

---

# Estructura interna y usos del suelo en la ciudad de México a finales del siglo XIX\*

Carlos Aguirre Anaya

**A** finales del siglo XIX y principios del XX la ciudad experimenta un importante crecimiento de su población y una expansión territorial que no se había dado anteriormente. Entre los cambios más significativos y evidentes está el surgimiento de los fraccionamientos en colonias como la Guerrero, Santa María, Morelos, Bolsa, Roma, Cuauhtémoc, Juárez y otras más.

Estos cambios no sólo implicaron una creciente expansión territorial y un importante aumento demográfico, también tienen que ver con otros aspectos relacionados con lo que en la historia urbana se ha identificado como la estructura interna. Con esto se alude sobre todo a los elementos o rasgos básicos que constituyen, definen y enmarcan la evolución de la ciudad. En este sentido, la ciudad de México a finales del siglo XIX estaba sujeta al impacto de importantes transformaciones que ponían a prueba fórmulas y experiencias que habían estado operando desde tiempo atrás.

Existe una fuente para estudiar algunos de estos elementos. Se trata de una fuente de carácter fiscal: las "Resoluciones de las Juntas Calificadoras y Revisoras" levantadas por la Dirección de Contribuciones Directas del Distrito Federal.<sup>1</sup> Estas resoluciones servían de base para el cobro de las contribuciones directas. Son listados de muy diversas actividades que se llevaban en la ciudad ordenadas por fracciones según la clase del establecimiento gravado. A su

vez, en cada una de estas fracciones se anotaba sistemáticamente el nombre o encargado del establecimiento, su ubicación y la contribución mensual asignada por la junta. Esta clase de inventario existe para varios años; sin embargo, en esta ocasión analizaré exclusivamente el que se levantó en el año de 1900. La fuente enumera 177 fracciones o clases de establecimientos. Uno de los aspectos más atractivos que ofrece la fuente es la ubicación de los establecimientos registrados por medio de su dirección, lo que permite referir las actividades a un lugar específico de la ciudad.

Las especificaciones fiscales identificadas como cuotas con que los establecimientos contribuyen me interesan tan sólo como indicadores de su jerarquía, pues supongo que a mayor cuota mensual es mayor la escala del establecimiento fiscalizado. También, a lo largo de la exposición hablo de valores: el término lo utilizo en un sentido amplio y no hago más referencias que a las cuotas que pagan al fisco los establecimientos.

## Valores

En primer lugar tenemos, como lo había mostrado en un trabajo anterior,<sup>2</sup> que en unas cuantas manzanas se concentran las cuotas pagadas como contribuciones (véase cuadro 1). Son tan sólo 23 manzanas, cerca del 5 por ciento del total

de manzanas de la capital. Ellas contribuían con la mitad de lo que toda la ciudad pagaba. La otra mitad era pagada por más del 95 por ciento de las manzanas de la totalidad de la ciudad.

**Cuadro 1**  
**Total de cuotas para el total**  
**de manzanas**

<i>M</i>	<i>Cuota</i>	<i>% Cuota</i>	<i>% Manzanas</i>
23	28,891.5	49.14	4.55
483	29,903.5	50.86	95.45
506	58,795		

La ubicación de estas manzanas en la ciudad se muestra en el mapa 1. En él se nota una localización muy exacta: todas ellas, sin excepción, se ubican próximas a la plaza de la Constitución. Se tiene así, dentro del conjunto urbano, un área claramente definida por unas cuantas manzanas, 23 nada más. Todas ellas delimitan un área precisa de la ciudad hacia el poniente de la antigua Plaza Mayor, que crea un núcleo de valores altos hacia finales del siglo XIX.

Si se pasa a otro nivel de la conformación urbana, el de las calles, se pueden obtener resultados más precisos. Para ello seleccioné cada una de las calles que componen las 23 manzanas y las ordené de acuerdo con la suma de todas las cuotas de los establecimientos localizados en cada una de ellas. Al localizar calle por calle con su respectiva suma de valores se delinean varios ejes que definen lo que yo llamo corredores, que, dada su jerarquía, se puede ver que corren, como tendencia general, de la antigua Plaza Mayor hacia el poniente, es decir, hacia el rumbo de la Alameda (mapa 2). Ejes que a su vez son capilarmente comunicados por calles más cortas orientadas del norte hacia el sur.

Tenemos, en primer lugar, el corredor de Plateros-San Francisco (Madero), con las calles de valores más altos. En segundo lugar, el de Capuchinas-San Bernardo (Venustiano Carranza). En tercero, Portal de las Flores-Tlapaleros (16 de Septiembre). En cuarto, Don Juan Manuel

(Uruguay). Todos ellos corren de oriente a poniente. Finalmente se encuentran dos que corren de norte a sur, el de Empedradillo-Portal de Mercaderes-Monterilla (Brasil-5 de Febrero) y el de Espíritu Santo (Isabel la Católica).<sup>3</sup>

De esta manera podemos visualizar un aspecto de la trama urbana que indica elementos básicos de la estructura interna de la ciudad en aquella época. Es decir, el conjunto urbano tiene como uno de sus elementos constitutivos una serie de corredores formados por calles cuyos establecimientos contribuyen con las cuotas más altas. Son las calles más ricas de la ciudad y se ubican sin excepción en un área precisa de ella.

Para tener una idea completa de lo que sucede en toda la ciudad elaboré un mapa donde señalé las manzanas con un valor superior a los cien pesos y las localicé junto con las 23 manzanas anteriores (mapa 3 y cuadro 2). En términos generales estas manzanas, representadas en un tono más bajo, se agrupan rodeando a las de mayor valor. A su vez, también en términos generales, estas manzanas con valores intermedios están rodeadas por las de valores inferiores a 100 pesos. Se tiene entonces una imagen muy cercana a las ondas concéntricas que se producen en el agua de un estanque si se lanza una piedra y que conforme la onda se aleja disminuye su intensidad.

Este fenómeno es más claro en una serie de gráficas en las cuales utilicé como base los corredores a los que aludía con anterioridad. Estas gráficas se ordenaron de acuerdo con la ubicación y valor de cada calle en la ciudad, de tal manera que lo que se dibujan son perfiles jerárquicamente dispuestos dentro de ella.

**Cuadro 2**  
**Manzanas con valores mayores**  
**de 100 pesos**

	<i>Manzanas</i>	<i>%</i>
Mayor de 100	84	16.60
Menor de 100	422	83.40
Total	506	

En primer lugar está el corredor de Plateros (mapa 4 y gráfica 1). En él sobresale la regularidad puntual con que disminuyen gradualmente los valores de las calles conforme se alejan de la Plaza de la Constitución. Utilicé el mismo procedimiento para los demás ejes, con la ventaja de que en ellos se comprenden calles continuas que cruzan la totalidad de la ciudad. Se trata de los siguientes ejes: Portal de las Flores (mapa 5 y gráfica 2), Capuchinas (mapa 6 y gráfica 3), Don Juan Manuel (mapa 7 y gráfica 4), Empedradillo-Monterilla (mapa 8 y gráfica 5). Estas gráficas muestran la misma tendencia a la disminución del valor conforme se alejan hacia las orillas de la ciudad; sin embargo, hay que hacer notar dos aspectos que resultan muy importantes: a) la disminución no es gradual, al contrario, las calles inmediatas a las de mayor valor sufren una caída brusca; y además, b) en los perfiles que corren de oriente a poniente el valor baja de una manera todavía más abrupta.

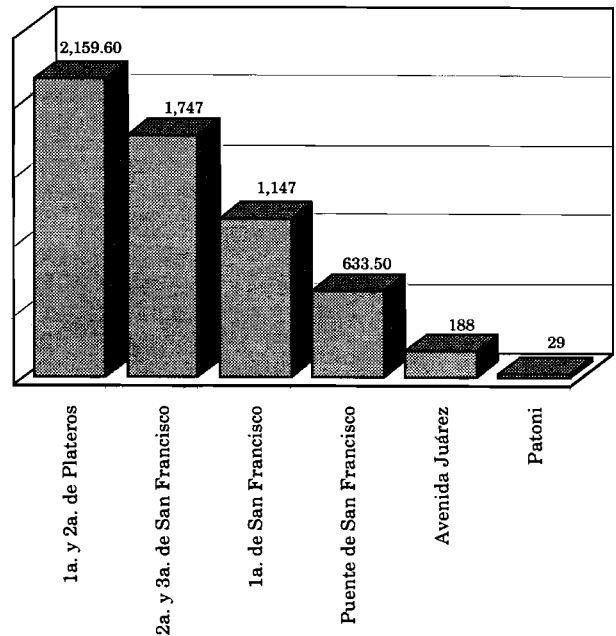
Tenemos entonces una configuración urbana con un núcleo conformado por calles de alto valor que se agrupan en el 5 por ciento del total de las manzanas. Que existe una tendencia general a que los valores de las calles disminuyan conforme se alejan de ese núcleo. Y finalmente, que éste está ubicado claramente con una pronunciada inclinación hacia el poniente, es decir, hacia la Alameda.

### Usos y núcleo central

Ahora toca preguntarnos por los usos que se llevan a cabo en este conjunto de manzanas a partir de las cuales se estructuran los valores de los establecimientos. Una primera aproximación a estas actividades nos la indica el cuadro 3.

En él podemos observar que en los 948 establecimientos registrados en estas manzanas se llevan a cabo muy diversas actividades. Es decir, se trata de un conjunto urbano en donde se entremezclan muy diversos tipos de usos, tanto comerciales, productivos como de servicios, por lo que se trata, en este sentido, de un núcleo heterogéneo de usos.

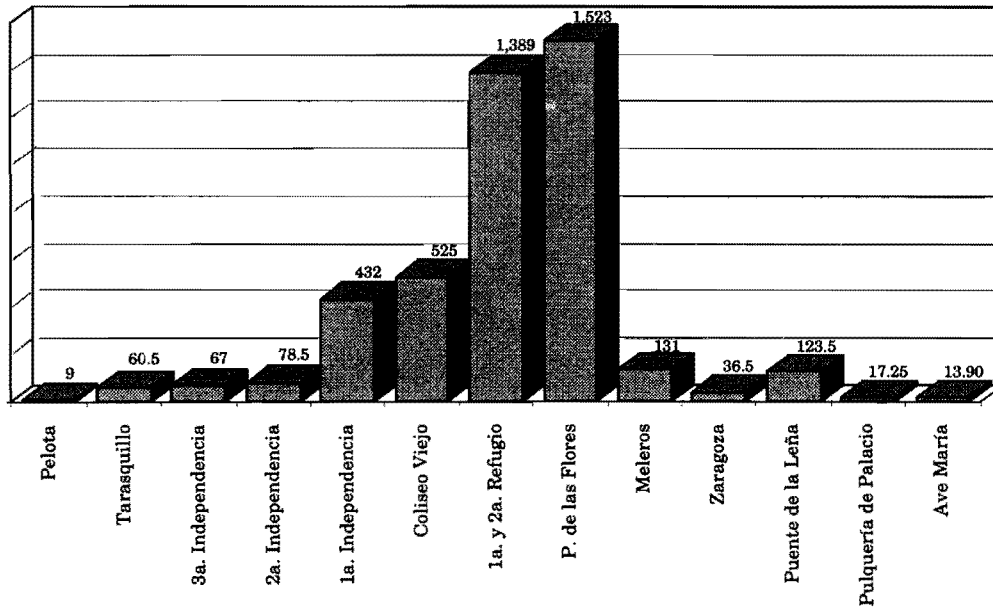
**Gráfica 1**  
**Eje Plateros**



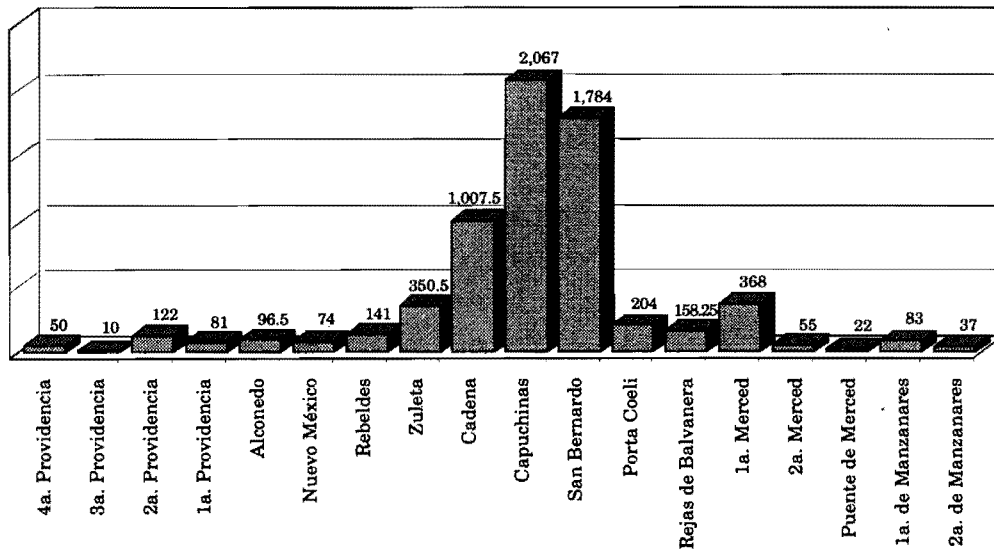
**Cuadro 3**  
**Establecimientos en las 23 manzanas con valores más altos**

<i>Fracción</i>	<i>Establecimientos</i>
Agencias	205
Almacenes	85
Talleres	74
Perfumerías	41
Boneterías	36
Tiendas de abarrotes	36
Sastrerías	34
Fábricas	30
Zapaterías	30
Depósitos	29
Mercerías	28
Peluquerías	25
Librerías	19
Otros	276
<b>Total</b>	<b>948</b>

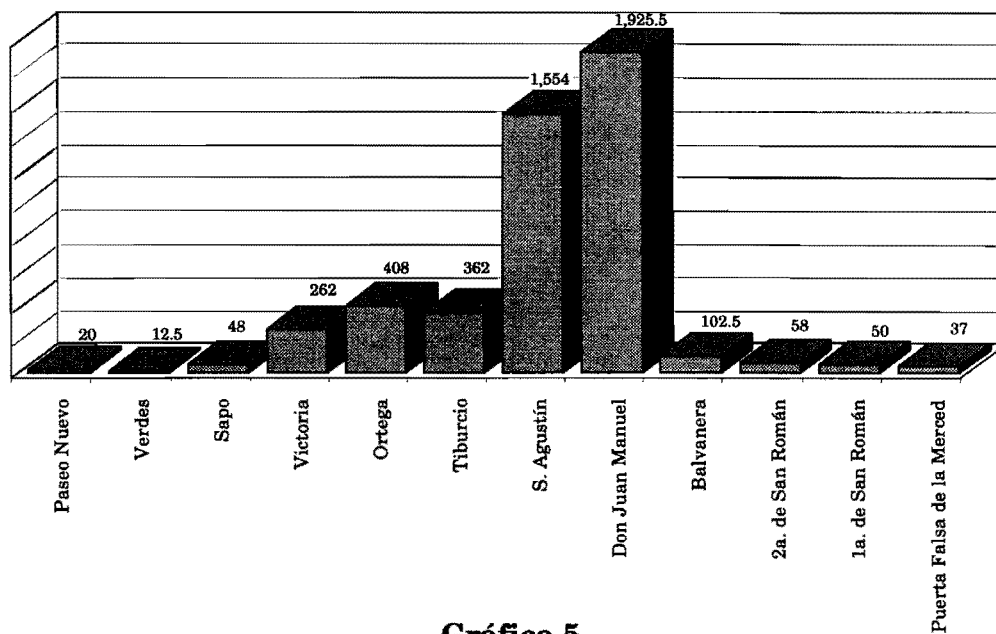
**Gráfica 2**  
**Eje Portal de Flores**



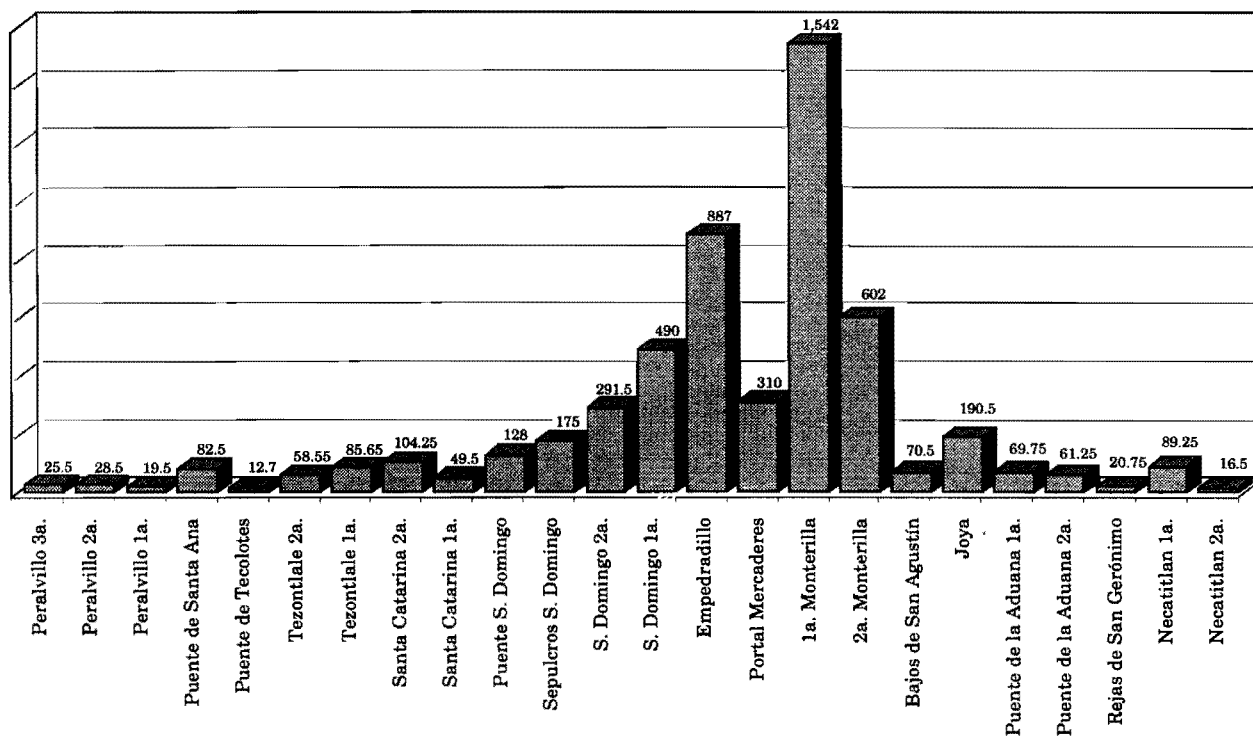
**Gráfica 3**  
**Eje Capuchinas**



**Gráfica 4**  
**Eje Don Juan Manuel**



**Gráfica 5**  
**Eje Empedradillo-Monterilla**



Sin embargo, para obtener una idea más fina de lo que sucede en este conjunto voy a centrar la atención sobre las tres primeras clases: las que tienen el mayor número de establecimientos. Por lo demás, estas tres categorías son representativas de usos diferenciados y de naturalezas muy diversas.

En primer lugar están las Agencias (mapa 9). La fuente las define como "Agencias de comisiones, por medio de simples muestras, para la venta de toda clase de efectos". Se trata de pequeños establecimientos que aparecen en gran número. Su presencia es una novedad, porque son indicadores de nuevas actividades económicas y porque innovan las formas de ocupación del espacio urbano: son oficinas que no necesariamente dan a la calle y ocupan los llamados despachos en edificios construidos *ex profeso*.<sup>4</sup> Estos establecimientos se localizan, en términos generales, dentro del área de manzanas con mayor valor. Sin embargo, es posible notar una mayor dispersión y una extensión hacia el poniente de la Plaza de la Constitución.

En segundo lugar se encuentran los llamados "Almacenes" (mapa 10). Se trata de grandes establecimientos, los mayores de la ciudad, dedicados a la venta de ropa, alimentos nacionales y extranjeros y otras mercancías. A diferencia de las Agencias, se trata de actividades tradicionales con una localización igualmente tradicional, es decir, ocupan un lugar en la ciudad que venían ocupando desde mucho tiempo atrás. Sin embargo, no sólo existe continuidad en este sector; también existen cambios, pues este tipo de establecimientos se distingue para estas fechas por innovar sus técnicas de venta, y sus edificios son construidos para cumplir con estos nuevos requerimientos mercantiles. Entre otros aspectos, aumentan el número de sus pisos. Por ejemplo, entre los almacenes de ropa, lencería, etcétera, aparecen ya registrados el Centro Mercantil y El Palacio de Hierro; este último paga la cuota más alta para esta clase de almacenes: 500 pesos mensuales. O entre los almacenes de ferretería se encuentra la Casa Boker, que igualmente paga la cuota más alta de su fracción: 400 pesos.<sup>5</sup> De acuerdo con los resultados de este mapa, donde cada punto representa un almacén, se

dibujan con exactitud las calles con mayor valor y los corredores a los que aludía con anterioridad. Sin embargo, a diferencia de las Agencias, la densidad de los establecimientos está en relación directa a su cercanía con la plaza central, lo que indica justamente su emplazamiento tradicional.

Finalmente se encuentran los Talleres (cuadro 4). En este cuadro se enumeran las diferentes clases de talleres ubicados dentro del conjunto de 23 manzanas de mayor valor. Sobresalen los talleres de fotógrafos, una actividad de reciente cuño y que por lo mismo no está asociada a los oficios que tradicionalmente habían pertenecido a este género de labores productivas. En los demás casos, los tipos de talleres encontrados son representativos tanto de la variedad que éstos tienen en el conjunto de la ciudad como de las actividades productivas que se venían realizando en ella desde tiempo atrás.

**Cuadro 4**  
**Tipos de talleres en las 23 manzanas**  
**con los valores más altos**

<i>Talleres</i>	<i>Número</i>
Taller de fotógrafos	16
Taller de sastrerías	9
Taller de grabadores	8
Taller de carpinteros	7
Taller de costureras	6
Taller de lapidarios	4
Taller de hojalateros	4
Taller de relojeros	4
Taller de canteros	3
Taller de encuadernadores	3
Taller de pintores	3
Taller de tapiceros	3
Taller de herreros	2
Taller de doradores	1
Taller de herradores	1
Total	74

## Características del núcleo central

Para poder definir las características en términos de uso del núcleo central, asumiendo que en su espacio se mezclan diversos géneros de actividades, paso a analizar el peso particular que cada uno de estos tres rubros tienen en él. Para ponderar el peso de cada una de estas actividades en el conjunto de las 23 manzanas comparé los establecimientos ubicados en ellas con los del total de la ciudad (cuadro 5).

**Cuadro 5**  
**Porcentaje de establecimientos respecto a su total en la ciudad**  
(Las tres fracciones con el mayor número de establecimientos)

<i>Fracción</i>	<i>23 manzanas</i>	<i>Total en la ciudad</i>	<i>% 23/Total</i>
Agencias	205	377	54
Almacenes	85	112	76
Talleres	74	978	8

Como se puede observar, la mayoría de los almacenes se ubica dentro de él, la mitad de las agencias y tan sólo el 8% de los talleres. Este último dato indica con claridad que la mayoría de ellos se localiza fuera del núcleo central. Así, esta área de la ciudad, si bien combina muy diferentes usos del suelo, acaba distinguiéndose por concentrar el comercio en gran escala.

Tal situación se confirma si medimos la proporción de las cuotas totales del grupo de 23 manzanas con las de cada uno de los rubros (cuadro 6). Queda claro que la participación de los almacenes es de cerca de la mitad y la de los talleres es de sólo 1 por ciento.

## Talleres

Ahora podemos pasar a analizar más detenidamente los talleres. En primer lugar tenemos un cuadro de su frecuencia por manzana (cuadro 7). Sobresale como una de las características de

**Cuadro 6**  
**Porcentaje de cuotas respecto al total en las 23 manzanas de mayor valor**  
(Las tres fracciones con el mayor número de establecimientos)

<i>Fracción</i>	<i>Cuotas en las 23 manzanas</i>	<i>%</i>
Agencias	4,052	14
Almacenes	13,380	46
Talleres	316	1
Otros	11,144	39
Total	28,891	

**Cuadro 7**  
**Talleres. Frecuencia**

<i>Número</i>	<i>Frecuencia</i>	<i>Total talleres</i>
118	1	118
68	2	136
39	3	117
24	4	96
14	5	70
16	6	96
9	7	63
6	8	48
5	9	45
5	10	50
5	11	55
2	12	24
1	14	14
1	16	16
		948

estos establecimientos su dispersión entre el conjunto de las manzanas de la ciudad. También se puede notar que la gran mayoría de las manzanas de la ciudad tiene cuatro o menos, y sólo unas cuantas manzanas tienen un número mayor.

En la ciudad había 948 talleres (esto no quiere decir que fueran todos los establecimientos dedicados a la pequeña producción, en este caso

están sólo los registrados como “talleres”) (cuadro 8). Se trata, según el monto de lo que pagan por contribuciones, de establecimientos muy pequeños que como promedio cotizan apenas 2.15 pesos. En conjunto, los talleres de la ciudad tie-

**Cuadro 8**  
**Talleres**

<i>Clase</i>	<i>Número</i>
Taller de carpinteros	204
Taller de sastrería	117
Taller de tejedores	113
Taller de herreros	94
Taller de hojalateros	63
Taller de zapateros	61
Taller de costureras	44
Taller de relojeros	39
Taller de tapiceros	33
Taller de fotógrafos	30
Taller de encuadernadores	25
Taller de herradores	19
Taller de grabadores	17
Taller de pintores	17
Taller de torneros en metal	17
Taller de sombrereros	12
Taller de toneleros	11
Taller de calderos	9
Taller de doradores	9
Taller de canteros	8
Taller de tintoreros	7
Taller de lapidarios	5
Taller de escultores	5
Taller de aserraderos	4
Taller de torneros	4
Taller de armeros	4
Taller de bordadores	3
Taller de reparadores de instrumentos musicales	2
Taller de hiladores de seda	1
Taller de plomeros	1
Total	978

nen una cuota de 2,103.25, el 3.58 por ciento del total de cuotas de la ciudad. Los más numerosos son los carpinteros, los sastres, los tejedores y los herreros. Tenemos, entonces, una gran cantidad de pequeños establecimientos con cuotas bajas dispersos por la ciudad.

Para observar mejor el patrón de distribución de esta clase de establecimientos elaboré un mapa con los talleres de carpintería (mapa 11). En él se dibujan por lo menos dos asuntos que me interesa destacar sobre otros: los talleres se agrupan alrededor del área de altos valores, la rodean con extrema claridad. Asimismo, su ocupación alcanza las afueras de la ciudad e incluye las colonias Guerrero y Santa María, una zona nueva de la ciudad.

Los talleres de carpintería se distribuyen entre la mayoría de las manzanas situadas fuera del núcleo de altos valores; sin embargo, no deja de observarse que, adecuándose al patrón general, existen ciertos puntos en el conjunto urbano donde los talleres se concentran. Es el caso del Callejón de Tabaqueros, al sur de la Plaza de la Constitución, y la Plaza Villamil, sobre la actual San Juan de Letrán. Existe además una llamativa agrupación de estos establecimientos en los alrededores de las Vizcaínas.

Entre la clase de talleres más numerosos se encuentran los de sastrería: la fuente registra 117 y ocupan el segundo lugar (mapa 12). Al localizarlos se dibuja de igual manera la distribución de los talleres alrededor de las manzanas con los valores más altos; sin embargo, no llegan hasta las orillas de la ciudad, como era el caso de los carpinteros.

Por fortuna contamos con una información que permite diferenciar con claridad los establecimientos dedicados a la venta de los dedicados a la producción, aspecto que en otras fuentes históricas no se puede conseguir con facilidad. Para mostrar los comportamientos diversos entre establecimientos de una sola rama pero dedicados a usos diferentes, se localizaron las sastrerías, es decir, establecimientos dedicados a la venta (véase mapa 13). Igual procedimiento se utilizó para los talleres de zapatería y las zapaterías (mapas 14 y 15). En ambos casos la distribución está claramente diferenciada: los lo-



cales dedicados exclusivamente a la venta se localizaron dentro de los límites del área que hemos llamado el núcleo central; en cambio, los talleres se ubicaron justamente en los alrededores inmediatos a este núcleo.

Bien se puede concluir entonces que en la ciudad se delimita hacia finales del siglo XIX un área dedicada fundamentalmente a la venta, que supone un comercio de variada naturaleza, rodeada por un cinturón de establecimientos productivos de pequeña magnitud. Si se recuerda el mapa al que aludíamos al principio de la exposición sobre los valores por manzana, ahora podemos afirmar que este cinturón estaba ocupado por talleres. De tal manera, se establece una correlación muy estrecha entre valores, usos y ocupación del espacio: por un lado, valores altos, concentración espacial y comercio de gran y mediana escala; por otro, valores bajos, dispersión espacial y pequeña producción.

Además se pueden añadir algunas ideas generales. En primer lugar se encuentran los intentos por parte del estado de sistematizar sus ingresos. Este propósito de racionalización fiscal se traduce paralelamente en intentos de racionalización del orden urbano. Sin embargo, estos propósitos no se llevan a cabo sobre una hoja en blanco, sino que se montan sobre una tradición histórica y cultural que comprende a la ciudad a partir de una Plaza Mayor.

De esta manera, las innovaciones que inne-

blemente suceden en este período son integradas a la matriz tradicional histórico-cultural. La ubicación de los almacenes nos habla de permanencias, de la misma manera que lo hace la reproducción de talleres en las áreas nuevas de la ciudad. Pero la vigencia de esta matriz no sólo se expresa en la persistencia, sino también en la capacidad para integrar las innovaciones: los almacenes se ubican en los mismos lugares que ocuparon desde mucho tiempo atrás, pero se construyen nuevos edificios que suponen renovación en su diseño, en sus métodos de venta y en las formas de sociabilidad.

Algo semejante ocurre con las agencias, pero en este caso hay que añadir que su localización, que comprende además del área cercana a la Plaza Mayor una nueva zona más cargada hacia el poniente, contribuye a configurar un área central que bien puede considerarse como la prolongación de la referencia histórico-cultural que fue durante mucho tiempo la Plaza Mayor.

En relación directa con este fenómeno, y desde luego con otros más, surge un nuevo concepto: el centro, que comprende a la antigua plaza, pero que ya no se reduce únicamente a ella. Ahora, además de un territorio mayor, el concepto de "centro" alude, en términos absolutos, a un espacio de usos heterogéneos, y en términos relativos —es decir, tomando en cuenta al conjunto urbano—, a un espacio mayoritariamente orientado hacia usos comerciales.

## Notas

\* Esta investigación está inscrita en el proyecto "Los censos de la ciudad de México", apoyado con financiamiento de Conacyt.

<sup>1</sup> Dirección de Contribuciones Directas del Distrito Federal, *Resoluciones de las Juntas Calificadoras*, México, Talleres de Ramón de S. N. Araluce, 1900.

<sup>2</sup> Carlos Aguirre Anaya, "Jerarquía y distribución de los usos del suelo habitacionales en la ciudad de México

a finales del siglo XIX", en Carmen Blázquez, Carlos Contreras, Sonia Pérez Toledo (coords.), *Población y estructura urbana en México. Siglos XVIII y XIX*, Xalapa, Universidad Veracruzana, 1996.

<sup>3</sup> Para una descripción más amplia de este aspecto, véase Aguirre, *ibid.*

<sup>4</sup> *Idem.*

<sup>5</sup> *Idem.*

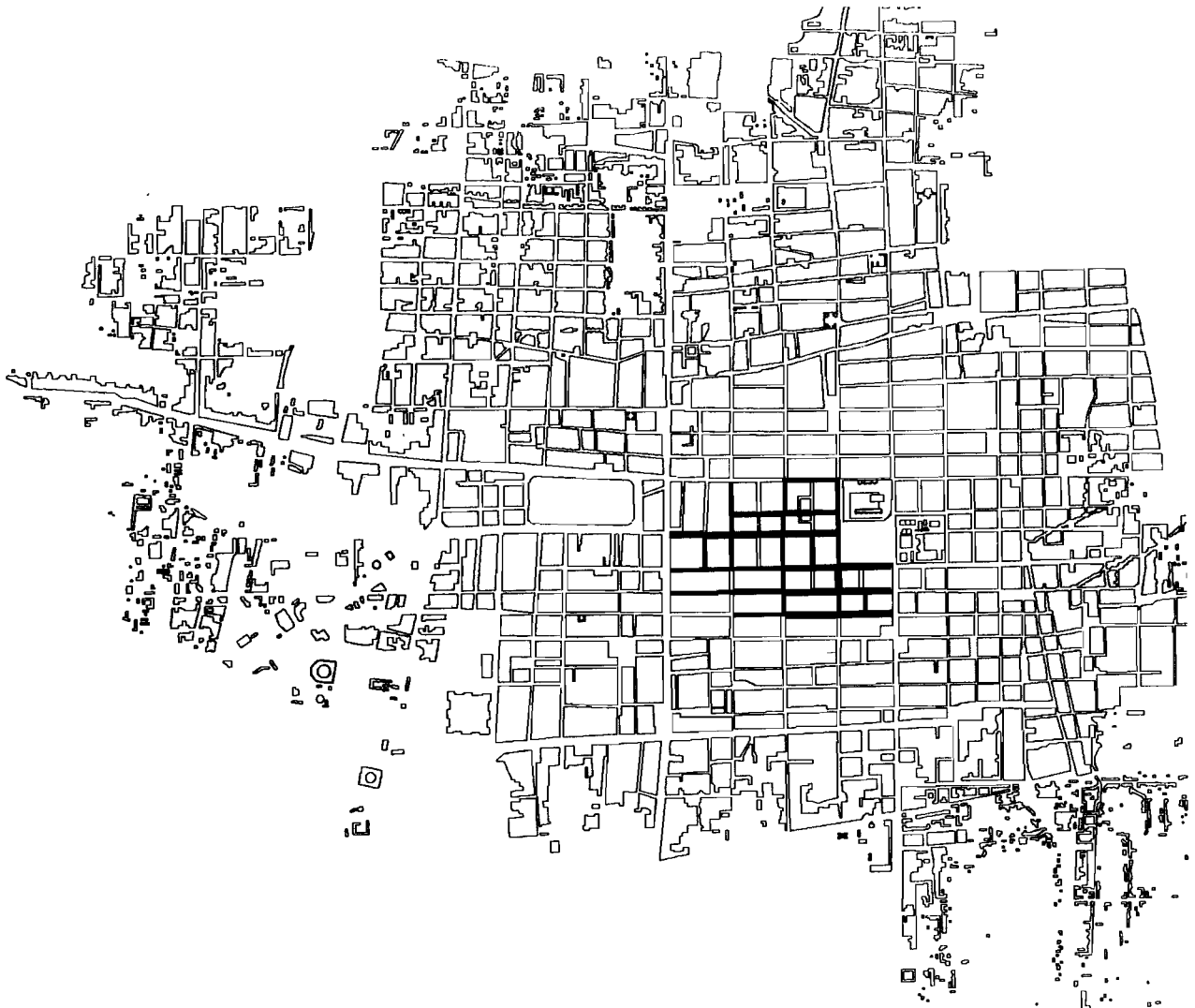


---

**Mapa 1**



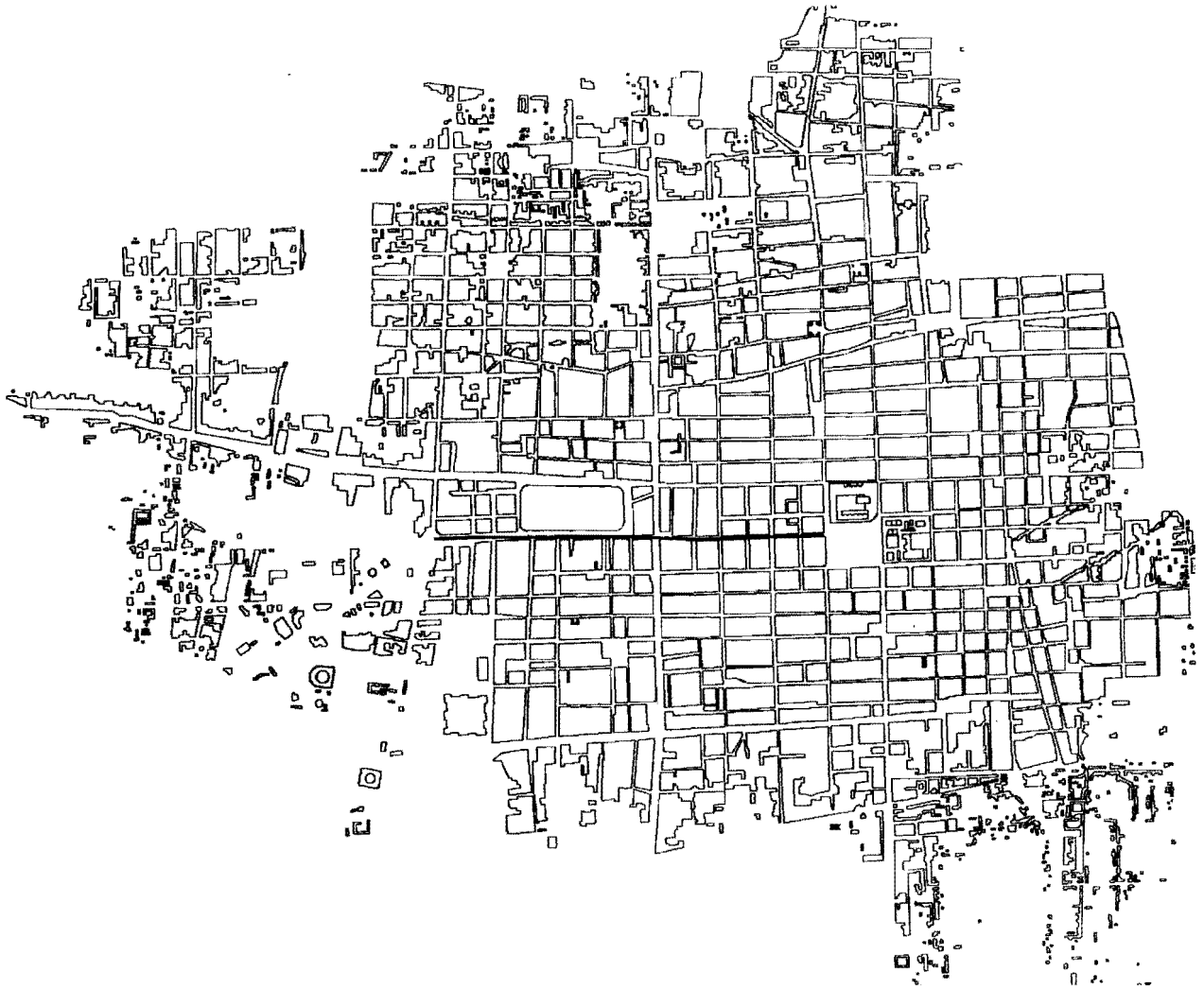
**Mapa 2**



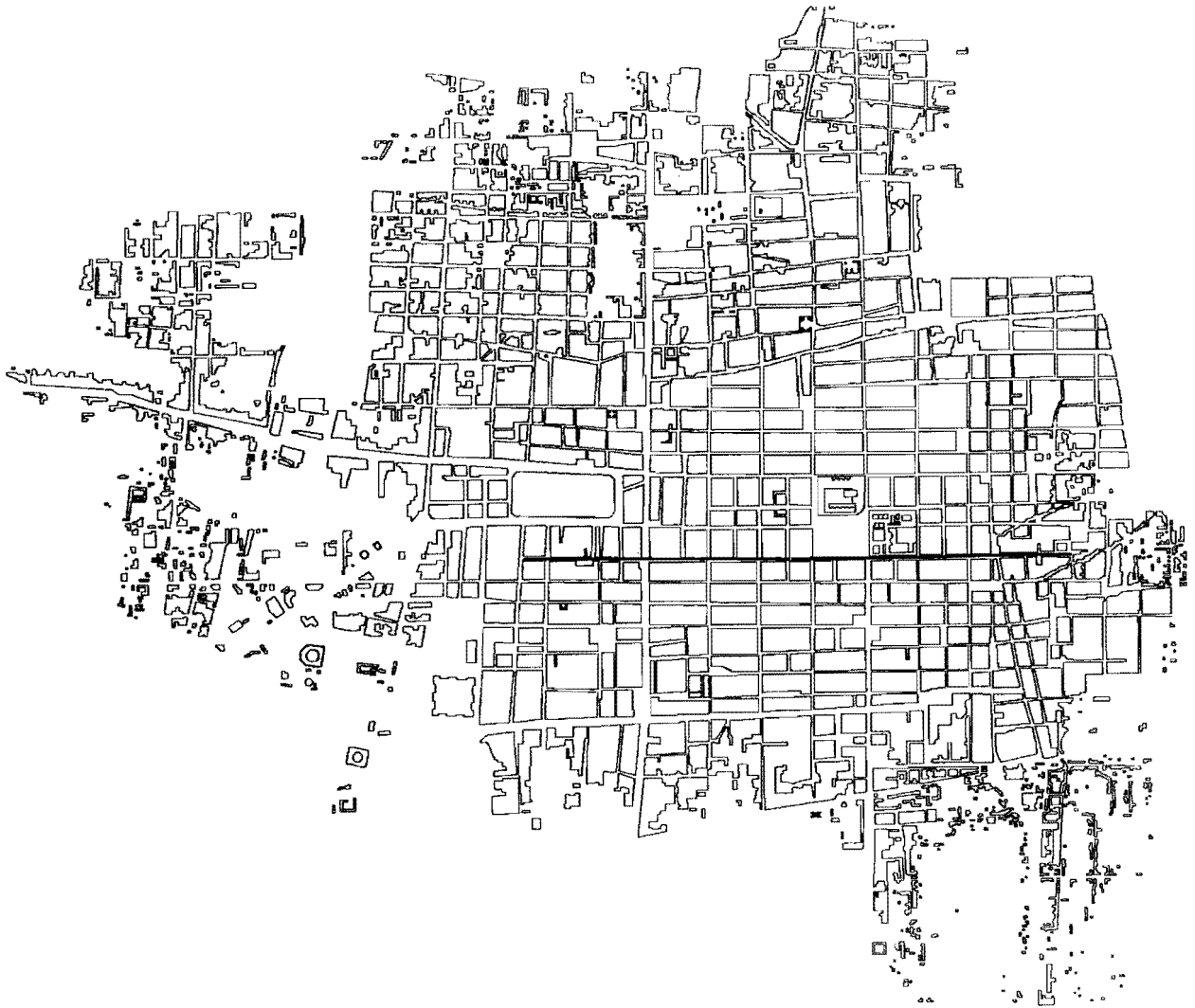
Mapa 3



Mapa 4

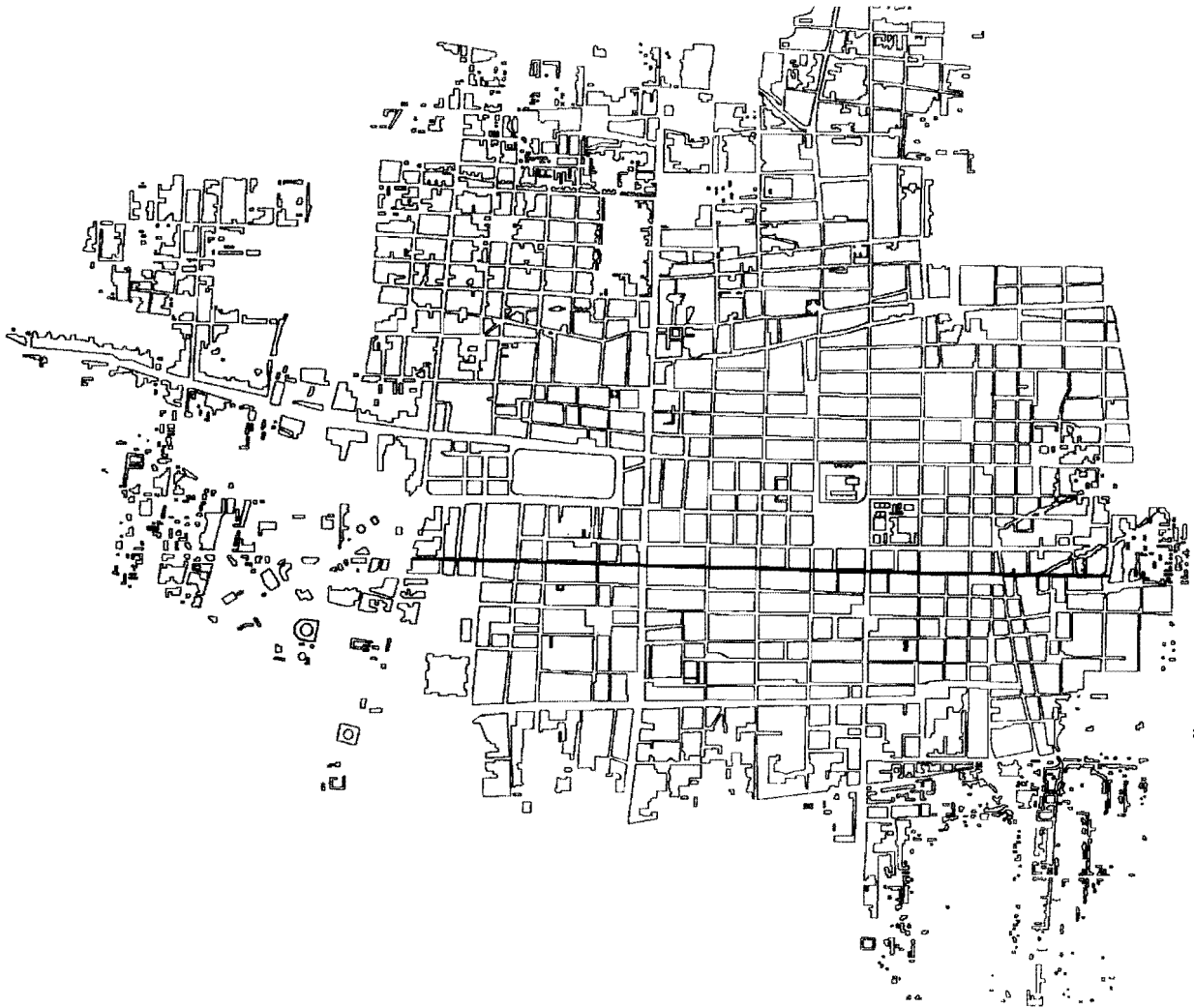


**Mapa 5**



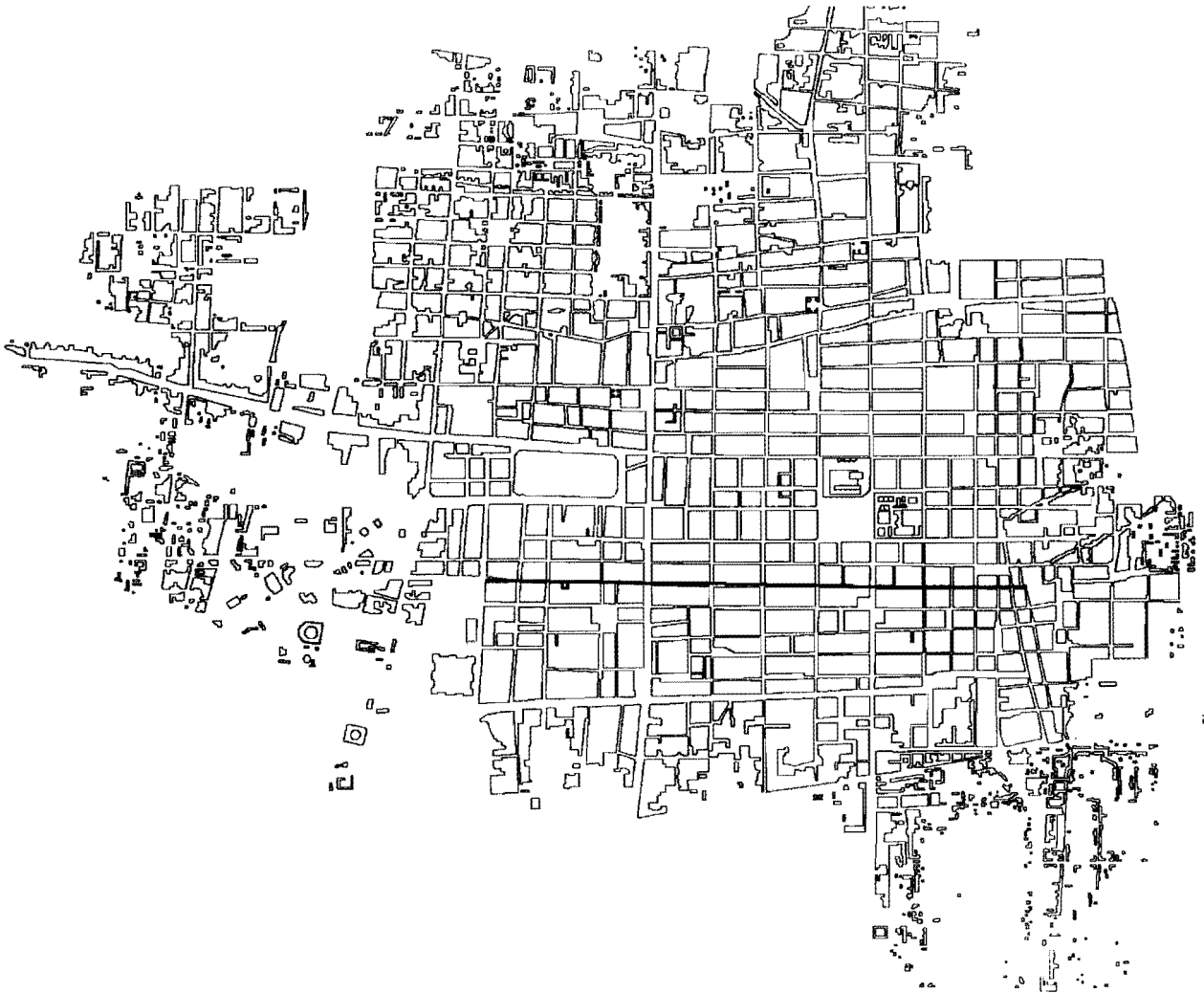
---

**Mapa 6**

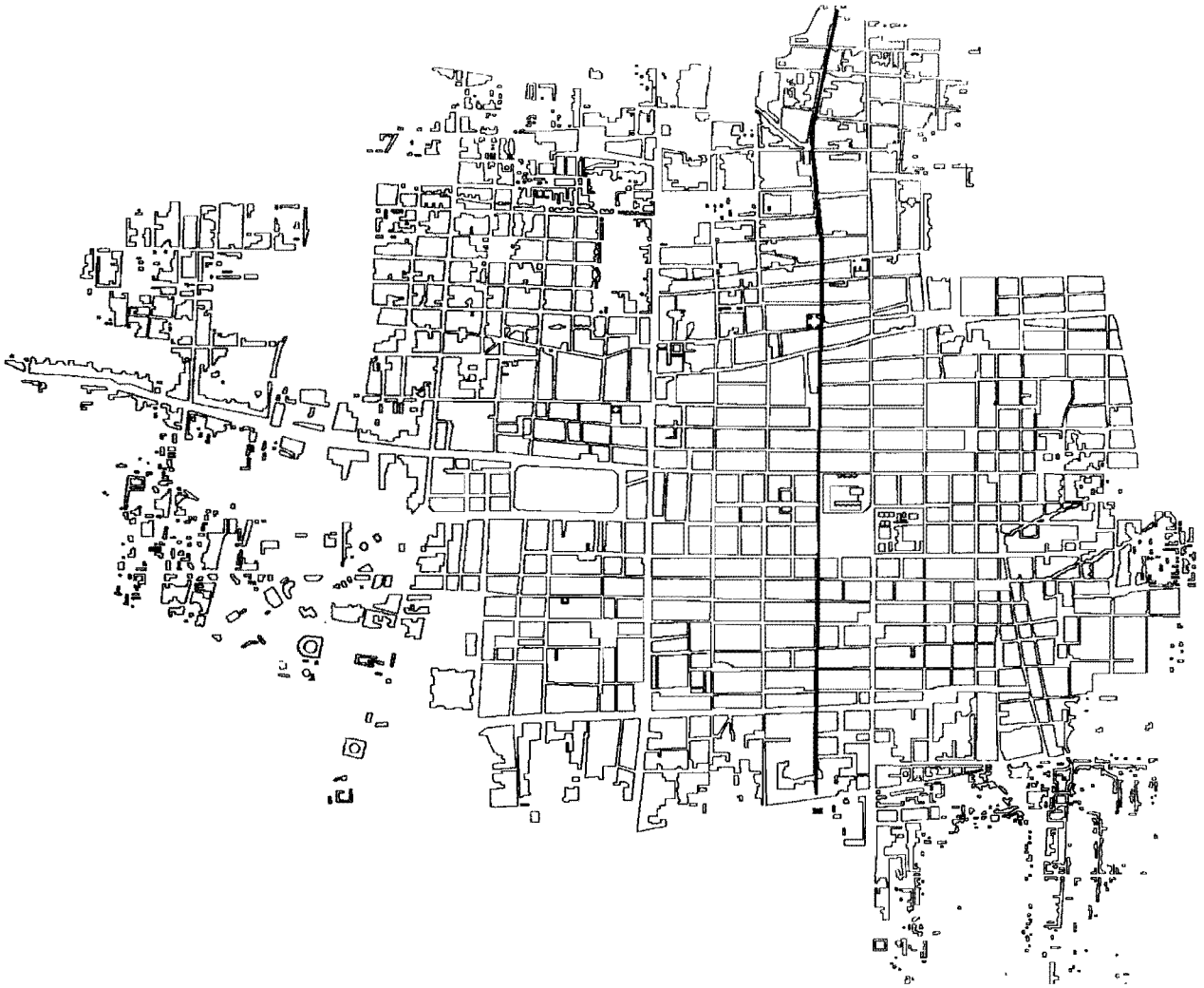




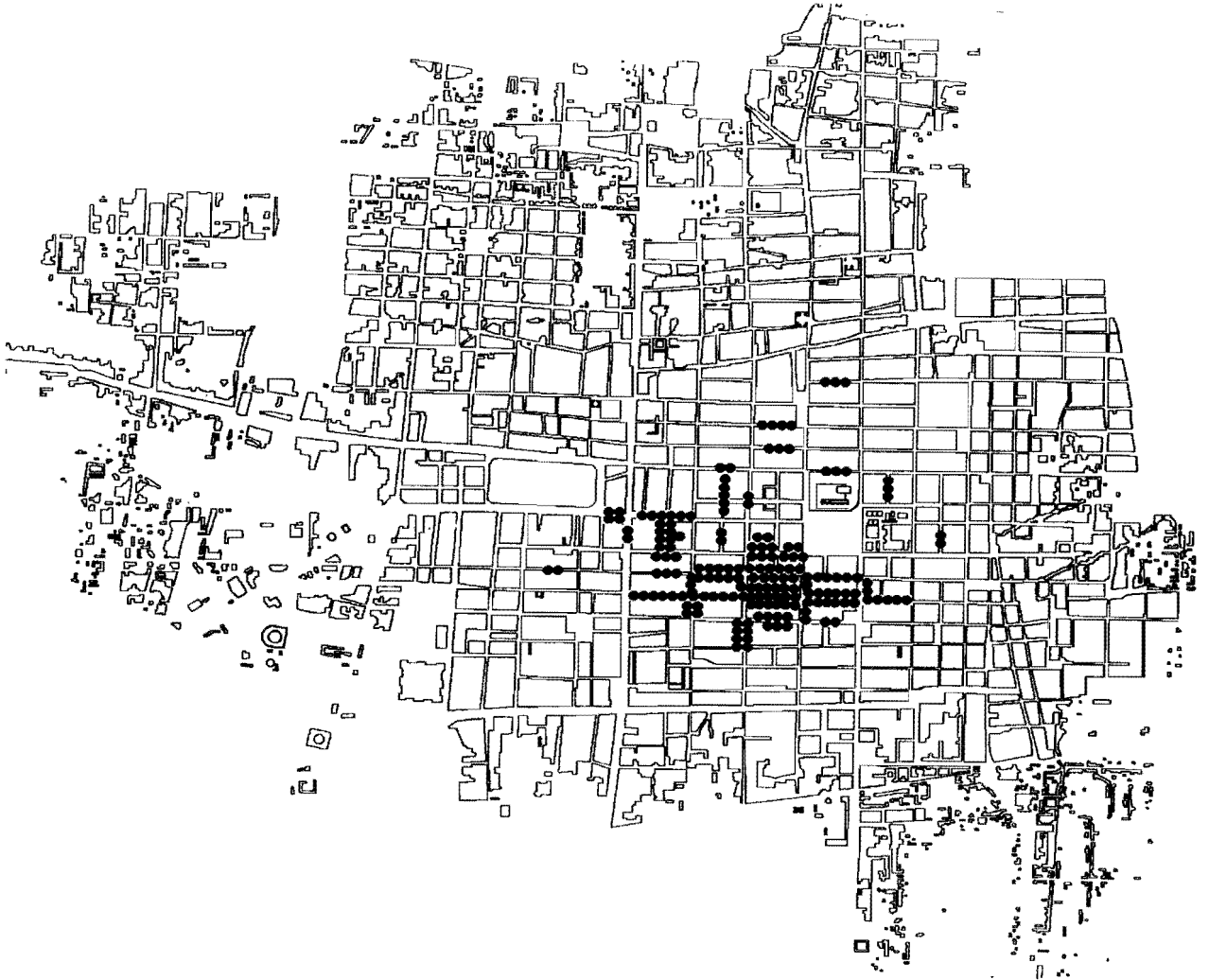
**Mapa 7**



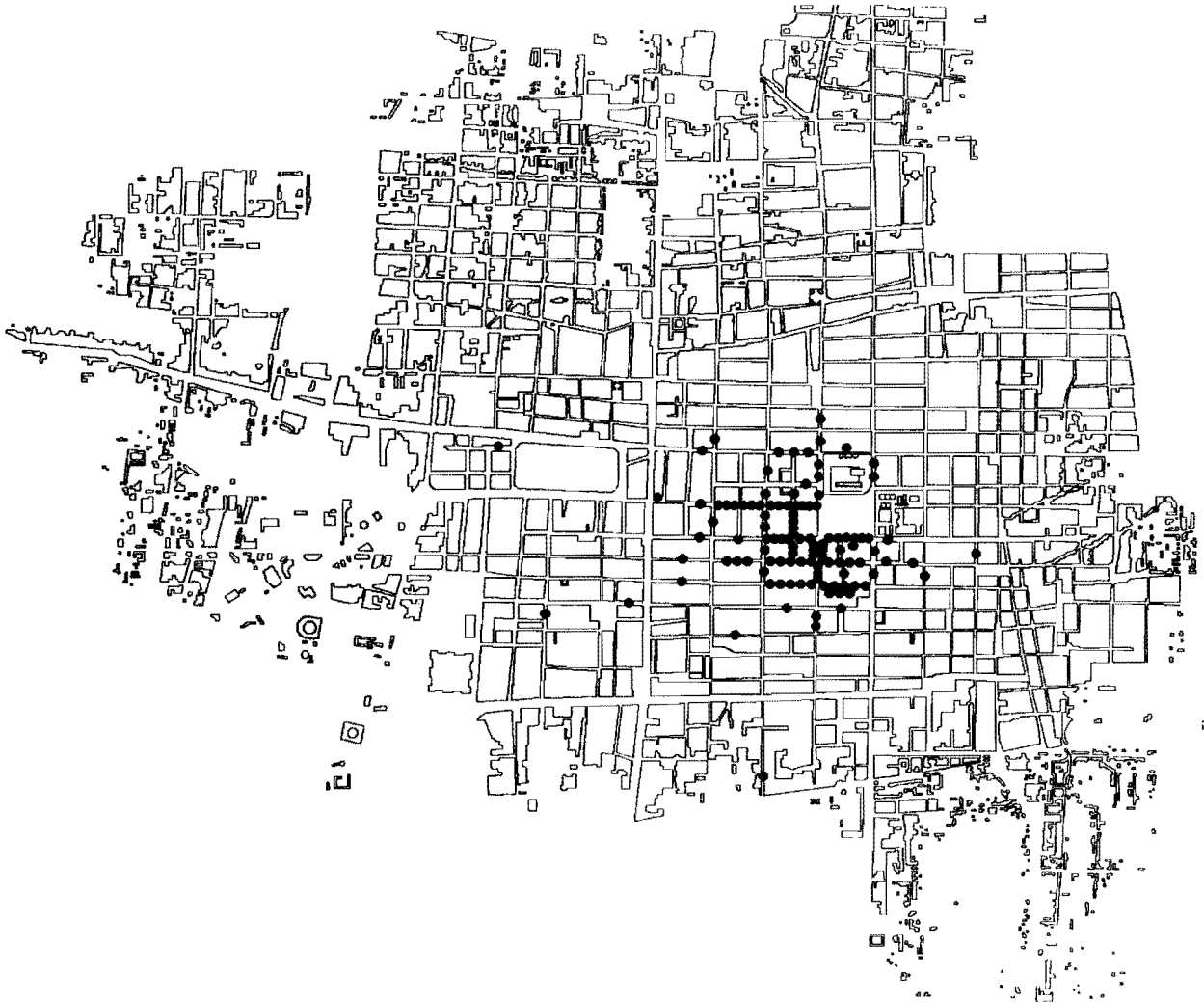
**Mapa 8**



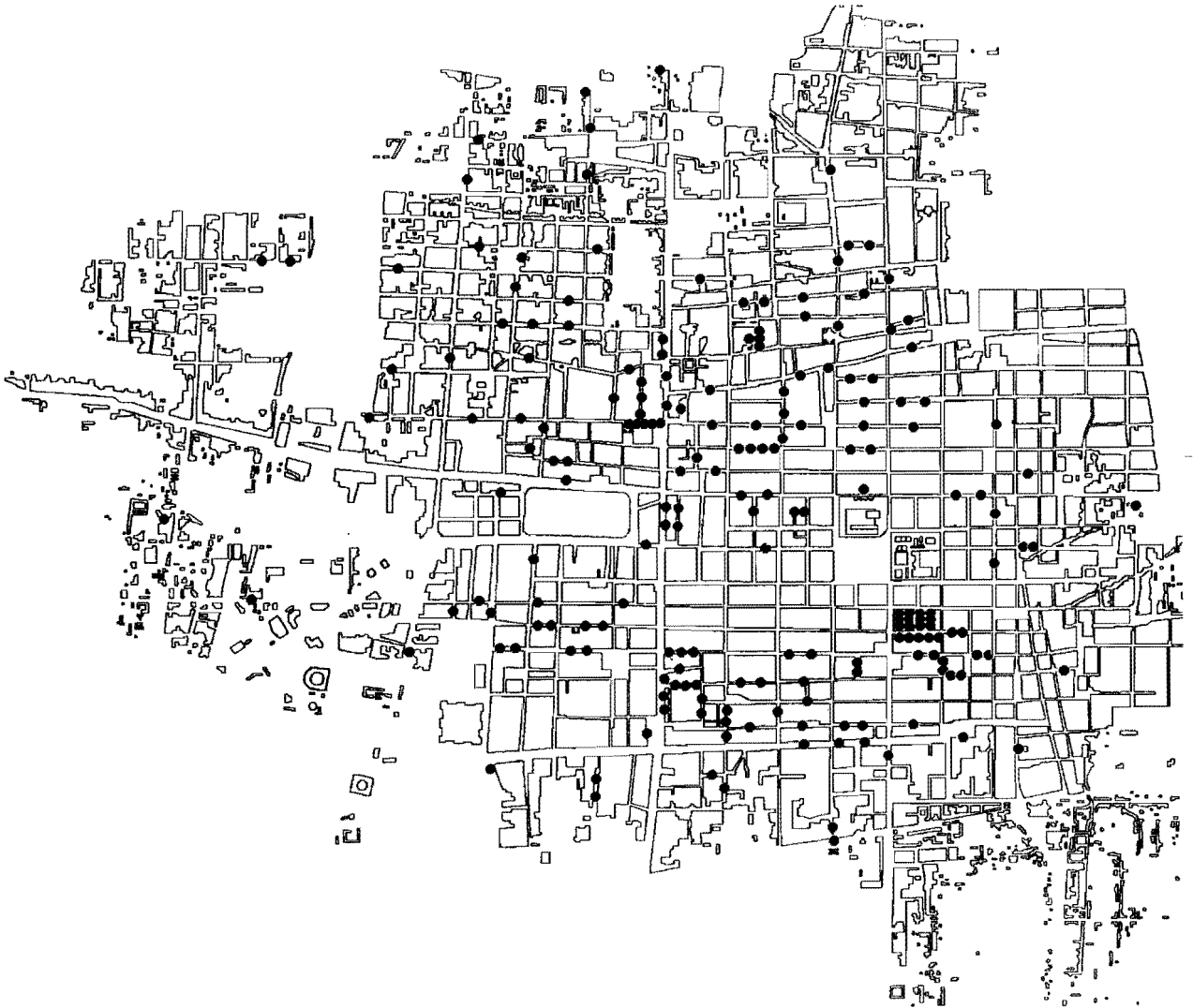
Mapa 9



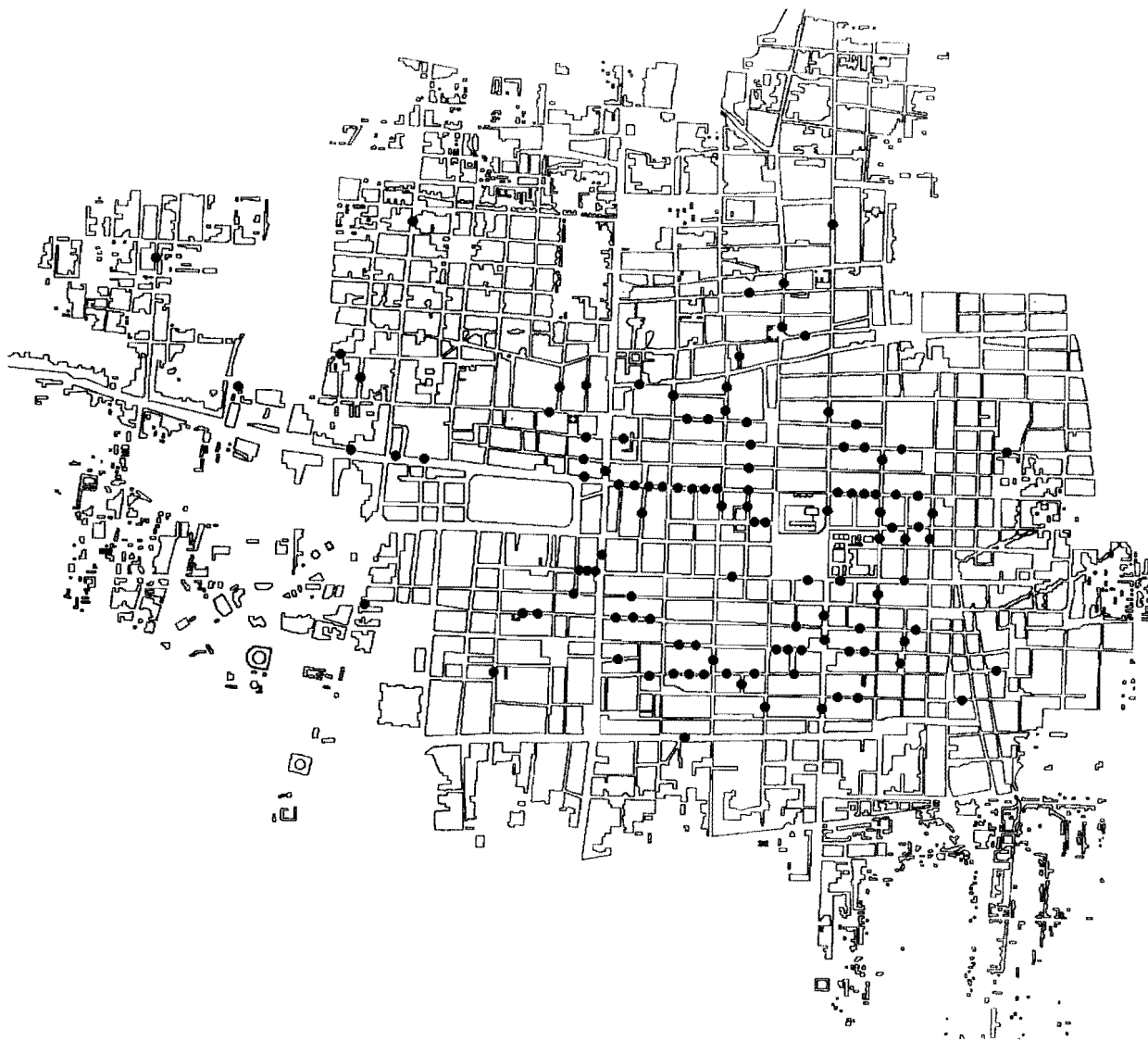
**Mapa 10**



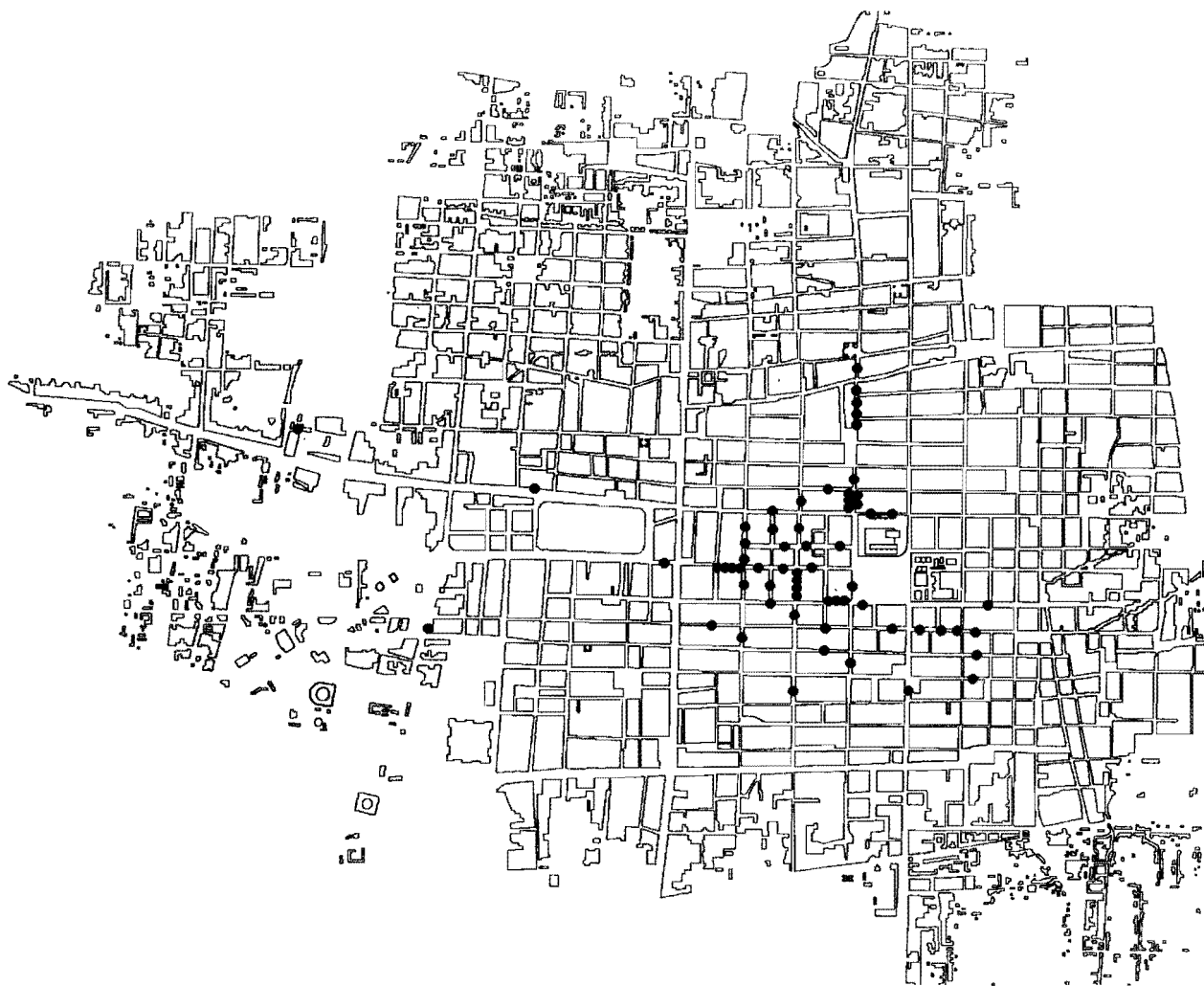
Mapa 11



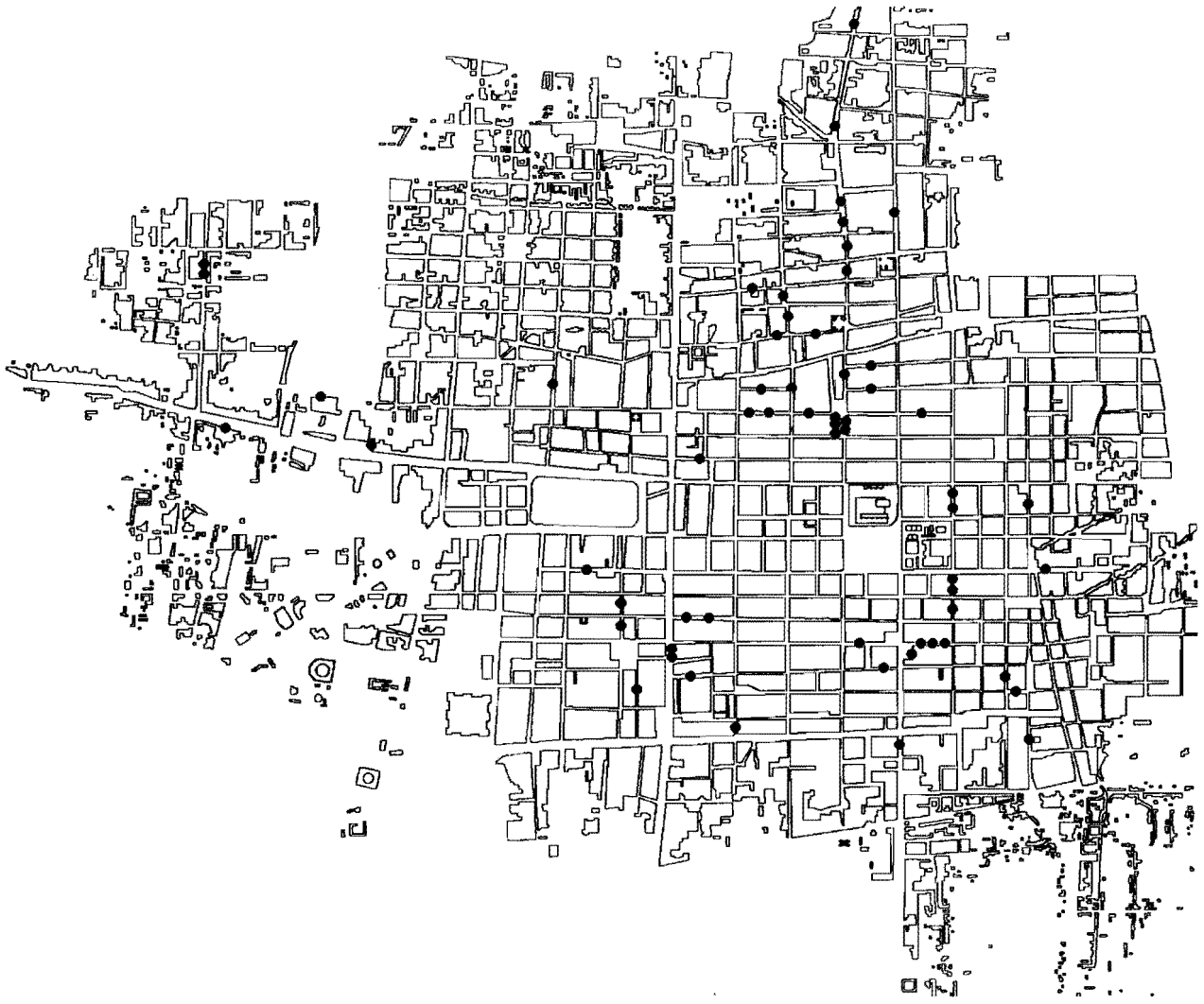
Mapa 12



**Mapa 13**



Mapa 14





**Mapa 15**



