

El papel del Estado y la actividad inmobiliaria en la modernización de dos ciudades latinoamericanas: Ciudad de México y Lima

The role of the State and real estate activity in the modernization of two Latin American cities: Mexico City and Lima

Érika Angélica Alcantar García

Facultad de Arquitectura, Universidad Nacional Autónoma de México, Ciudad de México, México
ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-2173-6709>

Jéssica Esquivel Coronado

Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Azcapotzalco, Ciudad de México, México
ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-6413-5594>

DOI: <https://doi.org/10.24275/IOBY8309>

Fecha de recepción: 28 de febrero de 2021

Fecha de aceptación: 7 de junio de 2021

Fecha de publicación: 12 de diciembre de 2021

Resumen

El presente artículo revisa el proceso de evolución del mercado inmobiliario en las ciudades de México y Lima, desde su surgimiento en la segunda mitad del siglo XIX hasta 1930. Se compara el papel del Estado, quien otorgó concesiones para establecer fraccionamientos en las periferias rurales de ambas ciudades, llevó a cabo negociaciones con los actores involucrados e intentó regular la actividad inmobiliaria y la expansión urbana. Se centra en los casos de los fraccionamientos de la colonia Del Valle y San Isidro, como dos ejemplos de negocios inmobiliarios destinados a las clases medias, que incorporaban ideas modernas sobre urbanismo y diseño urbano. Finalmente, se revisa la promoción de las avenidas Insurgentes y Arequipa, para contestar a la pregunta: ¿Fue la falta de control del Estado de la actividad inmobiliaria, en Lima y México, la causante de procesos especulativos y de capitalización que materializaron la urbanización en función de las lógicas de mercado?

Palabras clave: historia urbana, desarrollo inmobiliario, modernización.

Abstract

This article reviews the evolution process of the real estate market in the cities of Mexico and Lima, since its emergence in the second half of the 19th century and until 1930. The role of the State is compared, which granted concessions to establish subdivisions in the peripheries rural areas of both cities, carried out negotiations with the actors involved and tried to regulate real estate activity and urban expansion. It focuses on the cases of the Colonia del Valle and San Isidro subdivisions, as two examples of real estate businesses aimed at the middle classes, which incorporated modern ideas on urban planning and urban design. Finally, we review the promotion of the Insurgentes and Arequipa avenues, to answer the question: Was the lack of control by the State of real estate activity in Lima and Mexico the cause of speculative and capitalization processes that materialized urbanization based on the logics market?

Keywords: Urban History, Real State markets, Modernization.



Resumo

Este artigo analisa o processo de evolução do mercado imobiliário nas cidades do México e Lima, desde seu surgimento na segunda metade do século XIX e até 1930. Compara-se o papel do Estado, que outorgou concessões para estabelecer loteamentos em as periferias rurais de ambas as cidades, realizaram negociações com os atores envolvidos e procuraram regular a atividade imobiliária e a expansão urbana. Enfoca os casos dos bairros Colonia del Valle e San Isidro, como dois exemplos de negócios imobiliários voltados para a classe média, que incorporaram ideias modernas de planejamento urbano e desenho urbano. Por fim, revisamos a promoção das avenidas Insurgentes e Arequipa, para responder à pergunta: A falta de controle do Estado da atividade imobiliária em Lima e no México foi a causa dos processos especulativos e de capitalização que materializaram a urbanização baseada na lógica do mercado?

Palavras-chave: história urbana, desenvolvimento imobiliário, modernização.

Introducción

Hacia finales del siglo XX muchas de las ciudades latinoamericanas iniciaron procesos de expansión urbana a partir de la aparición de fraccionamientos en la periferia y la ciudad intermedia donde aún quedaba suelo rural que sería anexado a la ciudad por los desarrolladores inmobiliarios producto de la oferta de viviendas en esta zona.

A partir de un estudio multidisciplinario ha sido posible el estudio historiográfico de estas dos ciudades que nos ha llevado a plantear la siguiente pregunta: ¿Fue la falta de control del Estado de la actividad inmobiliaria, en Lima y México, la causante de procesos especulativos y de capitalización que materializaron la urbanización en función de las lógicas de mercado?

Además, esta investigación tiene por objetivo el conocimiento de los procesos de urbanización y mercantilización del suelo, y cómo los actores sociales interactúan con el Estado en los procesos de capitalización de manera conjunta para producir fragmentos de ciudad. Como objetivos específicos, se busca conocer la relación entre los fraccionadores y los compradores de la clase alta y media para entender las características de la urbanización de estos espacios a lo largo de dos avenidas principales, Arequipa y la avenida Insurgentes. Asimismo, analizan los esfuerzos del Estado durante el periodo de estudio por reglamentar los procesos de construcción, mercantilización y urbanización para procurar una expansión ordenada de las ciudades capitales de Lima y Ciudad de México.

La metodología utilizada para estudiar los procesos de urbanización y actividad inmobiliaria fue la revisión de documentos de archivo y la bibliografía sobre mercado de suelo, desarrollo inmobiliario y expansión urbana en Lima y México, así como de los dos fraccionamientos específicos. Desde una perspectiva comparada se establecieron puntos de en-

cuentro a lo largo de los procesos de emergencia de los mercados inmobiliarios en ambas capitales y sus procesos generales de modernización; asimismo, se identificaron dos casos emblemáticos de fraccionamientos que evidencian las lógicas del mercado inmobiliario a partir de la relación entre particulares y el Estado dentro de un marco normativo en construcción para la urbanización de ambas capitales.

Siguiendo a Marina Waissman, para analizar los procesos que ocurren en la ciudad del pasado es necesario tomar en cuenta que “la visión histórica se conforma del pasado, desde las urgencias de problemas presentes” (Waissman, 1972: 60). En ese sentido, para atender los problemas urbanos que tienen en el presente estas dos ciudades, es necesario comprender los procesos que llevaron a ese tipo de producción del espacio urbano.

El centro, la periferia y el proceso de expansión en Lima (1845-1920)

Entre los años de 1845 a 1851, durante el primer gobierno del presidente peruano Ramón Castilla, en pleno período de los gobiernos liberalistas se realizó obra pública con el dinero proveniente del recurso guano¹ en un contexto de activación económica que materializó la primera propuesta de urbanización al sur de la ciudad de Lima, con el denominado fraccionamiento “La Chacrita” proyectado en 1857.² Entre 1859 y 1862, la población pasó de

94,195 a 195,167 habitantes, producto de la intensa actividad económica gracias a la economía guanera que atrajo a una numerosa población del campo a la ciudad (Fuente, 1858: 42).

En 1871, con la demolición de la muralla de Lima, fue posible la expansión de la ciudad. Previamente, el gobierno encargó la elaboración del primer Plan de Ensanche al ingeniero Luis Sadá Di Carlo con el nombre de Plano Topográfico de la ciudad de Lima o Primer Plano Regulador de Lima (Sadá, 1872) entre 1870 y 1873 (Diario oficial *El Peruano*, 1872: 65).

El principal objetivo de este plan fue proporcionar lotes de vivienda a la población que vivía en malas condiciones en el centro. Sin embargo, ante la imposibilidad económica del Estado para realizar este proyecto fue entregado en remate público al empresario norteamericano Enrique Meiggs (Diario oficial *El Peruano*, 1871: 389-390). A partir de 1871, la periferia de Lima se convirtió en un proyecto público-privado de urbanización que tuvo rasgos monopólicos y especulativos. Esta idea se trasladó al trazado de forma reticulada al que se denominó “La parrilla mercantilista” (Ludeña, 2004: 42). A partir de entonces, la avenida de Circunvalación se convirtió en el límite entre el centro y la periferia. No obstante la muerte del empresario en 1877 (Steward, 1946: 336-337), el proyecto quedó paralizado y se produjo la ocupación informal de este borde urbano e inició el desorden de la urbanización al poniente de la ciudad.

En 1879, al iniciar la guerra entre Perú y Chile, todos los esfuerzos del Estado por recuperar los terrenos ocupados irregularmente en el borde urbano quedaron paralizados (Basadre, 2004: 247). No fue hasta después de la guerra, cuando el país ingresó en un período de reconstrucción y actividad económica entre 1895-1899. Durante el segundo gobierno del presidente civilista Nicolás de Piérola se retomó en parte las obras del Plan

1 El guano es estiércol de aves marinas. Éste se encuentra acumulado en la costa de algunos países de Sudamérica como Chile y Perú. Se conoce al periodo que va de 1844 a 1866 como Era o República del Guano en Perú porque se realiza con importantes exportaciones de esta materia que ayudaron a estabilizar la economía de ese país.

2 Este fraccionamiento comprendía 24 manzanas (Ludeña, 2004: 33). El trazado fue realizado por el ingeniero Felipe Paz Soldán. Esta primera *Sociedad Industrial* no tuvo éxito porque aún no existía una plataforma mercantil que permitiera adquirir terrenos con crédito hipotecario. Otra razón fue su ubicación retirada de la ciudad en una zona despoblada que aún no contaba con servicios básicos.

de Ensanche, pero esta vez la idea fue materializar un centro moderno cerca del Palacio de la Exposición que además se convertiría en una centralidad. Esta idea, tendría una continuidad en los siguientes cuatro períodos de gobiernos civilistas hasta inicios del siglo XX. Como resultado de la intervención del Estado, en este espacio central, se materializó el distrito financiero a lo largo de la avenida La Colmena (1901) (Diario oficial *El Peruano*, 1901: 339) y se fortaleció el vínculo entre la ciudad y los balnearios del sur con la construcción de la avenida de La Magdalena en 1899 (Diario oficial *El Peruano*, 1901: 104). Esta avenida interurbana permitiría una conexión directa entre el centro y los suburbios del sur permitiendo a la élite limeña trasladarse a trabajar de sur a norte sin pasar por los espacios insalubres de la ciudad.

Con la entrada en vigor de la Ley de Expropiaciones (Diario oficial *El Peruano*, 1900: 298-300) y su actualización en 1903, fue posible que las empresas fraccionadoras expropiaran terrenos a particulares en la zona de expansión y fijarían los precios sin previa valuación (Diario oficial *El Peruano*, 1903: 679). Este procedimiento trajo enfrentamientos entre propietarios y fraccionadores por el monto de la expropiación y causó retrasos en la construcción de las avenidas interurbanas. Sin embargo, el Estado dio facilidades a las empresas extranjeras y la élite limeña para que invirtieran en el Perú y emitió la Ley para el establecimiento de las Sociedades Industriales el 14 de noviembre de 1900.

En 1902, las sociedades industriales se inscribieron en el registro mercantil (1902) (Diario oficial *El Peruano*, 1902: 754-756) e iniciaron su actividad inmobiliaria. Como resultado de esta intensa actividad, se produjo un acelerado proceso de urbanización al sur poniente de la ciudad. Ante el desorden de la urbanización ocasionado por los fraccionadores, la municipalidad de Lima emitió la Ordenanza

de Avenidas Interiores³ el 28 de noviembre de 1903 (Calle, 1906: 265-266) con la intención de ordenar la urbanización y la construcción que se venía ejecutando. Pero esto no fue posible, porque ya se había realizado un gran número de construcciones ante la demanda por vivienda de la población que vivía en malas condiciones en el centro de Lima.

En esos momentos, Lima atravesaba por un proceso de expansión de la urbanización al sur de la ciudad que generaría una nueva demarcación territorial en las próximas décadas, principalmente por el crecimiento de la actividad inmobiliaria a cargo de los fraccionadores. En ese momento, la provincia de Lima se dividía en diez distritos: Lima, Ancón, Carabaylo, Chorrillos, Lurigancho, Lurín, La Magdalena, Miraflores, Pachacamac y San José de Surco (Tarazona, 1946: 1134-1136). Por otro lado, el distrito de Lima (hoy centro de Lima) que se dividía en siete cuarteles.⁴

La intensa actividad inmobiliaria a ambos lados de las avenidas interurbanas como La Magdalena y El Progreso permitió la consolidación de la actividad inmobiliaria en estos espacios. Mientras que, en el centro de Lima, la actividad inmobiliaria se materializó al borde sur, cerca de la avenida Circunvalación (hoy avenida Grau).⁵ También existía actividad

3 Ordenanza de Avenidas Interiores 28 de noviembre de 1903: "...1.- En los edificios que se construyan, en todo o en parte, sobre las avenidas interiores de la ciudad estará proscrito el uso del barro, cualquiera que sea la forma que se emplee y el uso al que se aplique. 2.- Las fachadas exteriores no podrán alcanzar altura menor de doce metros; ni el piso interior del edificio será inferior a quince centímetros sobre la calzada...". Juan José Calle (1906). *Legislación Municipal del Perú*, tomo II, Lima: Imprenta Torres Aguirre, p. 265.

4 Tenían los siguientes límites: por el norte hasta el Río Rimac desamparados; por el sur hasta el Palacio de la Exposición y el barrio de La Victoria (Portella, 1923, p.262-263); al poniente hasta la Plaza Unión y las avenidas Bolognesi y Alfonso Ugarte; al oriente Martinette, portadas de Las Maravillas y por la avenida de Circunvalación hasta el Hospital 02 de mayo

5 Entre otras, la empresa fraccionadora Cocharcas se encontraba lotizando y vendiendo terrenos en esta zona (*El Comercio de Lima*, 1908: 7).

inmobiliaria en los balnearios del sur.⁶ Debido a la intensa actividad inmobiliaria, extensas zonas de terrenos fueron urbanizadas, especialmente en los balnearios del sur, pero ante la falta de control, la municipalidad puso en vigencia la ordenanza municipal *sobre urbanizaciones* (1915) (Ludeña, 2004: 410) para buscar controlar los problemas de falta de equipamiento básico de las urbanizaciones y licencias de construcción. En ese momento, se esperaba la aprobación de un *Plan de Urbanización* por parte del Estado (Ludeña, 2004: 410). La ciudad se había expandido hasta la avenida 28 de julio y, por otro lado, los suburbios del sur llegaban hasta el balneario de Miraflores quedando un espacio intermedio que sería urbanizado a partir del trazo de la avenida Leguía (Arequipa) en 1918 (Caldas, 2012: 48).

Como puede apreciarse, entre 1918 y 1945, existió una serie de procesos de orden general que permitieron la expansión de la ciudad. Con la muralla de Lima se creó un mercado de tierras en los límites de la ciudad, principalmente hacia el sur, que permitieron que distintos actores (familias, compañías) incursionaran en el mercado inmobiliario. Asimismo, el Estado buscó normar y controlar la urbanización que estaba a disposición de la oferta de suelo y de los intereses de los fraccionadores.

El papel del Estado en el control de la urbanización, la creciente actividad inmobiliaria y una nueva demarcación territorial

Antes del proceso de urbanización en esta zona intermedia, se ubicaban las haciendas de Santa Beatriz y San Isidro (Basurco, 1983). También se encontraban los fundos de Surquillo, Barboncillo,

6 La familia Bielich ofrecía lotes de terreno en el fraccionamiento Santa Cruz ubicado en el distrito de Miraflores en 1913 (Ludeña, 2004: 143).

Chacarilla y Lobaton (Caldas, 2012: 48) y la Escuela de Agricultura (Basurco, 1983). Entre estos espacios rurales existía una serie de equipamientos que servían a la ciudad como el Hipódromo (Basurco, 1983) que más adelante se convertiría en el Jockey Club de Lima (Plano de Lima, 1983); el Club de Tiro al Blanco, Canódromo, Club de Ciclistas, Club de Cricket y dos campos de juegos escolares y espacios para jugar pelota (Basurco, 1983). Por último, el Stadium Nacional cerca a Santa Beatriz (Plano de Lima, 1983) y el Club Lawn Tennis (Plano de Lima, 1983).

El espacio intermedio entre los distritos de Lima y Miraflores sería urbanizado por los desarrolladores inmobiliarios en el periodo de 1919 a 1939,⁷ a partir de la construcción de la avenida Leguía (hoy Arequipa) en 1919. Al iniciarse las obras de construcción parte de este equipamiento fue reubicado y los espacios cercanos fueron ofertados por sus propietarios ante la expectativa de esta obra e insertados en la actividad inmobiliaria. Al comprar un lote de terreno en los fraccionamientos Orrorantia Park, San Isidro y Country Club, los compradores obtenían una membresía del Jockey Club de Lima⁸ (Plano de Lima, 1983) (Campo de Marte). A partir de entonces, el lado poniente era exclusivo para las clases altas y sólo era posible acceder en automóvil. Mientras que al lado oriente de la avenida Leguía los propietarios de lotes de vivienda podían utilizar el tranvía interurbano Lima-Miraflores-Barranco-Chorrillos como una opción para trasladarse a esta zona (Diario oficial *El Peruano*, 1903: 190). Al concluirse

7 Este tiempo corresponde a los periodos de los presidentes: Augusto B. Leguía (1919-1930), Luis Miguel Sánchez Cerro (1931-1933) y Óscar R. Benavidez (1934-1939).

8 Según Ley 8592: "...Art.01.- El Poder ejecutivo hará los arreglos necesarios para adquirir los terrenos que ocupa el Jockey Club, el Lima Cricket y el Lawn Tennis Club y procederá a urbanizar y vender parte de los expresados terrenos y a formar en la nueva parte restante un parque público...". Lima, 15 de noviembre de 1937. Recuperado de: https://leyes.congreso.gob.pe/DetLeyNume_1p.aspx?xNorma=6&xNumero=8592&xTipoNorma=0.

las obras de construcción de la avenida Leguía, ésta formaría parte de la red de avenidas interurbanas que conectaban la ciudad con los suburbios como Progreso, Brasil y La Magdalena (*Revista Mundial*, 1922: 40).

La avenida Leguía era el símbolo de progreso y modernidad urbana del gobierno del presidente Augusto B. Leguía, es por esta razón que el Estado emitió la norma titulada Reglas para el tráfico y la construcción de la avenida Leguía el 28 de mayo de 1921⁹ (Portella, 1923: 515-517), con la intención de evitar el desorden en la urbanización, normar el tráfico y tener un control sobre la construcción de nuevas edificaciones que se habían dado en la construcción de las otras avenidas interurbanas.¹⁰ Además, el Reglamento de Construcciones (1919) (Ludeña, 2004: 410) exigía a los compradores de propiedades del Estado construir antes de los dos años para acelerar la urbanización y evitar la existencia de terrenos baldíos.

El trazado de la avenida Leguía inició en 1918 y estuvo a cargo de The Foundation Company (Caldas, 2012: 48). Las obras fueron concluidas en 1923 (Diario oficial *El Peruano*, 1923: s/n). Según el arquitecto peruano Emilio Hart Terré, esta avenida se convertiría en la principal vía para el desarrollo urbano de la futura ciudad (*Revista Campo y Ciudad*, 1927: 13).

9 Según Portella "...2do. Es prohibido en la avenida el tráfico de vehículos pesados y el de carretas. Sólo se permitirá el tráfico de vehículos que usen llantas neumáticas. 3ro. La pista situada al lado izquierdo, del jardín central, yendo de Lima a Miraflores, se usará para peatones, y la situada para lado derecho para ecuestres...". Antonio Portella (1923). *El Manual del Propietario. Recopilación de leyes y resoluciones relativas a la propiedad*. Lima: Imprenta Progreso Aparicio, p. 516.

10 A partir de entonces, para iniciar la construcción de una edificación, era necesario contar con la licencia de construcción otorgada por la municipalidad de Lima o Miraflores. De la misma manera, las obras menores como construcción de rampas, retiros, fachadas y áreas verdes debían ser aprobadas por la Dirección de Obras Públicas (Portella, 1923: 515-517) y requerían un permiso.

En 1921, el Estado concibió el fraccionamiento fiscal de Santa Beatriz (Caldas, 2012: 51) a lo largo de la avenida Arequipa. Por esos años, familias de la élite limeña compraron fragmentos de las haciendas y fundos ubicados en esta zona que dieron lugar a los fraccionamientos de San Isidro de 1919 a 1920 (Caldas, 2012: 51), Orrantía en 1924 (Ludeña, 2004: 143), Country Club en 1925 (Ludeña, 2004: 143), y Risso-Lobaton en 1926 (Ludeña, 2004: 144). Ante el aumento de la actividad inmobiliaria, el Estado decidió, en 1927, el trazado de un segundo fraccionamiento fiscal en los terrenos de la Escuela de Agricultura (Caldas, 2012: 46). Con esta acción, formó parte del mercado inmobiliario en esta zona y buscó controlar el proceso urbanizador que se venía dando. Sin embargo, vendió terrenos en el fundo Santa Beatriz para reintegrar fondos para el saneamiento y pavimentación en la avenida Leguía.

Para 1925, el Estado aprobó la distribución de terrenos en el fundo Santa Beatriz para dependencias de la Escuela de Agricultura y con ello buscó mantener la actividad agrícola en la zona (Diario oficial *El Peruano*, 1925: 1479). Sin embargo, ante el aumento de la actividad inmobiliaria y la falta de terrenos en dicha zona se decidió vender a los fraccionadores del Country Club y Orrantía para la construcción de nuevas etapas del fraccionamiento.

Al sur y sur poniente de la ciudad a lo largo de las avenidas La Magdalena y El Progreso, la urbanización y la actividad inmobiliaria atravesaban por un proceso de consolidación. Existían muy pocos terrenos disponibles para la venta, sin embargo, contaban con un amplio *stock* de viviendas para remodelar y vender. Esta condición generó una demanda de lotes de terrenos absorbida por el mercado inmobiliario a lo largo de la avenida Arequipa que benefició a los fraccionadores. Además, logró el funcionamiento en conjunto de los mercados de suelo a lo largo de estas avenidas. Como resultado de este funcionamiento en conjunto de los merca-

dos de suelo se logró estandarizar algunos aspectos del producto inmobiliario como: forma de los terrenos, formas de financiamiento y precio, que beneficiaron al desarrollador inmobiliario y al comprador.¹¹

Desde la década de 1920, la urbanización ocurrió de manera acelerada sin un control adecuado por parte del Estado. Fue así que, en 1924, entró en vigor el Reglamento de Urbanizaciones (Ludeña, 2004: 412-413), pero esta vez el Estado asumió el control del proceso de urbanización, generando un procedimiento para la habilitación urbana, adecuada instalación de los equipamientos básicos y servicios. El expediente técnico con el proyecto de la urbanización y la inspección de las condiciones sanitarias debían ser aprobadas por el gobierno para iniciar su ejecución y al término de la obra.

En 1926 existían 38 empresas urbanizadoras ubicadas en los distritos de La Magdalena, Miraflores y La Perla en el puerto del Callao (*Revista Campo y Ciudad*, 1927: s/n), en pleno auge de la actividad inmobiliaria, el Estado ejercía cierto control de la actividad mercantil y del proceso de urbanización. Gracias a estas acciones, el crecimiento de la mancha urbana hacia los balnearios del sur había generado una morfología continua y ordenada, sin embargo, aún existían algunos problemas de salubridad que la Inspección Técnica de Urbanizaciones buscó dar solución.

Este espacio intermedio se había urbanizado pero debido a la necesidad de mejorar los espacios públicos, implementar servicios básicos y pavimentar las principales vías fue necesaria una reconfiguración territorial con la creación de los nuevos distritos. Desde 1935, las urbanizaciones Risso-Lobatón y la Escuela de Agricultura (Tarazona, 1968: 274-275), al poniente de la avenida Leguía, forma-

ron parte del distrito de Lince.¹² Mientras los fraccionamientos de San Isidro,¹³ Orrantía y Country Club dejaron de pertenecer al distrito de Miraflores y pasaron a pertenecer al nuevo distrito de San Isidro.

El fraccionamiento de Santa Beatriz y de los terrenos alrededor de la avenida Leguía dan cuenta no sólo de la actividad inmobiliaria, sino del papel del Estado en ella. Estamos ante un Estado que promueve y apoya la actividad inmobiliaria en esta zona en la creencia de que la única manera de producir riqueza era mercantilizando el suelo y de esa manera apoyar a las sociedades capitalistas (De Mattos, 2015: 41). Siguiendo el pensamiento de De Mattos, podríamos decir que la construcción de viviendas dejó de ser una industria secundaria subordinada a la economía para convertirse en un sector primordial, que no sólo tenía un papel de *feedback*, sino también, un papel estimulante para la economía capitalista que se venía gestando en este espacio intermedio de la ciudad (De Mattos, 2015: 24). Como podemos observar, la producción de la ciudad estuvo a cargo del capital privado con un control del Estado caracterizado por un mercado especulativo, informal y capitalista.

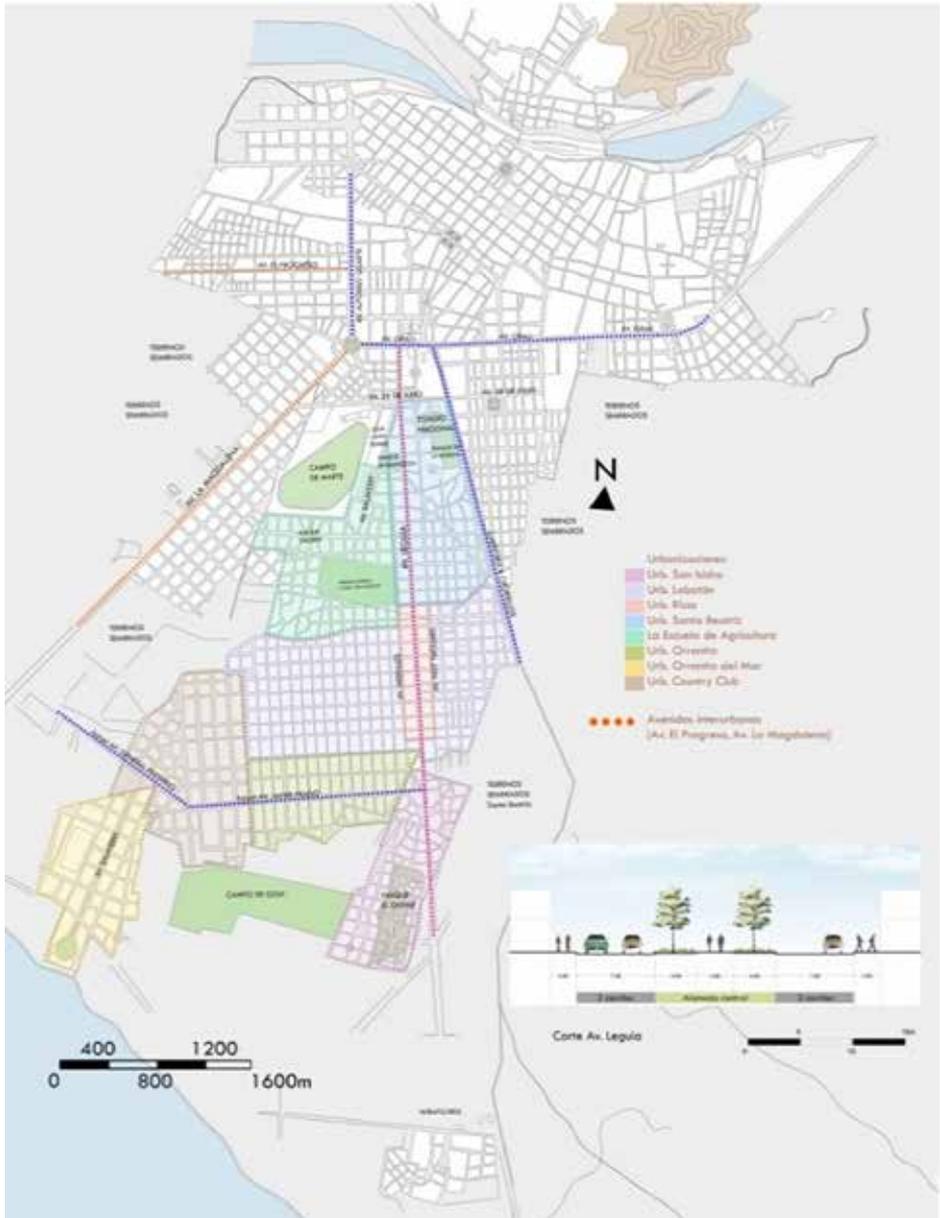
El mercado de venta de terrenos y viviendas a lo largo de la avenida Leguía

Desde inicios de la década de 1920, el distrito de Lima mostró un aumento poblacional de 173,007 a 273,016 habitantes para 1931 (INE, 1997) como

¹² Los límites del distrito de Lince en 1935 eran: por el norte, con la urbanización Santa Beatriz, en la mencionada cuadra 15; por el sur, el distrito de San Isidro; por el este, la línea de ferrocarril Chorrillos; por el oeste, la hacienda Matalechuza y la urbanización Country Club. En: Justino Tarazona, *Demarcación Política del Perú. Recopilación de Leyes y Decretos (1821-1967)*. Ministerio de Hacienda y Comercio, Dirección Nacional de Estadística y Censos, p. 275.

¹³ Creación del distrito de San Isidro, 21 de abril de 1931. Ley 7113. Recuperado de: https://leyes.congreso.gob.pe/DetLeyNumero_1p.aspx?x-Norma=8&xNumero=7113&xTipoNorma=0

¹¹ Por ejemplo, el precio de la casa chalet se volvió más competitivo.



Plano 1. Urbanizadoras a lo largo de la avenida Leguía en 1926. Fuente: Elaboración propia con base en Basurco (1983), Ludeña (2004), Cuerpo Técnico de Tasaciones (1983).

consecuencia de la migración del campo a la ciudad y la búsqueda de mejores condiciones de vida. La población que vivía en las provincias se sentía atraída por las comodidades y modernidad urbana que se venía materializando en la capital Lima. Un porcentaje de esta población se convirtió en el mercado de la demanda de vivienda a lo largo de la avenida Leguía.¹⁴ A este grupo poblacional se adiciona, la clase media que vivía en el centro que tenía el anhelo de vivir en un espacio moderno.

A continuación, veremos a detalle algunos aspectos del proceso de urbanización y la actividad inmobiliaria entre 1920 y 1936 que nos permita conocer las características del mercado de oferta de viviendas y lotes en la avenida Leguía.

La influencia del tamaño del lote en la construcción de la morfología urbana de los fraccionamientos

Al observar los planos de las urbanizaciones a lo largo de la avenida Leguía cada manzana tenía en promedio de 10 a 12 lotes (Ludeña, 2004: 329-349). Según el catálogo de venta de propiedades

14 Según Patricia Caldas, la demanda de vivienda se agudizó en Lima desde la Primera Guerra Mundial, pero debido a una mayor capacidad económica con el apoyo del Estado la tendencia a adquirir una casa propia aumentó, generando una demanda en esta zona (Caldas, 2012: 49). Según Parker, otro factor para la demanda de lotes de terreno en la zona fue un cambio de patrón en la forma de vivir que generó una intensa migración a estos nuevos fraccionamientos (Parker, 1998: 199).

del Sr. Reynaldo Gubbins, entre 1919 y 1930 (Gubbins & Co, 1930), se registraron propiedades ubicadas en la zona de estudio de distintos tamaños. Gracias a esta información y los planos de las urbanizaciones hemos elaborado el siguiente cuadro (Ludeña, 2004).

Los datos sobre el tamaño de lote nos muestran las tendencias que siguieron los fraccionadores estaban en función de planteamiento de la urbanización. Por ejemplo, en el caso de San Isidro y Santa Beatriz, debido a que se trataba de un planteamiento de ciudad jardín, los lotes de 300 a 1500 metros cuadrados estaban separados de amplios espacios verdes. Mientras en las urbanizaciones con un trazado reticulado la tendencia eran lotes de 100 a 300 metros cuadrados. Se buscaba una mayor rentabilidad. La mayor velocidad de venta hizo que en la gran mayoría de los casos estas urbanizaciones no contaran con servicios básicos. Ante estas deficiencias y problemas de insalubridad en esta zona, The Foundation Company intervino según contrato celebrado con el Estado el 24 abril de 1921¹⁵ (Cuerpo Técnico de Tasaciones, 1983).

15 En este contrato, según Ley 4237 del 24 de abril de 1921, la empresa norteamericana se comprometía a realizar los estudios de presupuestos de obras de agua, desagüe, eliminación de basura y pavimentación de las urbanizaciones ubicadas en esta zona intermedia. Recuperado de: https://leyes.congreso.gob.pe/LeyNume_1p.aspx?xEstado=2&xTipoNorma=0&xTipoBusqueda=4&xFechaI=&xFechaF=&xTexto=&xOrden=0&xNormal=4237&xNormaF

Urbanización	Núm. total de lotes	Ubicación del lote	Tamaño de lotes	Fuente
San Isidro (1920-1921)	185 aprox.	Av. Leguía Av. Arenales Calle Manchaypuquio esquina Conquistadores y La Pinta Calle La Catellana Av. Leguía y Miraflores Av. Leguía y Antequeras	550 m ² , 377 m ² , 2400 m ² , 310 m ² 350 m ² 350 m ² 500 m ² 953 m ² 500 m ² 1,586 m ² 500 m ²	Catálogo de Propiedades Gubbins & Co., Lima, 1930, Fig. 04, 05, 06, 07, 34, 40, 53, 56, 68, 69, 106.
Lobaton (1921)	313	Esquina de Av. Arenales con Manchaypuquio Av. Petit Thouars	350 m ² 83 m ²	Catálogo de Propiedades Gubbins & Co., Lima, 1930. Fig. 05, 36 (Ludeña, 2004: 349).
Risso (1921)		Av. El Porvenir	280 m ²	Catálogo de Propiedades Gubbins & Co., Lima, 1930. Fig. 05.
San Beatriz (1922)	652	Esquina Ovalo Alejandro Tirado Manzana XIII Manzana XVIII (calle Yupanqui) Ovalo Urb. Santa Beatriz, Manzana IX, lote 02 Alejandro Tirado Avenida Arequipa	972 m ² 800 m ² 780 m ² 780 m ² 972 m ² 800 m ² 1200 m ²	Catálogo de Propiedades Gubbins & Co., Lima, 1930. Fig. 46, 60, 101 (Ludeña, 2004: 329). Ley 4449
Esc. de Agricultura (1927)	541	Natalio Sánchez Natalio Sánchez y Agricultura	450 m ² 450 m ²	Catálogo de Propiedades Gubbins & Co., Lima, 1930. Fig. 85 (Ludeña, 2004: 330).
Orrantia Park (1924)	76	Calle Los Pinos	565 m ²	(Ludeña, 2004: 346).
Country Club (1930)	Sin dato	Manzana 83, lote 1	150 m ²	Catálogo de Propiedades Gubbins & Co., Lima, 1930. Fig. 96.

Cuadro 1. Tamaño de lotes en las urbanizaciones a lo largo de la avenida Leguía (1920-1930). Fuente: Elaboración propia con base en Catálogo de Propiedades Gubbins & Co. (1930); Ludeña (2004).

Un estudio acerca del tamaño de los lotes en las urbanizaciones Lobaton, Orrantia, Risso y Escuela de Agricultura y Country Club nos explica el siguiente párrafo:

La retícula parece homogénea pero no lo es. Se trata de una retícula más moderna que la del damero colonial y la de los denominados ensanches. Las calles son más anchas y arboladas. Al sur del Parque de la

Exposición se trazan las manzanas más grandes del barrio (120 m x 120 m aprox.). El trazado siguió aquí, en parte el viejo modo de prolongar calles existentes; siguiendo el trazado existente de La Victoria. A lo largo de la avenida Leguía el tamaño de las manzanas es menor (100 m x 100 m aprox.) y, entre la avenida Petit Thouars y La Victoria las manzanas son aún más pequeñas (100 m x 60 m aprox.). Esto provocó una ligera variación en las secciones de las calles y en el tamaño de los lotes (Caldas, 2012: 56).

A esta información podemos agregar que los fraccionadores iniciaron con el trazado según los planos de lotización que cada empresa mandó a elaborar, pero en el camino debido a la existencia de acequias, desniveles tuvieron que hacer variaciones. Además a partir de la intervención de The Foundation Company tuvieron que seguir una trama reticulada.

El tipo de lote que ofrecían los fraccionadores generó una socio-espaciación en este territorio y fue determinante para la permanencia del equipamiento urbano preexistente. Por ejemplo, los fraccionamientos fiscales de Santa Beatriz y la Escuela de Agricultura y Risso estaban orientados a una oferta de vivienda para la clase media cuya aspiración era construir una casa chalet para vivir en un lote de terreno de 200 a 700 m² aprox., requerían usar el Parque de la Reserva y otros dos pequeños parques para satisfacer su demanda de espacio públicos recreacionales. En un segundo lugar, los fraccionamientos de San Isidro Country Club y Orrantía con lotes de terreno de 700 a 1,200 m² que hacían uso de Country Club.

Siguiendo a De Mattos, la subordinación del espacio al dinero y al capital acarrea una cuantificación que se extiende desde la valuación monetaria hasta la comercialización de un lote (De Mattos, 2015: 25). Por último, en la zona existían lotes de más de 1,000 m² hacia la avenida Leguía destinados a las embajadas de Argentina, España, Brasil y

Venezuela¹⁶ que le dieron a esta avenida un equipamiento institucional.¹⁷

La implementación de parques y la propuesta de ciudad jardín en los fraccionamientos

La idea de incluir áreas verdes en estos nuevos fraccionamientos fue una influencia directa de la corriente higienista introducida en la ciudad de Lima a mediados del siglo XIX, por esa razón, el Estado buscó la protección de las áreas verdes existentes e implementó una norma para no destruir los árboles del bosque de Santa Beatriz (Diario oficial *El Peruano*, 1921, s/n.). No obstante, algunos espacios verdes surgieron de la necesidad de convivencia entre la población que vivía en este espacio y en el centro.¹⁸ Al finalizar este proceso urbanizador, la idea de hacer ciudad estuvo fuertemente relacionada a la necesidad de incorporar espacios verdes para usos recreacionales y proteger los bosques como parte de la memoria preexistente. Así también, la idea de urbanizar otros espacios de la ciudad siguiendo el planteamiento de la ciudad jardín se mantuvo vigente hasta la década de 1970.¹⁹

Era la primera vez en la ciudad de Lima que las áreas verdes eran incorporadas como parte de un fraccionamiento fuera del centro. Es por esta razón que tanto el diseño como en la extensión eran parte importante de los fraccionamientos; estos elemen-

16 Con el dinero recaudado, el Estado pavimentó la avenida Leguía.

17 Ley 4449 del 22 de diciembre de 1921, "Autorizando al Poder Ejecutivo vender lotes de terrenos en el fundo Santa Beatriz". Recuperado de: <https://leyes.congreso.gob.pe/Documentos/Leyes/04449.pdf>

18 Como ejemplos están los parques de La Reserva, Washington y Cáceres (*Revista Campo y Ciudad*, 1929: 26-30). El único caso en el que un área verde sólo servía a un distrito fue el parque del Olivar de San Isidro que se convirtió en el principal espacio del distrito y de uso exclusivo de este fraccionamiento (*Revista Mundial*, 1922: s/n).

19 Un ejemplo es el conjunto habitacional Juan XXIII en el distrito de San Borja que se diseñó con el modelo de ciudad jardín y que para el 2000 requería de una renovación urbana, pues muchos propietarios se habían apropiado de los espacios verdes.

tos estaban asociados a la idea de un nuevo estilo de vida moderno. La idea era adecuar el modelo de ciudad jardín²⁰ y ofrecer una mayor área de espacios verdes que el resto de urbanizaciones. En el caso de San Isidro, este planteamiento se convirtió a un estatus social y marcó un precedente en la urbanización del siglo XX. En el caso de Santa Beatriz, fue distorsionado debido a una mayor demanda de vivienda y una falta de control del Estado sobre el proceso de lotificación y construcción de las viviendas (Caldas, 2012: 52).

La oferta de servicios básicos e infraestructura en un fraccionamiento estatal o privado

Los artículos de la época se refieren con el término de *sanitario urbano*²¹ que además de referirse a servicios básicos involucra varios tipos de servicios como: limpieza de las zonas pavimentadas, recojo de basura; utilización de hornos crematorios para la incineración de basura que producían los fraccionamientos (*Revista Campo y Ciudad*, 1927: 7). Los servicios básicos ofertados por los fraccionadores

estaban asociados a dos conceptos: modernidad y utilización de ingeniería de última generación. A partir de este proceso urbanizador, la mayoría de los fraccionamientos ofrecían tanque elevado para proveer agua, asociado a la idea de alta tecnología hidráulica. Aunque algunos fraccionamientos se conectaron a la red de agua potable de La Junta de Agua²² que proporcionaba agua de manera provisional hasta que The Foundation Company culminará las obras de agua y desagüe de Lima (Diario oficial *El Peruano*, 1926: s/n). El costo de estos trabajos de instalación de agua fue asumido por los residentes (Parker, 1998: 200).

Entre 1919 y 1924, los fraccionamientos tenían problemas de insalubridad²³ debido en parte a una falta de control del Estado y la municipalidad de Lima.²⁴ Ante esta situación, en 1926, la Dirección Técnica de Urbanizaciones y Construcciones resol-

22 Archivo de la Municipalidad de Lima, Oficio de Alcaldía 8, Lima 7 de noviembre 1922, al Director de Salubridad: "...En el pedido formulado por la Dirección de Obras Públicas, sobre las urbanizaciones que se llevan a cabo actualmente en la ciudad de Lima, cumple a este servicio técnico manifestarle que dichas urbanizaciones son las siguientes: ...Avenida Leguía (supremo gobierno), Santa Beatriz (supremo gobierno), avenida 28 de Julio (supremo gobierno), avenida Magdalena, Lima, 26 de octubre, 1922...". Alberto Boza. Inspector del Ramo.

23 Respecto a los servicios de recojo de basura, serenazgo, limpieza de acequias y cuidado de parques cada una de las urbanizadoras estableció la forma de ejecutar estas acciones y cobrar un monto a los vecinos. Las tarifas eran reguladas por la Inspección Técnica de Urbanizaciones (*El Comercio de Lima*, 1926: 01). La primera urbanización en tener una señalización de calles fue Santa Beatriz que buscó ser un modelo en la implementación de servicios, equipamiento y mobiliario urbano para el resto de las urbanizadoras (Diario oficial *El Peruano*, 1927: s/n).

24 "Creación de la Dirección Técnica de Urbanizaciones y Construcciones. [...] Según el decreto del 6 de octubre de 1922 se resolvió crear la Dirección Técnica de Urbanizaciones y Construcciones para cuyo saneamiento se pediría una cuota mensual de 10 Lp esto con la finalidad de crear un fondo que permitiera cumplir con el encargo y pagar los gastos administrativos de esta empresa. Con la creación de esta institución se trató de evitar el problema de la insalubridad en las nuevas edificaciones que se construían en los lotes vendidos por las inmobiliarias..." Algunos documentos se refieren a la Inspección Técnica de Urbanizaciones (Diario Oficial *El Peruano*, 1924: 138-139).

20 Según Patricia Caldas (2012): "...Durante el gobierno del presidente Leguía el planteamiento de la ciudad se hizo aspirando al modelo romántico y pintoresco de ciudad-jardín, modelo que consistía en expandir la ciudad con áreas residenciales que contaban con parques, calles arboladas y viviendas rodeadas de viviendas con jardines". El utópico barrio Jardín de Santa Beatriz "fue un proyecto de gran magnitud conducido por el Estado a la manera de una empresa privada y con la aspiración de conducir el desarrollo de la ciudad...".

21 Los Problemas Urbanos de Lima y su Futuro: Conferencia y Estudio por el Ingeniero Señor Alberto Alexander Rosenthal, Jefe de la Inspección Técnica de Urbanizaciones. Parte III: "...El concepto de sanitario urbano, sin embargo, es más amplio y exige una atención mayor en los servicios subsidiarios como son: el lavado frecuente y la limpieza de los pavimentos; el empleo de carros herméticamente cerrados para el recojo de basura y la adopción de dispositivos y cubetas metálicas, también cerradas para el dispositivo doméstico de las basuras y la existencia de lugares aparentes de acumulación de estos materiales o la instalación de hornos crematorios...". *Revista Campo y Ciudad*, 1927, p. 7.

vió llegar a un acuerdo con los propietarios de los fraccionamientos para reinstalar los servicios básicos que no cumplieran los requisitos técnicos a cargo de The Foundation Company.

Muchos de los fraccionamientos, no contaban con vías pavimentadas ni banquetas debido al aumento de la actividad inmobiliaria y falta de control del Estado sobre el estado de los fraccionamientos concluidas las obras de lotización (*El Comercio de Lima*, 1926: 1). Con la creación de la Dirección Técnica de Urbanizaciones y Construcciones, el Estado quiso solucionar los problemas de servicios básicos inconclusos, vías sin pavimentar y que las construcciones cumplieran con las normas establecidas. A partir de entonces, los fraccionamientos pasaban por su liquidación previo informe al Estado y los municipios sobre el cumplimiento de la Ley de Urbanizaciones (*El Comercio de Lima*, 1926: s/n). El alumbrado público y privado estuvo a cargo de las Empresas Eléctricas Asociadas (Diario oficial *El Peruano*, 1927: 82).

Formas de financiamiento para fraccionadores y para la compra de un lote de vivienda

En los años de 1919 a 1923, los fraccionamientos a lo largo de la avenida Leguía competían para concretar ventas y capitalizarse en un contexto informal y especulativo en el que el Estado apoyaba a los inversionistas, justificando este proceso de subordinación a la tierra a las necesidades de crecimiento de la población, su necesidad de vivienda y de activar la economía (Blanco, 2014: 191-192).

El suelo urbano a lo largo de la avenida Leguía, atravesaba por un momento de mercantilización e informalidad²⁵ porque únicamente el fracciona-

miento de San Isidro estaba inscrito en el registro mercantil, que nos da cuenta de la falta de control por parte del Estado sobre las transacciones a lo largo de la avenida, como describe el Informe de 1923 bajo la creencia de que la propiedad aportaba un mayor beneficio a todos (Fernandez, 2014: 144). Muchas empresas funcionaron de manera ilegal utilizando la figura de venta proindiviso (Informe Inspección Fiscal, 1924: 156).²⁶

Después de una intensa actividad entre 1912 y 1923, a lo largo de las avenidas interurbanas La Magdalena, El Progreso y Leguía, las empresas inmobiliarias no sólo ofrecían la venta de propiedades, sino también financiaban la compra, es decir, competían con la banca comercial. También había un mercado de venta de materiales que ofrecían las inmobiliarias, además de otros servicios como construcción de vivienda, en su afán por competir con los bancos, atraer a los compradores y capitalizarse. En esta dinámica, la Ley de Sociedades Industriales exigía la venta de lotes en mensualidades, pero la norma se había vuelto obsoleta. Sin embargo, los fraccionamientos fiscales de La Agricultura y Santa Beatriz cumplían con el pago en mensualidades que les permitió concentrar una cartera de clientes como empleados públicos provenientes de los ministerios.²⁷

Otro aspecto importante sobre el financiamiento y la capitalización de las empresas inmobiliarias, se

²⁵ Terrenos conforme a planos oferta en venta lotes de terrenos de 600 m² a 700 m² con frente a la avenida Leguía... oportunidad para comprar un lote en zona urbanizada. Razón: en esta imprenta y en Miraflores Avenida Leguía 425. Teléfono N 25" (*El Comercio de Lima*, 1916: 11).

²⁶ Otro ejemplo de evasión fiscal fue el pago por un lote para vivienda en semestres, trimestres, contratos privados, a plazos, contado, el pago del 10% del valor del lote y el resto en mensualidades (Informe Inspección Fiscal, 1924: 156).

²⁷ Por ejemplo, en 1922 se celebró la compra-venta sobre el lote N° 9 de la manzana N° 3 de la urbanización Santa Beatriz, por un pago del 10% y el resto en mensualidades de 11 Lp. o 110 soles mensuales descontados a un oficial de la marina del Perú (Diario oficial *El Peruano*, 1923: 34).

²⁵ Se observa familias que vendían lotes en la avenida Leguía que ofertaban en el periódico cuyo domicilio era una imprenta que dice:

relaciona con su funcionamiento. La mayoría estaba constituida como Sociedades Anónimas, conformadas por un directorio y accionistas con un valor nominal. El capital en dos, tierras y trabajo, que permitió a las empresas inmobiliarias una eficiente distribución de las ganancias y cumplir con sus obligaciones bancarias (Compañía Urbanizadora San Isidro, 1921). En ese momento, la empresa urbanizadora San Isidro era la única en la avenida Leguía que realizó préstamos bancarios pagaderos entre tres a cinco años con cinco bancos comerciales.²⁸ En el caso de financiamientos para comprar un lote de terrenos existían tres alternativas. El Estado ofrecía financiamientos pagaderos entre 5, 10, 15 años para los fraccionamientos fiscales al 3% anual (*El Comercio de Lima*, 1925: 1). Por último, los bancos comerciales ofrecían préstamos hipotecarios a 6% anual de hasta diez años.

La actividad del mercado de suelo en avenida Leguía y las estrategias de venta de los fraccionadores

De 1920 a 1936, el mercado de suelo atravesaba por una intensa actividad a lo largo de las avenidas interurbanas al sur poniente de la ciudad. Los precios del valor del suelo en las urbanizaciones fiscales fueron aumentando debido a la demanda por viviendas. Muchas familias buscaron salir de sus antiguos barrios y establecerse en esta zona símbolo de modernidad desde 1930 (Parker, 1998: 185-186). Los precios de los lotes de terrenos dependían, en gran medida, de su ubicación en la avenida Leguía. Por esos años, las zonas más exclusivas eran los fraccionamientos de El Olivar de San Isidro, Orran-

tia Park y Jockey Club con un rango de precios de 8 a 45 soles por m² (*El Comercio de Lima*, 1926: 1). Los fraccionamientos dirigidos a la clase media eran Lince Lobaton y Risso con un rango de precio de 8 a 38 soles m² (Parker, 1998: 200). Mientras que los fraccionamientos fiscales Santa Beatriz y Escuela de Agricultura para la clase media, tenían un rango de precios entre 10 a 25 soles m² (*El Comercio de Lima*, 1926: 2). No obstante, debido a la alta demanda por lotes de terrenos los precios se duplicaron y triplicaron en 1925 como nos explica el siguiente texto:

En 1921 el cambio de la libra peruana era de \$3.83. Si se hubieran vendido todos los lotes originales de la urbanización Santa Beatriz, se hubieran adquirido casi \$851,175.37 dólares, pero la lotización original no se respetó del todo parte del parque también fue lotizado y en 1925 varios precios de venta de lotes habían incrementado en un 100% y 400% su valor. Es muy probable que la venta de lotes haya superado grandemente el monto original estimado y que haya alcanzado los tres millones de dólares. Santa Beatriz fue un negocio para el Estado que vendió los lotes y para los sectores de clase alta que los compraron para hacer viviendas (Caldas, 2012: 53).

El mercado de suelo atravesó por su mejor momento de 1921 a 1930, tiempo durante el cual los precios se duplicaron debido a una mayor demanda de lotes; para ese entonces, el mercado de suelo era altamente especulativo. La población, especialmente la clase media que no alcanzó a comprar un lote de terreno recurrió a los otros dos grandes mercados de suelo que ya venían funcionando desde hace dos décadas, como los balnearios del sur y las avenidas interurbanas de La Magdalena, El Progreso y Alfonso Ugarte que capitalizaron esta demanda ofreciendo viviendas remodeladas y de segundo uso. Sin embargo, para ese momento el mercado

28 Los activos de las empresas eran terreno, deuda a los bancos, deudores por terrenos, caja, gastos de instalación, enseres y útiles. Mientras que los pasivos eran capital, cuentas por pagar y saldo (Compañía Urbanizadora San Isidro, 1921). Al revisar balances de otras empresas urbanizadoras seguían este esquema de flujos de caja.

de suelo en la avenida Leguía era el más requerido por ser la materialización un nuevo estilo de vida moderno apoyado por el Estado. Muchas familias de la élite compraron lotes de vivienda para construir Casas Quinta (condominio limeño) y rentarlas, esta demanda también incremento los precios de los lotes de la avenida Leguía.

La publicidad de las empresas urbanizadoras en los diarios locales, no sólo describen las cualidades del producto inmobiliario que ofrecen, sino también la forma de vida del estrato socioeconómico al que se dirigen. Por ejemplo, la publicidad del fraccionamiento San Isidro enfatiza la exclusividad, a partir de la existencia de tecnología como tanque elevado y pavimentos de alta calidad. En otros casos, el acceso sólo es con automóvil y la membresía a un club privado (*El Comercio de Lima*, 1926). Otros fraccionamientos para la clase media, como Risso, Lobaton y Miramar, enfatizaban el estilo de vida moderno en las casas chalet.

Estudio de caso de la urbanización San Isidro y su aporte al proceso de urbanización

El fraccionamiento San Isidro se ubica al poniente de la avenida Leguía en los terrenos del fundo conde de San Isidro, que pertenecían a la familia Moreira Paz Soldán y que concibió San Isidro entre 1920 y 1921 (Compañía urbanizadora San Isidro, 1921).

El proyecto estuvo a cargo del escultor Manuel Piqueras Cotoli que realizó el plano de la urbanización, mientras que el trazado y las obras de infraestructura fueron ejecutados por los ingenieros Juan N. Portocarrero y Manuel Moreira y Paz Soldán (Compañía urbanizadora San Isidro, 1921). Este fraccionamiento siguió los principios de la ciudad jardín saliendo del trazado reticular proyectado por The Foundation Company. Acerca de qué significó San Isidro para el proceso de urbanización de la avenida Leguía, el siguiente texto nos acerca:

Nuevas mansiones fueron apareciendo a lo largo de La Colmena y el Paseo Colón cerca a los límites de la ciudad. Luego aparecieron hacia el sur a lo largo de la avenida Leguía (Arequipa) hacia Miraflores que sería por muchos años la zona más exclusiva de Lima, el distrito de San Isidro. Los ricos fueron seguidos por otras clases de manera gradual con una masiva migración que alimentó un lucrativo mercado inmobiliario (Parker, 1998: 199).

Este fraccionamiento se convirtió en un espacio diseñado para la élite limeña. Años más tarde, se construyeron los fraccionamientos de Orrantia Park, Jockey Club que se beneficiaron de la imagen de exclusividad de esta zona aumentando las ventas. De 1930 a 1939, ingresaron al mercado inmobiliario los fraccionamientos Orrantia del Mar, Country Club zona I y Lobatón del Estado zona II (Ludeña, 2004: 144), como una muestra que el negocio inmobiliario a este lado de la ciudad seguía siendo muy lucrativo. Demostrando que el modelo del fraccionamiento de San Isidro había sido exitoso.

La empresa San Isidro era la sociedad inmobiliaria más grande ubicada en la avenida Leguía. En 1923, tenía activos provenientes de los bancos Anglo Sudamericano, Perú Londres y Banco Italiano, Banco Alemán Transatlántico y Banco Popular.²⁹ Siguiendo a De Mattos, podríamos decir que gracias al capital, la actividad del negocio inmobiliario se convierte en propiedad capitalista, así los de “el negocio inmobiliario” se convierten en riqueza arrastrada por el flujo de capital y dinero (De Mattos, 2015: 25). Para 1925 The Foundation Company terminó de asfaltar las avenidas interiores del Ollivar de San Isidro y la empresa puso a la venta los

²⁹ Sin embargo, al analizar los balances de las pequeñas empresas ubicadas en otras zonas como Progreso y Miramar se observa que sólo tienen un banco proveedor de activos (Compañía Urbanizadora Progreso, balance, 1923).



Imagen 1. Publicidad de 1921 que ilustra la urbanización de San Isidro. Fuente: *El Comercio de Lima*, 1921: 1.

últimos lotes con vista al parque (*El Comercio de Lima*, 1925: 1).

El principal aporte de esta urbanización fue materializar la propuesta de ciudad jardín que se convirtió en su principal legado para la ciudad. El proceso de implementación de servicios y las facilidades de pago se convirtieron en un legado que siguieron otros fraccionamientos privados como la Chacra Colorada, y empresas fraccionadoras hacia la avenida El Progreso (*El Comercio de Lima*, 1924: 8). Era la primera vez que un fraccionamiento para la élite dio origen a uno de los más importantes distritos de la ciudad. Para la década de los cuarenta, migrantes asiáticos se establecieron y abrieron algunos comercios de abarrotes para abastecer a la población que caracterizó a este barrio.³⁰

30 En la actualidad, existen las llamadas tiendas de abarrotes que comúnmente se les llama “la tienda del chino de la esquina”. Sigue con-

Los responsables de la materialización de la arquitectura característica de estos fraccionamientos de la avenida Leguía fue diseñada por reconocidos arquitectos limeños y extranjeros que denominaron “pintoresquismo limeño” a esta arquitectura, que es una mezcla de estilos provenientes de Europa que generaron un estilo ecléctico característico de este proceso de urbanización (Caldas, 2012: 699).

Un nuevo mercado, negocios modernos y la emergencia de actores en la urbanización y expansión de la Ciudad de México

En la primera mitad del siglo XIX, la Ciudad de México tiene un periodo de estancamiento, tanto eco-

servando su monofuncionalidad que es parte de su identidad como colonia para la élite limeña.

nómico como demográfico. Entre 1811 y 1857, tan sólo se había incrementado la población en 40,000 habitantes, pasando de 160,000 a 200,000. Por su parte, la ciudad colonial sólo había tenido pequeños cambios, producto de las reformas borbónicas y del plan de renovación del virrey Revillagigedo.

Esto se transformó hacia la segunda mitad de la centuria. Este periodo estuvo marcado por el triunfo y la consolidación del liberalismo político y económico, y posteriormente por la estabilidad en esos dos ámbitos en lo que conocemos como el Porfiriato. La Ciudad de México concentró las migraciones e inversiones extranjeras y nacionales, y pronto vio florecer nuevos mercados y nuevos negocios.

Una de las primeras transformaciones significativas fue la emergencia de un mercado de suelo urbano alrededor de la capital del país. Con la promulgación de la Ley Lerdo (1856) se desamortizaron los bienes eclesiásticos y de las corporaciones civiles, y le restó poder a la Iglesia, la cual era una de las principales propietarias de tierras en la capital (Morales, 1995: 180). Además de los efectos de transformación urbana en la primera traza española de la ciudad, también tuvo un efecto en el área periurbana de la Ciudad de México. Corporaciones indígenas también fueron destituidas de sus derechos sobre la tierra y se incorporaron al incipiente mercado de suelo urbanizable a las afueras de las ciudades mexicanas.

Por otro lado, existieron nuevos agentes económicos, quienes vieron en la periferia de la ciudad una oportunidad de negocio. Los remates de fincas de la Iglesia posteriores a la Guerra de Reforma (1857-1861) tuvieron “un carácter especulativo” (Morales, 1995: 181), lo que quería decir que se transitaba a una nueva concentración de la riqueza ligada a la tierra, pero dentro de un marco jurídico liberal mucho más dinámico, determinado por la oferta, la demanda y la localización.

Gracias a la Ley Lerdo (1856), algunos empresarios pudieron comprar fincas, ranchos y tierras, tanto de la Iglesia como de corporaciones civiles y grupos indígenas (Morales, 1995). Sin embargo esta “apertura” fue simulada, pues los remates tenían un carácter especulativo, que terminó beneficiando a un pequeño grupo. Tan sólo “diez particulares adquirieron trescientas sesenta y nueve fincas con valor de 2,362,000.00 pesos” (Morales, 1995: 81).

Entre 1850 y 1910, se crearon aproximadamente 44 fraccionamientos que después se conocieron como colonias.³¹ La primera de ellas, previa a la liberalización del suelo, fue la llamada colonia de los Arquitectos, que fue promovida y gestionada por Francisco Somera, un característico “portafoliero”³² de la época: jefe del Departamento de Caminos y Canales, con buenas relaciones en el gobierno local (Morales, 1977: 21). Este empresario logró que se le adjudicaran los terrenos de El Potrero en 1850. Somera negoció a un precio bajo los terrenos con argumentos como la calidad de la tierra, que ésta era poco favorable para la ganadería y las características húmedas e inundables del suelo (Morales, 1977: 21). Finalmente, el gobernador del Distrito Federal termina adjudicando los terrenos a Somera en menos de \$7,000.00, a pesar de distintas voces adversas dentro del gobierno local.

Somera marcó la pauta para la negociación y la compra de tierra barata en la periferia de la ciudad. Posteriormente, acabó vendiendo vías a compañías del ferrocarril y proyectando la colonia de los Arquitectos en 1858. Cuatro años más tarde, el Ayuntamiento le concedió una serie de exenciones

31 Estimación hecha a partir de Jiménez Muñoz (2012) y Morales (1995). En México, se les conoce como colonias a las unidades mínimas administrativas. Es el equivalente a los barrios de cualquier otra ciudad.

32 De acuerdo a Jiménez Muñoz, se les conocía como “portafolieros” a funcionarios que hacían uso de sus conexiones para asegurarse negocios con buena rentabilidad (Jiménez Muñoz, 2012: 25).

establecidas por Benito Juárez en un decreto de 1861, donde se estipulaba que aquellos que fraccionaran la propiedad raíz serían candidatos a exenciones fiscales (Morales, 1977: 23).

En realidad la primera colonia que había conseguido dicho trato había sido la colonia Santa María la Ribera, fraccionada, lotificada y vendida por la primera sociedad inmobiliaria de la época. Los hermanos Flores heredaron “la hacienda de la Teja y su rancho Santa María la Ribera de San Cosme, la hacienda Santa Catarina del Arenal, alias hacienda de la Condesa, con sus ranchos anexos El Ahuehuete, Potrero de en medio, Indianilla, Romita y San Miguel Chapultepec”, para la urbanización y venta de estos vastos terrenos decidieron formar la Sociedad Flores Hermano (Jiménez Muñoz, 2012: 25). Sin embargo, el único fraccionamiento que formaron fue el de Santa María la Ribera, en 1861.

Los demás terrenos fueron vendidos y aprovechados por otros actores que vieron una oportunidad de negocio en el emergente mercado de suelo en la periferia de la capital. Éstos eran prominentes empresarios como Vicente, Pablo y Antonio Escandón, Rafael Martínez de la Torre, Salvador Malo y Francisco Lascuráin, entre otros. Ellos fueron quienes se encargaron de fraccionar las colonias de la Condesa, la Teja, Cuauhtémoc, Indianilla, Roma, San Miguel Chapultepec, entre otras (Jiménez Muñoz, 2012: 25), entre 1880 y 1910, durante el auge de los negocios inmobiliarios en la capital.

Otro elemento importante para la historia del mercado de suelo y el desarrollo inmobiliario en este periodo fue la promulgación de la Ley sobre Terrenos Baldíos en 1883. Esta ley, que es sucesora de la de 1875 sobre colonización, estipulaba en su primer artículo que “el Ejecutivo se encargaría del apeo, la medida, el fraccionamiento y la evaluación de los terrenos baldíos” y que además el gobierno “podía autorizar a compañías privadas, tanto para el deslinde de los terrenos como para el transporte

y el establecimiento de colonos” (De Vos, 1984: 80). Ésta permitió la entrada a la primera inmobiliaria extranjera (Jiménez Muñoz, 2012: 21). Ese mismo año (1883), Salvador Malo vendió a The Mexico City Improvement Company los terrenos correspondientes a la colonia de la Teja bajo la justificación de la atracción de capitales extranjeros para establecer fraccionamientos en la Ciudad de México (Jiménez Muñoz, 2012: 22-23). De acuerdo con Jiménez Muñoz, dicha ley creó condiciones favorables para los inversores extranjeros. Además permitió que se diversificaran los actores en un mercado en auge, y que las tierras nacionales pasaran a manos extranjeras, y con ello que se sentaran nuevas reglas de participación para la actividad inmobiliaria (Jiménez Muñoz, 2012: 23).

Junto con estos fraccionamientos destinados a la burguesía que buscaba salir del centro de la ciudad, también surgieron fraccionamientos para las clases populares. En 1873, había surgido la colonia Guerrero, como consecuencia de la urbanización de la zona alrededor del ferrocarril (Gorostieta, 2016); la colonia Violante en 1883, en el norte de la ciudad, fraccionada del rancho de Granaditas; la colonia Morelos, en 1886 (Jiménez Muñoz, 2012: 37); la colonia Vallejo en 1886, en donde su fraccionador, Pedro Salazar sólo había fraccionado el terreno, dividido y vendido los lotes, pero sin urbanizar la colonia ni gestionar la introducción de servicios (Urbina, 2014: 131).

Estos fraccionamientos contaban con lotes de menores dimensiones, que eran vendidos a menores precios, pero también con una urbanización deficiente. Esto no era exclusivo de las colonias de origen popular, puesto que en años posteriores, en el segundo informe sobre colonias del Distrito Federal realizado por Juan Yúdice en 1908, se describieron y enumeraron de manera general los problemas de servicios que enfrentaban las diversas colonias que habían sido aprobadas, fraccionadas, mal ur-

banizadas y habitadas desde la década de 1850 (Boletín, 1909).

Como resultado, en 1903, se publicaron las Reglas para la Admisión de Nuevas Colonias, junto con un código sanitario a observar (Jiménez Muñoz, 2012: 33). En dichas reglas se establecía que los particulares debían establecer contratos con el Ayuntamiento de México y cumplir las cláusulas en las siguientes categorías: servicios de dotación de agua y pavimentación, abrir calles para el tránsito e incorporación al tráfico local posterior a su urbanización; las casas que se establecieran debían de contar con licencias de construcción y que no podían establecerse éstas donde no hubiera acceso a servicios urbanos (Jiménez Muñoz, 2012: 34-35). Así surgieron las primeras colonias dentro de un marco normativo.

De este modo, siguiendo a María Dolores Morales (1974) y a Jiménez Muñoz (2012), en el periodo que va de 1858 a 1920, más o menos, se pueden distinguir tres procesos: el primero en la emergencia y consolidación de un mercado de suelo; el segundo es el auge de los negocios inmobiliarios en la Ciudad de México y la diversificación de sus actores, y por último, un tercer proceso que es la configuración de un marco legislativo y normativo referente a la urbanización y fraccionamiento de colonias por privados para su incorporación a la capital.

Un negocio al sur de la ciudad: la colonia Del Valle

En la municipalidad de Mixcoac se encontraban una serie de ranchos y haciendas como el rancho de Nápoles, el rancho de El Rosal, la hacienda Santa Rita, el rancho de Los Amores o colonia California. En 1908 estos terrenos pasaron a ser parte de un proyecto de la Compañía Colonia del Valle S. A., que buscaba fraccionarlos en una o varias colonias (Jiménez Muñoz, 2012: 74). Su constitución se dio

por distintas sociedades de capital que, desde 1905, buscaban llevar a cabo un negocio en estos terrenos, como la Compañía de la Colonia California, la Compañía de Terrenos en el Valle de México, S. A., la Colonia Rural Santa Cruz y Gabriel Fernández de Somellera (Urbina, 2010: 73-98).

La colonia California aportó el rancho de Los Amores de 42 hectáreas, que era propiedad de Isabel Kienast, viuda de Basserer, socia mayoritaria de la compañía,³³ sin embargo, sus socios, Fernando Pimentel, Carlos C. Cornejo y Jacinto Pimentel, ocuparon los cargos de presidente, tesorero y vocal de la compañía, respectivamente (Urbina, 2010: 77-78).

Por su parte, la Compañía de Terrenos en el Valle de México, S. A., había sido constituida en 1906 por los también miembros de la colonia California, los hermanos Fernando y Jacinto Pimentel, así como Carlos C. Cornejo, distinguidos "portafolieros" de la época metidos en los negocios inmobiliarios (Urbina, 2010: 81). Dicha compañía aportó los terrenos de los ranchos de Santa Anita, el Rosal y el rancho Colorado de Nápoles. Sin embargo, el principal accionista y dueño de los terrenos era Ángel López Negrete.

La colonia Rural Santa Cruz se había formado en 1907 para fraccionar y urbanizar los terrenos que aportó Gabriel Fernández Somellera a la sociedad, que eran los ranchos de Santa Cruz, El Tránsito y Rincón del Tránsito.

Dicha sociedad se disolvió el año siguiente, pero adquirieron nuevos terrenos como Los Pilares, La Cuchilla y Milpichanco en la misma municipalidad, para conformar la nueva sociedad La Nueva Colonia del Valle, S. A., la cual se constituyó con un capital de \$3,500,000, y cuyos accionistas eran la Compañía

³³ La compañía inició con 300,000 pesos, que fue dividido en 3,000 acciones de 100 pesos cada una. La señora Kienast tenía 1500 acciones y las 1500 restantes los seis socios: Fernando Pimentel, Jacinto Pimentel, Carlos E. Cornejo, Fiacro Quijano, Francisco Chávez Aparicio, Francisco Valdéz Godoy (Urbina, 2010: 76).

Compañía	Año de constitución	Terrenos que aportaron	Valuación de los terrenos al momento de su conformación	Valuación de los terrenos al formar la nueva colonia Del Valle (1909)
Colonia California	1906	Rancho de Los Amores	42 ha	\$225,000
Compañía de Terrenos en el Valle de México, S. A.	1906	Santa Rita, El Rosal y rancho Colorado de Nápoles		\$150,000
Colonia Rural Santa Cruz	1907	Ranchos de Santa Cruz y El Tránsito y el terreno Rincón del Tránsito		\$300,000

Cuadro 2. Terrenos aportados por las compañías que conformaron la nueva colonia Del Valle en 1909. Fuente: elaboración propia con datos de Gilberto Urbina (2010). Los fraccionamientos en la Ciudad de México durante el Porfiriato: el caso de la Colonia del Valle. Tesis de maestría en Historia. México: UNAM, pp. 74-85.

ña Mercantil Mexicana, S. A., Luis Barroso Arias, Jesús Salcido y Avilés, Francisco Chávez y Aparicio, Jacinto Pimentel, Manuel Falcón y Ricardo Barroso.

En la misma fecha de creación de la sociedad, el 8 de noviembre de 1909, también se creó la Compañía Negociadora de Hipotecas de la Colonia del Valle, S. A., la cual había sido conformada para cobrar los terrenos que se vendieran del fraccionamiento y venta de los terrenos. Un año después, la compañía obtuvo el permiso para fraccionar los ranchos de Santa Cruz, San Borja, Santa Anita y Los Amores, El Rosal y rancho Colorado (Jiménez Muñoz, 2012: 75).

A pesar de que los permisos para fraccionar y urbanizar se habían otorgado en 1910, los lotes se habían comenzado a vender en 1908. El 5 de enero de 1908 salió un anuncio en el periódico *El Imparcial*, en donde se destacaba la localización de la colonia Del Valle: “México marcha hacia el sur oeste [sic]. Hacia ese rumbo están situadas las grandes Colonias Elegantes, los terrenos urbanizados donde

el metro cuadrado vale hoy 20 a 40 pesos” (*El Imparcial*, 1908), se decía en la publicidad de la colonia Del Valle. Se publicitaba el suroeste de la capital como una zona “alta” con buen clima, pero sobre todo, que estaba ganando prestigio y se valorizaba entre las clases medias.

Como puede advertirse, hacía énfasis en que esas clases medias podían disfrutar de una casa y con ella de un estilo de vida elegante, una experiencia y un patrimonio que hasta entonces se limitaba a las élites porfirianas. El anuncio continuaba diciendo “Hasta hoy las colonias urbanizadas por sus altos precios, sólo están al alcance de las gentes ricas y la clase media está proscrita de ellas” (*El Imparcial*, 1908), lo que se complementaba con la construcción de una imagen de confianza en el desarrollo del fraccionamiento: “cuando haga más de cinco años que estén terminadas todas las obras de urbanización y más de nueve que circulen los tranvías, y cuando existan innumerables residencias magnificas” (*El Imparcial*, 5 de enero de 1908).

Junto con el surgimiento de la asociación de la nueva colonia Del Valle, también se fundó una Compañía Negociadora de Hipotecas a cargo de Gabriel Fernández de Somellera, cuyo trabajo fue respetar cada uno de los créditos que se habían otorgado por los primeros compradores del fraccionamiento (Urbina, 2010: 122).

Para ello entraba en juego la modalidad de pago: un enganche de contado del 20% del valor comercial, con un plazo de diez años para terminar de pagar la propiedad. Una vez que comenzó la venta de lotes el Consejo de Administración estipuló los plazos y montos a pagar las hipotecas, como puede apreciarse en un anuncio en un periódico de 1912:

El Consejo de Administración ha tenido a bien acordar en sesión celebrada el día de hoy que se paguen a los señores tenedores de Obligaciones Hipotecarias de esta Compañía los intereses correspondientes al mes de abril próximo pasado, a razón de 67 centavos por bono, equivalentes del ocho por ciento anual designado en la escritura respectiva, contra entrega del cupón número 11, aún cuando dicho cupón señala otra valor y otra fecha de vencimiento (*El Imparcial*, 1912).

Pero la compañía Nueva Colonia del Valle sabía que era poco atractiva una colonia que aún no se urbanizaba, por ello incentivaba a sus posibles compradores a que lo vieran como un negocio y a la compra de terrenos como una inversión:

Colonia del Valle ofrece a quienes compren sus terrenos una ganancia de 150 a 250 [veces] en 10 años [...] Debe tenerse en cuenta que la utilidad que se obtenga será sobre un capital ocho veces mayor que el desembolso inicial. El valor de [los fraccionamientos] comienza sólo a iniciarse en México, porque México comienza apenas su expansión y su desarrollo (*El Imparcial*, 1908).

El precio del metro cuadrado iba desde los \$2.50 en Santa Cruz a \$4.00 en Santa Rita y sus cálculos ofrecían que si se compraban 10,000 metros cuadrados en los terrenos del primer rancho, diez años después tendrían una utilidad de 83,000, mientras que para el caso de Santa Rita sería de 148,000.

Evolución del fraccionamiento e integración a la ciudad

Después de su aprobación por las autoridades el 15 de junio de 1910 comenzó la urbanización de la Nueva Colonia del Valle (CSGDF, 1 de noviembre de 1910) en el siguiente mes de octubre, y este proceso llevó varias décadas. Su proceso de ocupación y compra de lotes se vio interrumpido por la revolución maderista, y el negocio no repuntó sino hasta los años veinte.

Entre otras cosas, su ocupación se retrasó debido a que, de acuerdo a la aprobación estuvo sujeta a una serie de requisitos, como que las casas no debían ser habitadas hasta que se llevaran a cabo los procesos de urbanización correspondientes e introducción de servicios (Urbina, 2010: 133). No obstante, buena parte de la Nueva Colonia del Valle ya había sido fraccionada y vendida. De acuerdo a Jacinto Pimentel, entonces representante de la Compañía, la cifra ascendía a cuatro quintas partes de la colonia (Urbina, 2010: 133).

La aprobación de los fraccionamientos estaba a cargo del Consejo Superior de Gobierno del Distrito Federal (CSGDF), cuyos miembros más prominentes fueron Miguel Ángel de Quevedo y Eduardo Liceaga, pioneros del urbanismo en México, quienes incorporaron ideas modernas para la urbanización en el país. Sus propuestas versaban sobre mejorar el medioambiente y la higiene en las ciudades, a partir de combatir problemas como el hacinamiento y la mitigación de la propagación de enfermeda-

des (Sánchez, 2008: 244-245).³⁴ Esas ideas pueden advertirse en la observación del reglamento para la aprobación de los fraccionamientos, como da cuenta el proceso de aprobación de la Nueva Colonia del Valle.

Los requerimientos para la aprobación de la Nueva Colonia del Valle estipulaban que los lotes no debían ser menores a 2,500 m², de los que la mayor parte debían ser destinadas a huertos y la siembra de árboles (Salinas, 2011: 17), para garantizar las bajas densidades necesarias y características de una urbanización de tipo campestre de la época, según el reglamento de 1903.

El fraccionamiento abarcaría desde el Río de la Piedad hasta los alrededores de Mixcoac, en colindancia con los pueblos de La Piedad, San Pedro de los Pinos y Mixcoac (Salinas, 2011: 16-17). Asimismo, limitaba con la Hacienda de Narvarte, la cual todavía no había sido fraccionada.

El diseño tenía como base una retícula ortogonal, la cual fue la continuación de caminos preexistentes que conectaban poblaciones aledañas como Tlacoquemecatl y Actipan con los ranchos que conformaron el fraccionamiento. Destacan el camino de La Piedad a Mixcoac, que después se convertiría en la avenida Colonia del Valle y el Acueducto

34 Ambos personajes fueron asistentes a los Congresos Internacionales de Higiene.



Plano 2. Límites del fraccionamiento de la Nueva Colonia del Valle y sus características generales. Fuente: Nueva Colonia del Valle S. A. Indicaciones de las líneas de tranvías de México a San Ángel y a la Nueva Colonia del Valle. Mapoteca Orozco y Berra. Autor desconocido. Varilla CGDF04. N° de clasificador 1312-CGE-7252-A. S/A.

Xochimilco, futura avenida División del Norte y el camino de México a San Ángel, hoy avenida Universidad (Salinas, 2011: 17).

Atendiendo las condiciones para su aprobación por el CSGDF en 1910, las vialidades debían tener 20 metros de ancho, de los cuales 11 metros serían destinados a la circulación vial y 4.5 a banquetas; por su parte, las vías principales debían tener un ancho de 25 metros y se debían sembrar árboles cada cinco metros (Urbina, 2010: 127).

Además de la arborización obligatoria, también se les demandó a los fraccionadores que la colonia debía contar con jardines y plazas. De este modo se acordó que se debían destinar 16 lotes alrededor de todo el fraccionamiento, para garantizar de este modo el esparcimiento y la salud de los habitantes (Urbina, 2010: 128). Dentro de todos estos espacios destacó el parque Mariscal de Sucre en la parte norte del fraccionamiento.

En cuanto a la conexión con el centro de la Ciudad de México, también se contempló una línea de tranvía desde antes de la aprobación del fraccionamiento. Desde marzo de 1910, existía un contrato para la introducción de un tranvía que pasaría por la avenida Coyoacán, ruta que la compañía fraccionadora se comprometía a terminar en nueve meses después de que se le otorgara la concesión para la construcción y explotación de vías férreas (Zámano, 2007: 45-47). Dicha ruta también fue representada en el plano de la colonia del Valle.

El despegue inmobiliario hacia el sur de la ciudad: la avenida Insurgentes durante la posrevolución

Al poco tiempo de la aprobación de la Nueva Colonia del Valle dio inicio la revolución maderista; al año siguiente, Porfirio Díaz renunció a la presidencia y salió de México, y en 1913 tuvo lugar la infame decena trágica en la capital. En los años posteriores

se sufrió una lucha armada, que tuvo distintos efectos en las regiones del país. En lo que respecta a la Ciudad de México, recibió una primera oleada migratoria, lo que incrementó la población de 368,698 a 615,367 habitantes en tan sólo veinte años, entre 1900 y 1921 (Franyuti, 2012: 190).

Este incremento poblacional tuvo un efecto en la expansión del territorio, que aumentó en 6 km² en el mismo periodo. La acuciante necesidad de vivienda reactivó el mercado inmobiliario para todos los sectores de la población. Sin embargo, quienes se vieron más beneficiados fueron los fraccionadores, un grupo que se había diversificado durante el Porfiriato y que trataba de adaptarse al reacomodo político posrevolucionario.

Además existieron una serie de condiciones en el contexto de la posrevolución, como la reconstrucción del Estado mexicano que permitió múltiples facilidades para fraccionar terrenos en las periferias de la capital. Las vías de comunicación y los medios de transporte permitieron una mejor conexión con la ciudad y la posibilidad de establecer fraccionamientos alejados del centro. Por otro lado, se incorporaron amplios terrenos al mercado de suelo gracias a la reforma agraria y el fraccionamiento de las haciendas. Además, durante el periodo que va de 1910 a 1920 el nuevo orden político-administrativo no contempló las restricciones impuestas para la aprobación de colonias como lo hacía el reglamento de 1903 (Franyuti, 2012: 191).

Como respuesta al caótico mercado inmobiliario en la Ciudad de México, el presidente Álvaro Obregón impulsó medidas para incentivar la construcción de vivienda popular y para regular los fraccionamientos y aprobar colonias. En enero de 1920 se publicó el reglamento de construcción, que recuperaba elementos importantes del de 1903, puesto que los fraccionadores debían de establecer un contrato con el ayuntamiento y hacerse cargo del proceso de urbanización, de donar áreas para plazas,

jardines y equipamientos, y no sólo de la compra y venta de lotes (Collado, 2004: 4-5).

En este contexto, la Nueva Colonia del Valle pudo cambiar su denominación de colonia campesina a urbana, lo que permitió dividir los amplios lotes de 2,500 m² en unos mucho más pequeños (Salinas, 2011: 17). Además, para este momento ya se debía haber pagado la propiedad con las hipotecas a diez años, por lo que los dueños pudieron vender a su vez y recuperar su inversión, ya con una valorización de la zona gracias a las transformaciones urbanas, la demanda de suelo y vivienda de la ciudad, así como de una avanzada introducción de servicios.

Al final de la década de 1920, y ya con los nuevos reglamentos, continuó la urbanización hacia el sur de la ciudad y de la colonia Del Valle. El 30 de noviembre de 1929 se registró la sociedad De la Lama y Basurto, la cual desarrolló los fraccionamientos De la Lama (Jiménez Muñoz, 2012: 240). Entre 1917 y 1918, su presidente, José G. de la Lama, se había hecho de los terrenos al sur de la colonia Condesa, con motivo del centenario de la consumación de la Independencia de México (Collado, 2004: 7).

Terreno comprado por José J. de la Lama en 1920	Monto pagado
298,892 m ²	\$270,000.00

Cuadro 3. Terrenos comprados por José G. de la Lama para luego ser donados para la avenida Insurgentes. Fuente: M. Collado (2004). "Intereses ciudadanos y negocios inmobiliarios en la Ciudad de México durante la década de 1920" en Memorias del 2° Congreso de Historia Económica. México. Recuperado de: www.economia.unam.mx/amhe/memoria

La ampliación de la avenida iría desde la calle de Chilpancingo en la colonia Roma hasta el parque de la Bombilla al todavía suburbio de San Ángel, una extensión de unos ocho kilómetros. Debido a las condiciones del terreno las obras de urbanización hacia el sur ascendieron a más de \$1,400,000, lo

cual fue muy costoso en ese momento (*El Universal*, 1921).

La avenida hacía eco de otras arterias viales modernas y monumentales, como las de la *City Beautiful*, que buscaban proporcionar remates visuales. Además, alrededor de la misma, pronto se pudo observar el estilo arquitectónico colonial californiano, tan en boga en ese momento, por lo que era notoria la influencia del diseño urbano y la arquitectura estadounidense (Collado, 2004: 8).

Para De la Lama fue un negocio redondo ceder las 7 hectáreas, 18 lámparas y 500 árboles para la avenida (Collado, 2004: 8), pues con la prolongación de ésta, dada su longitud e importancia hacia el sur, sólo podría aumentar el valor del suelo en sus terrenos y la demanda de sus fraccionamientos.

Fraccionamientos detonados por la prolongación sur de avenida Insurgentes
Insurgentes Condesa
Nueva Colonia del Valle
Insurgentes Mixcoac
Hacienda de Guadalupe
Huerta del Carmen
San José Insurgentes
Nápoles

Cuadro 4. Fraccionamientos que surgieron después de 1920 con la prolongación sur de avenida Insurgentes. Fuente: elaboración propia con datos proporcionados por M. Collado (2004). "Intereses ciudadanos y negocios inmobiliarios en la Ciudad de México durante la década de 1920" en Memorias del 2° Congreso de Historia Económica, México. Recuperado de: www.economia.unam.mx/amhe/memoria

Unos años más tarde también se promovieron y comercializaron otros fraccionamientos alrededor de la colonia Del Valle, como Insurgentes San Borja, que con su diseño radial rompe con la traza ortogonal del primer fraccionamiento. Además, la prolongación de insurgentes en esa dirección permitió

proyectar otros negocios de vivienda residencial hacia el sur de la ciudad, dada su orientación. Colonias como la entonces conocida como De la Lama o Insurgentes Condesa, la misma Nueva Colonia del Valle, Insurgentes Mixcoac, Hacienda de Guadalupe, la Huerta del Carmen (Collado, 2004: 11). Todos ellos estuvieron enfocados en las clases medias, con lo que la avenida Insurgentes en su parte sur se caracterizó por ser el lugar de estos grupos sociales y de su modo de habitar.



Plano 3. Urbanización hacia la zona al sur de la Ciudad de México durante la década de 1930. Fuente: Reticula sur. Mapoteca Orozco y Berra. Colección General: Varilla: CGF.DF.M6. Clasificación: V6.0383-2.2

El aporte del proceso urbanizador a la metropolización de Lima y México

Para 1926, el profesor M. León Jaussely daba una conferencia en Buenos Aires titulada "La urbanización sobre sus distintos aspectos", publicada en Lima. En este documento afirmaba que la actividad

inmobiliaria había sido la responsable de duplicar el área urbana de la ciudad y que era necesario difundir a la ciencia del urbanismo, el higienismo y la ciencia sociológica como ramas importantes para entender los procesos de urbanización y el comportamiento de los actores sociales (*Revista Campo y Ciudad y Caminos*, 1926: 5). Otra opinión acerca de este proceso de urbanización estuvo a cargo del jefe de la Inspección Técnica de Urbanizaciones, el arquitecto Alexander quien elaboró el Registro Sanitario de Vivienda, con el fin de llevar un registro de los problemas sanitarios en la ciudad para su solución. Exigió a las fraccionadoras cumplir con las reglas de salubridad como parte de su aporte a la nueva ciudad en expansión (*Revista Campo, Ciudad y Caminos*, 1927: 7).

El proceso de urbanización a lo largo de la avenida Leguía de 1919 a 1936, a cargo de los desarrolladores inmobiliarios, permitió que la mancha urbana llegara hasta el centro del Miraflores contribuyendo significativamente con el desarrollo de Lima metropolitana desde la segunda mitad del siglo XX. Por segunda oportunidad, los desarrolladores inmobiliarios habían sido los responsables de la expansión de la ciudad, pero esta vez existió una calidad de diseño urbano que sirvió como modelo a las nuevas urbanizaciones. El crecimiento de la mancha urbana hacia Santiago de Surco y los balnearios del sur y el intenso tráfico, así como la aparición de rutas de autobús que conectan desde cualquier punto de la ciudad con esta avenida propició que la avenida Leguía iniciará una transformación. A partir de la mitad del siglo XX, se convirtió paulatinamente en una centralidad, concentrando servicios educativos y comercios. Atrás quedó la idea de modernidad urbana de un espacio residencial de Lima que propuso el presidente Leguía. Hasta la actualidad, es la vía más importante de la ciudad.

Por su parte, la Ciudad de México experimentó dos formas de crecimiento: una hacia afuera y otra

hacia adentro (Alcantar y Gómez, 2021). La urbanización hacia adentro estaba caracterizada por el crecimiento de las poblaciones aledañas a la Ciudad de México y su crecimiento natural. Este proceso se consolidó con las primeras conurbaciones en el primer tercio del siglo XX, así como una extensión jurídica de los límites de la capital, que culminó con la Ley Orgánica del Distrito, que establecía un departamento central integrado por las municipalidades de México, Tacuba, Tacubaya y Mixcoac, y parte de las de Iztapalapa, Guadalupe Hidalgo y Azcapotzalco (Miranda, 2007, 2008). Con ella, el Distrito Federal se conformó por trece delegaciones con un gobierno central y centralizado en la toma de decisiones.³⁵ El crecimiento hacia fuera estuvo impulsado por el fraccionamiento de terrenos en la periferia de la Ciudad de México. Como vimos, el mercado inmobiliario tuvo un proceso de auge que marcó líneas de expansión y de inversión inmobiliaria (Morales, 1974; Jiménez Muñoz, 2012) que contribuyeron de manera importante a la expansión de la capital mexicana.

Conclusiones

Tanto en Lima como en la Ciudad de México tuvieron lugar procesos de urbanización consecuencia de la actividad inmobiliaria; siguieron lógicas del mercado de suelo que generaron procesos especulativos y una capitalización acelerada de los inversionistas privados como una característica común en los casos de estudio, que nos muestra que la forma de urbanizar de los desarrolladores inmobiliarios fueron similares en las ciudades latinoamericanas, con algunos aportes en las formas de financiamiento, el diseño urbano, las estrategias de venta y publicidad.

³⁵ Dicha ley suprimió el municipio y con ello la pérdida de la autonomía municipal en la capital mexicana.

El control del Estado sobre los procesos de capitalización fue casi nulo en ambos casos debido a la necesidad de satisfacer a los inversionistas de la élite que intervinieron estos espacios con empresas fraccionadoras privadas y algunas fiscales para satisfacer la demanda y generar un nuevo estilo de vida impulsado por el Estado, es por esa razón, que no le interesó establecer un control sobre la actividad capitalista y especulativa. En el caso de Lima, el Estado formó parte de este lucrativo negocio a partir de la aparición de los fraccionamientos de Santa Beatriz y Escuela de Agricultura. Sin embargo, estuvo presente en el control del proceso de urbanización para evitar la insalubridad por falta de servicios que ya había ocurrido en anteriores procesos de expansión de la ciudad con la aparición de la Oficina Técnica de Urbanizaciones en 1924.

Por su parte, en México se establecieron reglamentos para la aprobación de colonias (1903 y 1920), su debido fraccionamiento, urbanización e incorporación al ayuntamiento; sin embargo, una vez que los contratos eran firmados y las concesiones otorgadas, el Estado tuvo poca capacidad para hacer responder a los fraccionadores sobre su responsabilidad para dotar de servicios adecuados y llevar a término la urbanización. Esto fue mucho más notorio en las colonias de origen popular, sin embargo, en fraccionamientos residenciales como la colonia Del Valle tampoco se observaron todas las disposiciones establecidas en la concesión que aprobó la colonia. Así mismo, no se establecieron sanciones por la comercialización temprana de los lotes, incluso antes de la aprobación de la colonia. Existió un pequeño margen de acción del Estado, el cual aprovecharon al máximo los fraccionadores con el pretexto de contribuir a la modernización y desarrollo de la ciudad.

En ambos casos, se expandieron y consolidaron estos mercados a lo largo de una vía principal. Por la avenida Leguía se materializó un nuevo estilo de

vida de las clases medias y simbolizó la modernización urbana a cargo del presidente Augusto B. Leguía y permitió una conexión directa entre el centro de Lima y los balnearios del sur. En el caso de la prolongación de la avenida Insurgentes, permitió la conexión con la ciudad a terrenos que aún eran rurales y con ello afianzó un mercado de suelo urbano en esas zonas. Esta vía de acceso consolidó las urbanizaciones preexistentes y las revalorizó, como fue el caso de la colonia Del Valle, con lo que se vio beneficiado José J. de la Lama, fraccionador y principal promotor de la avenida. Además, marcó la dirección para las futuras inversiones y permitió el desarrollo de otros fraccionamientos a su alrededor.

En ambos casos, el mercado apeló a la demanda de las clases medias y medias altas de ser partícipes del negocio. En ese sentido, los terrenos eran vistos como una inversión a futuro por las clases medias, capitalizables en el tiempo para estos sectores, que además les permitían subdividir y vender, construir viviendas e ingresar a un mercado de renta.

Por último, los casos de los fraccionamientos que se han revisado pueden parecer aislados, sin embargo, son ejemplos de los negocios que surgieron bajo la lógica del mercado inmobiliario en un contexto en donde el Estado estaba configurando los marcos jurídicos e institucionales para hacerle frente al problema de la urbanización, la demanda de vivienda y la expansión urbana. Además, los casos de Ciudad de México y Lima demuestran que las empresas fraccionadoras junto con el permiso del Estado configuraron ejes de crecimiento residencial, los cuales configuraron una socioespaciación en ambas capitales, donde las élites y las clases medias gozaron de mejores condiciones urbanas y de urbanización.

Las formas de financiamiento y el tipo de producto inmobiliario fueron resultado del proceso de capitalización y, en muchos casos, definieron las características de los mercados inmobiliarios a lo largo

de estas importantes avenidas y constituyeron un aporte importante a la actividad inmobiliaria para las siguientes generaciones de fraccionadores.

Consideramos que este texto se suma a otros para discutir el papel que el Estado tuvo como mediador en el periodo de auge de los negocios inmobiliarios tras la liberalización del suelo en ciudades latinoamericanas. Asimismo, se suma a la línea historiográfica de los mercados inmobiliarios en perspectiva comparada, la cual puede contribuir a la comprensión de los mercados de suelo e inmobiliario contemporáneos.

Referencias bibliográficas

- Alcantar, E. y Gómez Pintus, A. (2021). "Suburbios y primeras colonias en la Expansión latinoamericana: los casos Buenos Aires y México (fines del XIX-inicios del XX)". Ponencia en las Jornadas Internacionales del Instituto de Investigación en Historia, Teoría y Praxis de la Arquitectura y la Ciudad (HiTePAC). Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad Nacional de La Plata FAU.UNLP, 9 de abril del 2021, organizado por el Proyecto "Cartografías y Territorios". Borrador en dictamen.
- Almandó, A. (2013). *Modernización urbana en América Latina. De las grandes aldeas a las metrópolis masificadas*. Santiago: Pontificia Universidad Nacional Católica de Chile.
- Basadre, J. (2004). *Historia de la República del Perú. 1821-1933*. Tomo VIII. Lima: El Comercio.
- Basurco, S. (1983). "Planos de Lima 1904". En Colección Juan Gunther. Municipalidad de Lima, Metropolitana. Petróleos del Perú.
- Blanco, C. (2014). "Vale rectificar varios siglos después". En *La vivienda entre el derecho y la mercancia. Las formas de propiedad en América Latina*. Montevideo: Trilce, pp. 1-198.

- Bromley, J. [1945] (1983). "Planos de Lima de 1613". En Colección Juan Gunther. Municipalidad de Lima Metropolitana. Petróleos del Perú.
- Caldas, P. (2012). *El pintoresquismo limeño en Santa Beatriz: La utopía de trasplantar los estilos arquitectónicos del "viejo mundo" a la vivienda limeña 1920-1930*. Lima: Instituto de Investigación de la Facultad de Arquitectura, UNI.
- Calle, J. (1906), *Diccionario de la legislación municipal del Perú*. Imprenta Torres Aguirre.
- Compañía Urbanizadora San Isidro (1921). *Documento presentado por su directorio a la junta de accionistas el 24 octubre de 1921*. Lima-Perú: International Publicity Company Impresiones.
- Collado, M. (2004). "Intereses ciudadanos y negocios inmobiliarios en la Ciudad de México durante la década de 1920", en Memorias del 2º Congreso de Historia Económica. México. Recuperado de: www.economia.unam.mx/amhe/memoria
- Cuerpo Técnico de Tasaciones [1927] (1983). "Planos de Lima de 1613". En Colección Juan Gunther. Municipalidad de Lima Metropolitana. Petróleos del Perú.
- De Mattos, C. (2015). "La burguesía y el espacio Carlos A. De Mattos y Enrique Link". En *Lefevre revisitado: capitalismo vida cotidiana y el derecho a la ciudad*. Santiago: Ril Editores/ Universidad Católica de Chile.
- De Mattos, C. (2016). "La lógica financiera de la financiación y el crecimiento urbano mercantilizado". En Arellano, A. et al., *Urbanización planetaria y reconstrucción de la ciudad*. Santiago: Universidad Católica de Chile/ Ril Editores.
- De Vos, Jan (1984). "Una legislación de graves consecuencias" [versión electrónica]. *Historia Mexicana*, 1 (133), pp. 76-113.
- Fernández, R. (2014). "La construcción social de la propiedad privada en la evolución reciente del país y la región". En *Vivienda entre el derecho y la mercancía. Las formas de propiedad en América Latina*. Montevideo: Trilce.
- Franyuti, R. (2012). "Los avatares del Ayuntamiento de la Ciudad de México (1903-1928)". *Villes en Parallele*, 45-46, pp. 178-197.
- Fuente, M. (1858). Estadística General de Lima, vol. I. Lima-Perú. Tip. Nacional.
- Gubbins, R. (1930). *Catálogo de propiedades de Gubbins & Co.*, Lima.
- Instituto Nacional de Estadística (1997). Estadística población de Lima Metropolitana.
- Jiménez Muñoz, J. (2012). *La traza del poder: historia de la política y los negocios urbanos en el Distrito Federal, de sus orígenes a la desaparición del Ayuntamiento (1824-1928)*.
- Ludeña, W. (2004). *Lima: Historia del Urbanismo en cifras 1821-1970*. Lima: Universidad Nacional de Ingeniería.
- Miranda, S. (1998). *Historia de la desaparición del municipio del Distrito Federal*. México: IIH-UNAM.
- Miranda, S. (2007). *Tacubaya, de suburbio veraniego a ciudad*. México: Unidad Obrera y Socialista, APN.
- Miranda, S. (2008). *La creación del Departamento del Distrito Federal. Urbanización, política y cambio institucional*. México: IIH-UNAM.
- Morales, M. (1974). "La expansión de la Ciudad de México en el siglo XIX. El caso de los fraccionamientos". En Moreno Toscano, A. (coord.). México: INAH, pp. 71-104.
- Morales, M. (1977). "Francisco Somera y el primer fraccionamiento de la Ciudad de México". *Autogobierno*, 5, pp. 21-28.
- Morales, M. (1995). "La desamortización y su influencia en la estructura de la propiedad, ciudad de México, 1848-1864". En Martínez López-Cano, M. (coord.). *Iglesia, Estado y Economía. Siglos XVI al XIX*. México: UNAM, pp. 179-204.

Parker, D. S. (1998). *The idea of the Middle Class. White Collar workers and Peruvian Society 1930-1950*. The Pennsylvania State University.

Plano de Lima [1935] (1983). "Planos de Lima de 1613". En Colección Juan Gunther. Municipalidad de Lima Metropolitana. Petróleos del Perú.

Portella, J. (1923), *Manual del propietario: recopilación de leyes y resoluciones. Relativas a la propiedad*. Lima: Imprenta Progreso.

Sadá, L. [1872] (1945). "Plano Topográfico de la ciudad de Lima". En Evolución Urbana de Lima. Bromley y Barbagelata: Lumen.

Salinas, C. (2011). "De suburbio a ciudad: la evolución de la Colonia del Valle en la ciudad de México". *Bitácora Arquitectura*, 22, pp. 14-19.

Sánchez, G. (2008). *Planeación moderna de ciudades*. México: Trillas.

Steward, W. (1946). *Henry Meiggs Yankee Pizarro*. Universidad de Duke.

Tarazona, J. M. (1946). *Demarcación política del Perú. Recopilación de leyes y decretos (1821-1946)*. Lima: Ministerio de Hacienda y Comercio. Dirección General de Estadística.

Tarazona, J. (1968). *Demarcación Política del Perú. Recopilación de leyes y decretos (1821-1967)*, vol. II, 2a. ed. Lima: Ministerio de Hacienda y Comercio. Dirección Nacional de Estadística y Censo.

Tercer Informe de la Inspección Fiscal de Bancos, Cajas de Ahorro, Compañías de Seguros y Compañías Urbanizadoras correspondiente al año de 1923 (1924). Lima: Imprenta Colville & Co.

Urbina, G. (2010). Los fraccionamientos en la Ciudad de México durante el Porfiriato: el caso de la Colonia del Valle. Tesis de maestría en Historia. UNAM, México.

Urbina, G. (2014). "Un acercamiento a la falta de urbanización en algunas colonias populares". En Quiroz Rothe, H. (comp.). *Aproximaciones a la*

Historia del Urbanismo Popular. México: UNAM, pp. 127-146.

Waissman, M. (1972). *La estructura del entorno histórico*. Buenos Aires: Nueva Visión.

Documentos hemerográficos

Archivo de la municipalidad de Lima

Archivo de la municipalidad de Lima, Oficio de Alcaldía 857, Lima 22 de julio de 1922 Carta al señor Jefe Inspector de la Junta de Agua.

Archivo de la municipalidad de Lima, Oficio de Alcaldía 8, Lima 7 de noviembre 1922, Carta al Director de Salubridad.

Diario oficial El Peruano

"Respecto a los terrenos de las murallas" (1871), 7 de octubre. Lima.

"Remate público al empresario norteamericano Enrique Meiggs" (1871), 7 de octubre, p. 389.

"La demolición de la muralla de Lima" (1872), 20 de agosto, Lima. Recuperado de: <https://leyes.congreso.gob.pe/Documentos/LeyesXIX/1869085.pdf>.

"Sobre la avenida de La Magdalena" (1899), 8 de febrero. Lima.

"Ley General de Expropiaciones" (1900), 17 de noviembre, pp. 298-300.

"Sociedad Anónima La Colmena propone construir una nueva vía" (1901), 27 de agosto. Lima.

"Registro Mercantil" (1902), 24 de abril. Lima, pp. 754-756.

"Ley de Expropiaciones" (1903), 7 de noviembre. Lima, p. 679.

"Tranvía interurbano Lima-Miraflores-Barranco" (1903), p.190.

"Norma para no destruir los árboles del bosque de Santa Beatriz" (1921), 27 de diciembre. Lima.

“Entrega de la avenida Leguía” (1923), 9 de febrero, Lima.

“Venta de un lote de terreno en Santa Beatriz” (1923), 12 de enero. Lima, p. 34.

“Obras concluidas avenida Leguía” (1923), 9 de febrero. Lima.

“Creación de la Dirección Técnica de Urbanizaciones y Construcciones” (1924), 11 de febrero. Lima, pp. 138-139.

“Santa Beatriz para campos y dependencias de la Escuela de Agricultura” (1925), 14 de enero. Lima, p. 1479.

“Obras de The Foundation Company” (1926), 9 de julio. Lima.

“Señalización de calles en la urbanización Santa Beatriz” (1927), 12 de marzo. Lima.

Diario El Comercio de Lima

“Compañía urbanizadora Cocharcas” (1908), núm. 31679, 5 de marzo. Lima, 1, p. 7.

“La urbanización Chacra Colorada” (1924), 11 de abril. Lima.

“Urbanización Santa Beatriz venta de lotes” (1925), núm. 41750, 13 de junio. Lima, p. 1.

“Obras de The Foundation Company en el Olivar de San Isidro” (1925), 20 de diciembre. Lima, p. 1.

“Las obras de la urbanización Breña” (1926), núm. 42173, 27 de mayo. Lima, p. 1.

“Las urbanizaciones y su liquidación” (1926), núm. 42173, 27 de mayo. Lima.

“Tarifas reguladas por la Inspección Técnica de Urbanizaciones” (1926), 29 de enero. Lima, p. 2.

“Venta de lotes en el Olivar de San Isidro” (1926), núm. 42131, 3 de enero. Lima, p. 1.

“Urbanización Santa Beatriz” (1926), núm. 42505, 22 de septiembre. Lima, p. 2.

“Venta de terrenos en la avenida Leguía” (1916), 9 de octubre. Lima, p. 11.

El Imparcial

El Imparcial (1908), 5 de enero. México.

El Imparcial (1912), 12 de junio. México.

Congreso de la República del Perú, Leyes y Decretos

Ley para el establecimiento de las Sociedades Industriales el 14 de noviembre de 1900. Recuperado de: <https://leyes.congreso.gob.pe/Documentos/LeyesXIX/1900042.pdf>

Ley 8592, Adquisición de terrenos que ocupa el Jockey Club. Recuperado de: https://leyes.congreso.gob.pe/DetLeyNum_1p.aspx?xNorma=6&xNumero=8592&xTipoNorma=0

Ley 7113, Creación del distrito de San Isidro. Recuperado de: https://leyes.congreso.gob.pe/DetLeyNum_1p.aspx?xNorma=8&xNumero=7113&xTipoNorma=0

Resolución Legislativa 8287, Creación de los Juzgados de Paz Letrado con jurisdicción en las urbanizaciones Santa Beatriz, Lobaton y Lince. Recuperado de: <https://leyes.congreso.gob.pe/Documentos/Leyes/08287.pdf>.

Ley 7113, Contrato entre el Supremo Gobierno y The Foundation Company. Recuperado de: https://leyes.congreso.gob.pe/LeyNum_1p.aspx?xEstado=2&xTipoNorma=0&xTipoBusqueda=4&xFechaI=&xFechaF=&xTexto=&xOrden=0&xNormal=4237&xNormaF

Ley 4449, “Autorizando al Poder Ejecutivo vender lotes de terrenos en el fundo Santa Beatriz”. Recuperado de: <https://leyes.congreso.gob.pe/Documentos/Leyes/04449.pdf>

Revista Campo y Ciudad y Caminos

“Los Problemas Urbanos de Lima y su Futuro: Conferencia y Estudio por el Ingeniero Señor Alber-

to Alexander Jefe de la Inspección Técnica de Urbanizaciones". Parte III (1927), año IV, núm. 36, diciembre, p. 7.

"La importancia de la avenida Leguía elegante villa por el arquitecto Emilio Hart Terré" (1927), año IV, núm. 36, diciembre.

"El parque de la Reserva recientemente inaugurado" (1929), núm. 43, enero-febrero, pp. 26-30.

"Empresas urbanizadoras de Lima y alrededores" (1927), julio.

Revista Mundial

"Avenidas interurbanas Progreso, Brasil y Magdalena" (1922), núm. 97, 24 marzo, p. 40.