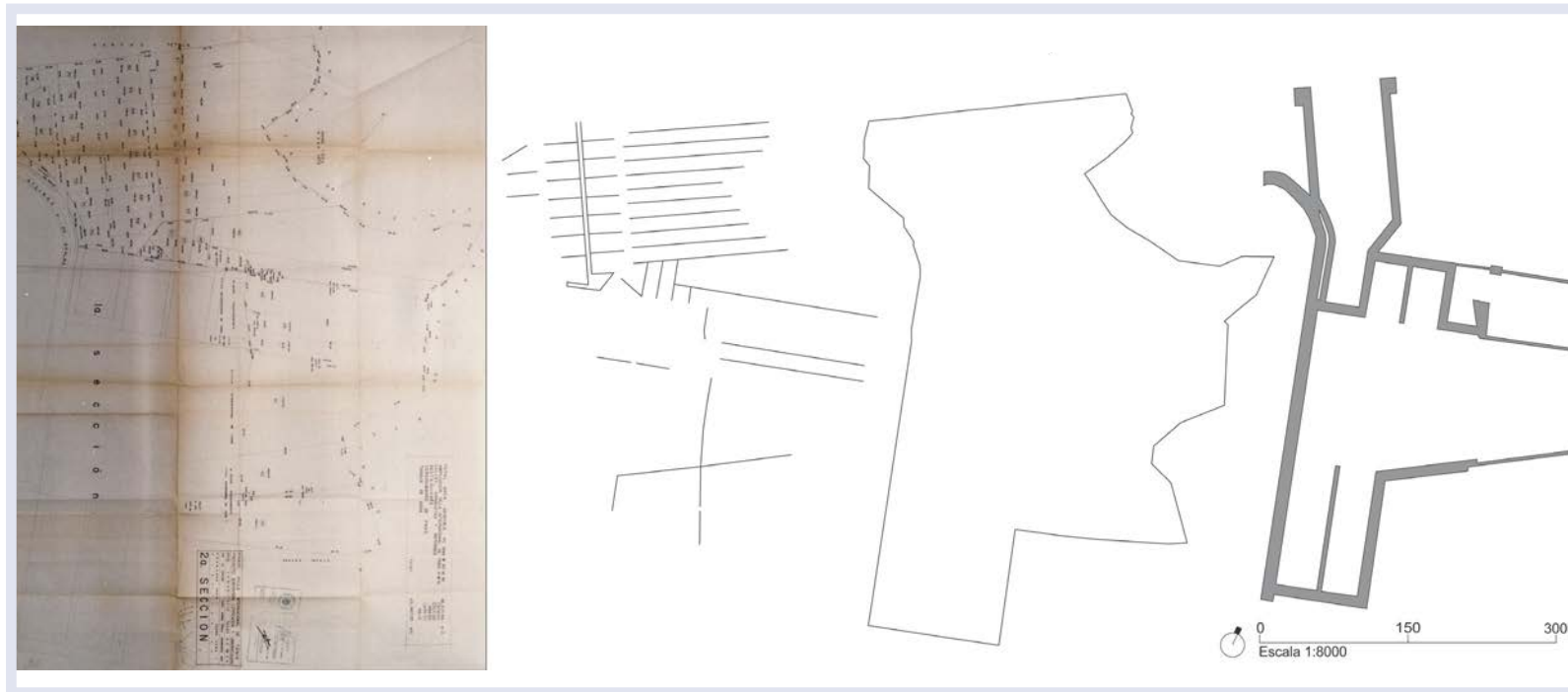
**Gráfico 104.** Fraccionamiento San Gerónimo, 1972. 3.14 ha totales y 2.25 ha de lotización. 74 lotes de 300 m<sup>2</sup>. Se registra que hubo el 10% de donación: 2,250 m<sup>2</sup>, pero era suelo que correspondía al ancho de vía del tren, el desarrollador previamente lo había incluido dentro de su propiedad. Elaboración propia con datos de los expedientes.



**Gráfica 105.** Colonia Satélite, regularizada por la Corett (1975), con 4,017 lotes de 200.00 m<sup>2</sup>. En total: 892,709m<sup>2</sup>. Elaboración propia.

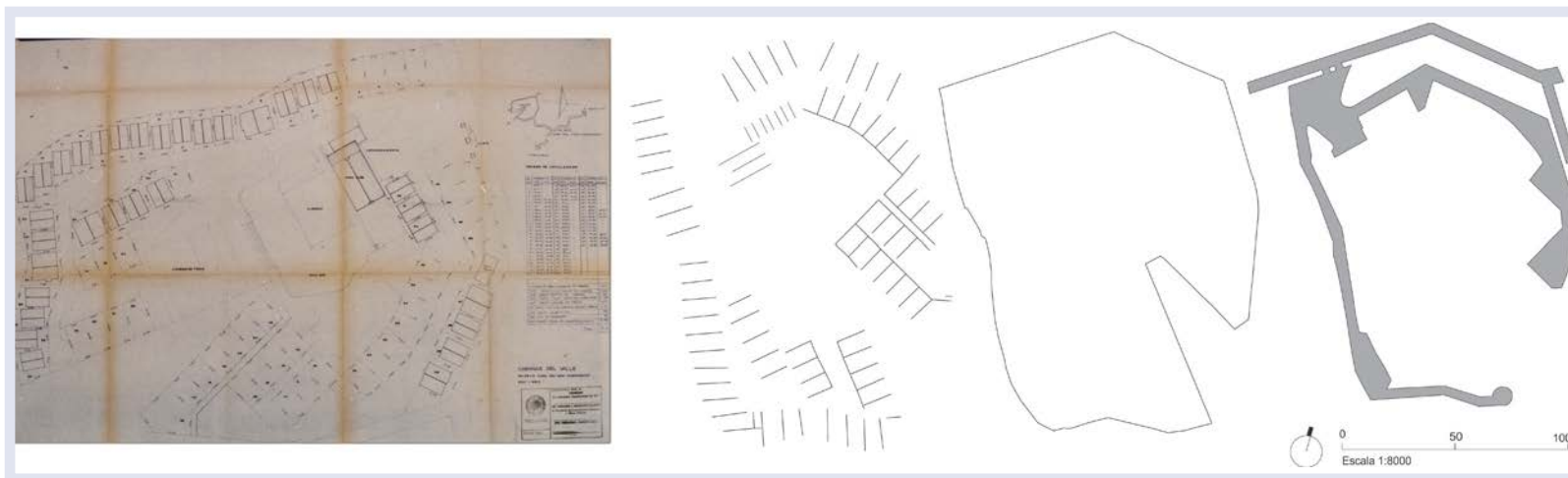


Gráfico 106. San Miguel Acatzingo, registrado en 1975. Elaboración propia.



**Gráfico 107.** Villa Internacional de Tenis, 1975. 7 ha. 40 lotes de 1100m<sup>2</sup>. Instalaciones deportivas privadas. Elaboración propia con datos de los expedientes.





**Gráfico 108.** Cabañas del Valle, 1978. 1.82 ha. 70 lotes de 260 m<sup>2</sup> . Elaboración propia con datos de los expedientes.





**Gráfico 109.** La Cañada, 1982. 9.92 ha. 99 lotes de 840 m<sup>2</sup> en promedio. Fundado sobre una antigua presa que contenía las escorrentías intermitentes de dos barrancos. Elaboración propia con datos de los expedientes.



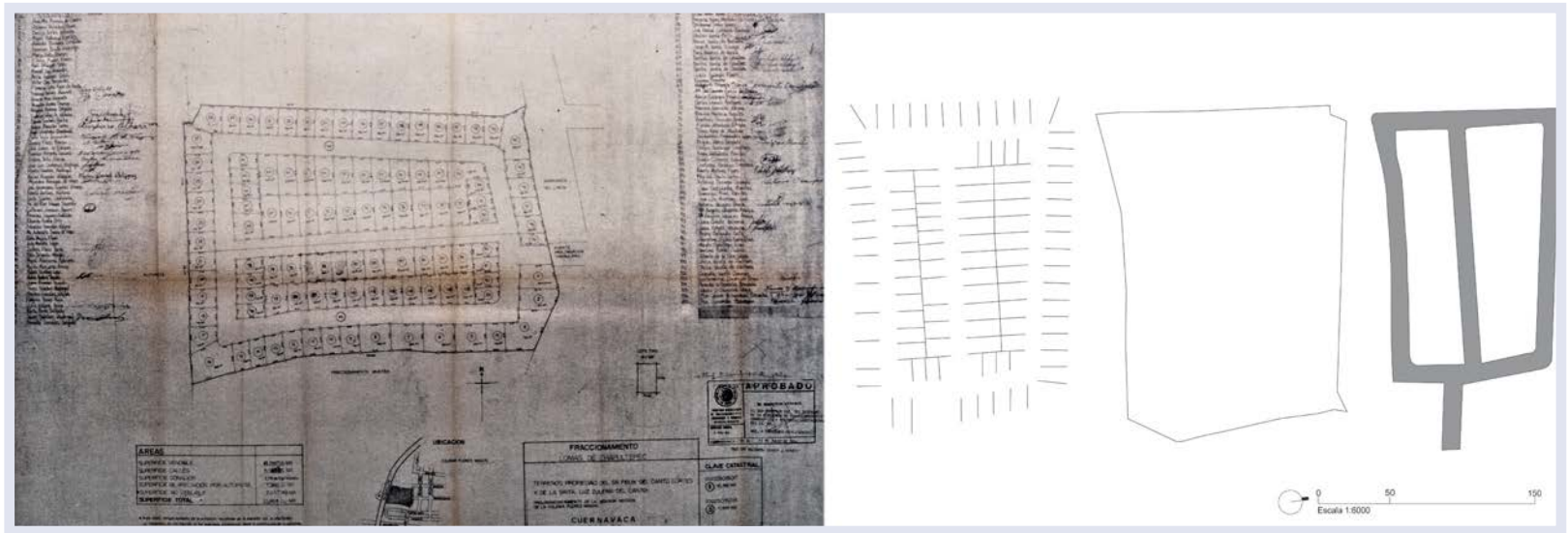


Gráfico 110. Lomas de Chapultepec, 1986. 3.39 ha. 108 lotes de 160 m<sup>2</sup>. Elaboración propia con datos de los expedientes.

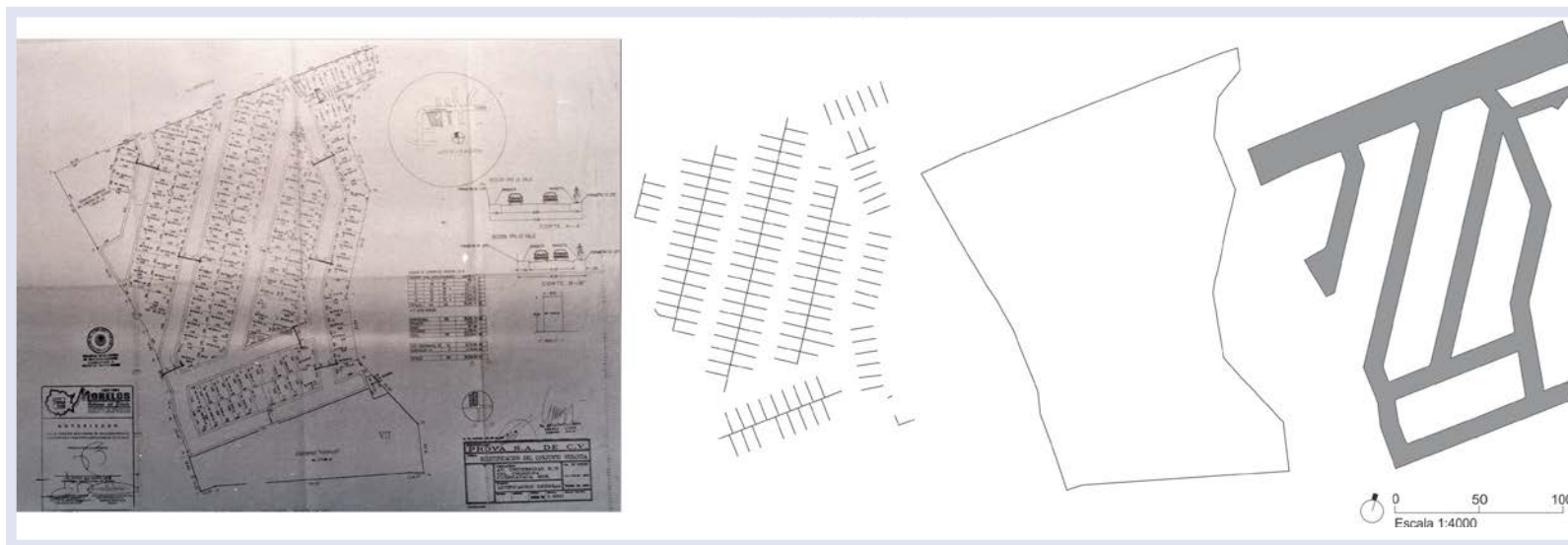


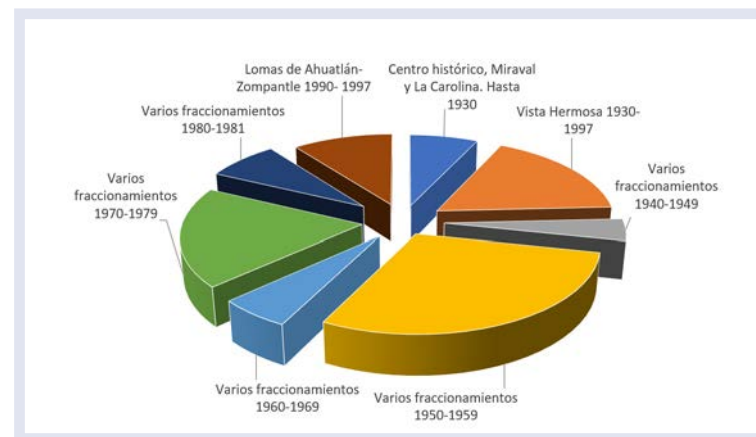
Gráfico 111. Veranda, 1990. 3.95 ha. 144 lotes de 120 m<sup>2</sup>. Elaboración propia con datos de los expedientes.



## 5.6 Evolución del proceso de urbanización en 1997

En la última década del siglo pasado, el fuerte crecimiento del sector terciario de la economía impulsado por dos factores principalmente; el arribo de familias de empleados del Estado desplazados de ciudad de México por el sismo, con trabajo asegurado, y la industrialización con la creación de la Ciudad Industrial del Valle Cuernavaca- CIVAC (aunque nunca se consolidó del todo), impulsaron el crecimiento y la consolidación de las clases medias. Como la renta del suelo se mantenía en niveles altos debido principalmente a la demanda de vivienda en fraccionamientos de segunda residencia, el aumento del poder adquisitivo de la clase media fue una fuerte presión, (y también una gran oportunidad de negocio), para la creación de vivienda para ingresos medios para las nuevas clases medias emergente. Es así que en 1997 se concretó una gran operación inmobiliaria mediante la cual se incorporó el extenso territorio llamado lomas de ATZ a la ciudad. En esa época, Cuernavaca se desplazó sobre su eje centro-oriente hasta su actual conurbación, integrando al sur los pueblos de Temixco y Acatlipa, y al este, los de Tejalpa, Jiutepec y Emiliano Zapata, además de llenar intersticios urbanos sobre las zonas de cultivo al sur y sureste, principalmente.

De 1970 a 1997 la población se incrementó un 97% (gráfico 107) al pasar de 160 a más de 316 mil personas en Cuernavaca. Si comparamos con el incremento de suelo urbanizado, que aumentó en un 82%, se podría pensar que el crecimiento estaría medianamente equilibrado entre población y suelo. Pero no fue así, dado que esta expansión de lo urbano no fue ocupado por esa población que básicamente fue población inmigrante de escasos recursos. Ante la presión de no encontrar suelo dentro de los límites municipales, el poblamiento se fue desplazando hacia los límites provocando la conurbación de los municipios vecinos.



**Gráfico 112.** Evolución del proceso de crecimiento del suelo urbano y de la población en Cuernavaca, 1930-1997. Elaboración propia.

UBICACIÓN	AÑOS	Ha.	POBLACIÓN
Centro Histórico, Miraval y La Carolina	Hasta 1930	132.30	15,102
Vista Hermosa	1930-1997	322.22	25,666
Varios Fraccionamientos	1940-1949	76.90	54,938
Varios Fraccionamientos	1950-1959	548.00	85,620
Varios Fraccionamientos	1960-1969	107.00	160,804
Varios Fraccionamientos	1970-1979	355.00	232,355
Varios Fraccionamientos	1980-1981	141.12	281,294
Lomas de Ahuatlán-Zompantle	1990-1997	194.55	316,782
<b>Suma</b>		<b>1,877.09</b>	

**Cuadro 20.** Concentrado de suelo en Ha y población para varios grupos de fraccionamientos, distinguiendo la concentración del fraccionamiento Vista Hermosa, del resto de fraccionamientos, 1900-1997. Con datos de la Tabla de fraccionamientos. Elaboración propia.

