
Dinámica y crisis de los centros históricos: Puebla, México

Nicolás E. López Tamayo
Universidad de las Américas, Puebla

En el presente artículo se analiza la zona monumental de la ciudad de Puebla, declarada Patrimonio Nacional en 1977 por el gobierno mexicano y, en 1987, Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO. Para el desarrollo de este trabajo se consideran la polifuncionalidad del territorio, sus antecedentes históricos, sus características internas de funcionamiento, sus valores arquitectónicos y los problemas de suelo urbano que la sustentan; lo cual, a nuestro juicio, es el origen de su dinámica y crisis persistente a pesar de ser una de las zonas más estudiadas y planificadas del país.

Caracterización de la zona de estudio

El concepto que determina y contiene a las llamadas zonas monumentales del país es el de *centro urbano*, y se refiere generalmente a un lugar geográfico central y a un contenido social.¹

En este sentido, el lugar que ocupa el centro urbano de la ciudad de Puebla está definido en ámbitos territoriales externos a la zona monumental. Así, según nuestra experiencia investigativa respecto de la ciudad y los criterios de algunas dependencias gubernamentales, el entorno territorial inmediato se ha denominado como Distrito Central y sus límites son: al norte, la diagonal Defensores de la República y el límite de los fuertes de Loreto y Guadalupe; al

1. Manuel Castells. *Problemas de la investigación en sociología urbana*. Madrid: Siglo XXI, 1973, p. 168.

2. H. Ayuntamiento de Puebla.
Programa Parcial de Desarrollo Urbano y Conservación del Centro Histórico de la Ciudad de Puebla.
Puebla: H. Ayuntamiento de Puebla, 1995, p. 17.

oriente, la 24 norte-sur; al sur, la 31 oriente-poniente; y al poniente, la 25 norte-sur. En esta área se ubican colonias y barrios que han sido producto de las primeras etapas de la urbanización de la ciudad y concentra en la actualidad actividades dominantes de administración, gestión y de servicios comerciales, con una influencia metropolitana y estatal.²

En efecto, el centro urbano se relaciona con otros centros y con la ciudad histórica tradicional, lo que permite entender su polivalencia como centro de ciudad; como es el caso de su función de intercambio, su carácter simbólico y su potencial innovador.

Estas características prevalecen en la zona de monumentos desde la etapa preindustrial de la dominación colonial española de los siglos XVI, XVII y XVIII, así como el incipiente capitalismo comercial del siglo XIX; las funciones principales de la ciudad eran simbólicas, determinadas por la presencia del zócalo, la catedral y el cabildo de la ciudad.

Dicha situación creó las condiciones adecuadas para que en el siglo XX se disociaran las funciones de intercambio, simbólicas y de innovación. Con esto se creó la separación-contradicción entre la ciudad histórica española, la consolidada de la primera expansión moderna y la ciudad en expansión difusa. A la larga compitieron estas expresiones territoriales en una lucha desigual, de la que salió ganando la ciudad en expansión y se establecieron los nuevos centros modernos de la periferia que significaron pérdida de centralidad, estratificación territorial y decaimiento del centro urbano.

Tales transformaciones radicales, provocadas por la urbanización acelerada, hicieron que las antiguas funciones de la ciudad histórica se perdieran engendrando problemas de migración entre los antiguos pobladores, cambios en los patrones de apropiación del espacio, pérdida del papel simbólico, desaparición de la función residencial, especialización de sus funciones comerciales, deterioro de edificios con valor patrimonial y cambios de uso.

Esta situación ha provocado una nueva estructura urbana territorial y sociodemográfica, que si bien conserva en lo esencial su valor patrimonial, cultural e histórico, ha devenido en cambios drásticos de transformaciones y destrucciones al patrimonio edificado, a las zonas de interés histórico-cultural y en un decaimiento de sus procesos sociales, culturales y ambientales.

En este sentido asumimos el supuesto básico de que el centro histórico queda considerado además como un notable patrimonio edificado que no puede desperdiciarse absurdamente, abandonarse o dejarse en manos de la especulación, sino que por el contrario, debe ser conservado y recuperado para una residencia social y, de este modo, sustraído de las transformaciones estructurales y funcionales que tienen lugar de manera espontánea. Solamente en esta perspectiva se puede solucionar a fondo el problema de la funcionalidad de la zona de monumentos (véase plano 1).³

Proceso de conformación de la dinámica territorial

Los problemas que hoy en día experimenta la zona monumental son un producto histórico, resultado de un largo proceso de urbanización que se acerca ya a los quinientos años de existencia.

En este proceso, se han delineado los problemas más importantes que actualmente experimenta la estructura urbana de la parte central de la ciudad. En él se pueden distinguir tres etapas históricas fundamentales, a saber:

- a) La fase preindustrial, en la que las densidades de población, el valor del suelo y el estatus social de los habitantes tenían un grado importante de homogeneidad. La ciudad histórica era un elemento aglutinador de la estructura social y territorial de la Puebla colonial de la dominación española.

3. Pier L. Cervellati y Roberto Scannavini. *Bolonia. Política y metodología de restauración de los centros históricos*. Barcelona: Gustavo Gili, 1976, p. 1.

- b) La fase de modernización incipiente, durante la cual ocurrió la industrialización temprana y la construcción del ferrocarril, lo que ocasionó un aumento considerable en la demanda de servicios y mercancías. La ciudad colonial y decimonónica se adaptó y construyó para fines comerciales, servicios y de vivienda.

Se produjo la primera migración de las añejas oligarquías a la parte intermedia de la ciudad y el centro urbano se transformó en su composición social por los movimientos de los sectores populares, promoviéndose la creación de vecindades-tugurio; se construyó el mercado central La Victoria (hoy Plaza la Victoria), así como los edificios más importantes para la gestión pública y privada en la parte central de la ciudad. De igual manera, se edificaron las primeras colonias obreras y populares en la periferia originaria de la ciudad.

- c) La fase de metropolización, en la cual hubo un gran auge económico diferenciado por la presencia abierta de monopolios transnacionales, el aumento de alta calidad en la periferia relativa, la concentración del tráfico urbano y suburbano, migraciones intensas, descentralización relativa del comercio especializado de alta calidad por la creación de nuevos centros y subcentros, y aumento de zonas de vivienda periféricas en los terrenos de los antiguos ranchos y haciendas (véase plano 2).⁴

4. Estas etapas fueron elaboradas tomando como base la propuesta hecha por Erdmann Gormsen en su ponencia intitulada "La revitalización de los cascos urbanos en América Latina". II Congreso de Urbanismo. Tlaxcala, 1986.

El patrimonio edificado de la ciudad se transformó y se destruyó por las presiones de nuevos usos de suelo y aumento de rentas del mismo. Este problema se manifestó en la degradación de las edificaciones coloniales y en la incorporación de nueva arquitectura en aras de la modernización, descuidando su integración funcional, ambiental y expresiva; hecho que se observa en la destrucción y degradación de grandes zonas y

sitios históricos, así como en el inicio de prácticas escenográficas y “fachadismo” por efecto de las presiones sociales ejercidas hacia el aparato estatal.

Estructuración funcional

En esta sección del artículo se analizan las tendencias de los usos de suelo para conformar distintas zonas funcionales; aunque cabe mencionar que en las zonas monumentales, la diversidad es una de las características más importantes y la razón de ser de su conservación y transformación a lo largo del proceso de conformación territorial.

La evolución de los usos predominantes en la zona monumental se presentan en el cuadro 1. Como puede observarse, sigue existiendo un equilibrio entre los usos de vivienda y los de servicios y comercio en sus distintas versiones, ya que en el año 2000, 48.45% de los usos correspondió a estos últimos y 51.55% a usos de vivienda. Para el año 2010, los porcentajes relativos tuvieron un crecimiento marginal, ya que muchas de las propiedades se subdividieron, sobre todo, por el impacto de las obras de rehabilitación en la zona del Paseo del Río San Francisco, al oriente de la ciudad.

Con relación a su localización, la tendencia es compleja ya que la vivienda asociada con el comercio popular se ubica principalmente en la parte norponiente de la zona monumental, y la vivienda unifamiliar únicamente se asienta en los barrios antiguos, es decir, en la primera periferia.

Los servicios y comercios tienden a ubicarse en la zona central dentro de un área que tiene los límites siguientes: al norte, la 18 poniente-oriente; al sur, la 11 oriente-poniente; al oriente, el Boulevard 5 de mayo; y al poniente, la 11 norte-sur.

Esto no indica que esté dándose una homogeneidad espacial; por el contrario, la zona monumental al parecer todavía conserva su mixtura territorial equilibrada entre los usos de vivienda y los de servicios y comerciales.

Parte fundamental de la estructura urbana de la zona en estudio es la existencia de polos aglutinadores de actividades, tales son los siguientes casos: al norte el barrio de San Antonio, El Refugio, Santa Anita y San José; al sur el barrio de Santiago, Paseo Bravo, El Carmen; al oriente, Analco, La Luz, El Alto y Xonaca; en la parte central el Zócalo, Santo Domingo, el Carolino y Los Sapos; en la parte norte, la zona de los fuertes de Loreto y Guadalupe, como zona aglutinadora de escala metropolitana.

De igual manera se consideran como polos estructurantes y aglutinadores de actividad a los mercados todavía existentes, como el 5 de mayo, el Venustiano Carranza, la Acocota y, de menor importancia, el Melchor Ocampo en el barrio de El Carmen; asimismo están los casos de espacios públicos como el Paseo Nicolás Bravo y el Paseo de San Francisco y la Plaza Mayor o Zócalo (véase plano 3).

La primera caracterización arquitectónica de la zona monumental de la ciudad de Puebla ocurrió en 1977 para la emisión del decreto presidencial respectivo. En él se señala que la zona monumental de la ciudad de Puebla está integrada por 391 manzanas que comprenden 2 619 edificios de valor histórico construidos entre los siglos XVI y XIX, de los cuales 61 fueron destinados al culto religioso, 71 a fines educativos y servicios asistenciales, así como 27 plazas y jardines, restando 2 487 edificios civiles. La superficie considerada es de 6.9 km², de los cuales 5.9 km² corresponden a la zona monumental y 1 km² a las zonas de protección B₁, B₂, B₃ y B₄.⁵

En el Programa Parcial de Desarrollo Urbano y Conservación del Centro Histórico de la Ciudad de Puebla del H. Ayuntamiento, publicado en el *Periódico oficial* del 1 de diciembre de 1995, se señala la existencia de 6 639 edificaciones, de las cuales 5 500 no están catalogadas y 1 139 sí lo están, ubicándose en un área de 378 manzanas.

Los datos de la época de construcción que se manejaron en este Plan Parcial se observan en el cuadro 2. La zona monumental tenía un predominio de edificios

5. *Diario Oficial de la Federación*, 18 de noviembre 1977.

eclécticos de los siglos XIX y XX con 17.25% y de edificios contemporáneos del siglo XX con 45.07%, que sumados dan 62.32%. Ello permite afirmar que la zona es valiosa no por sus edificios históricos, sino por su traza, por su proceso socioterritorial de conformación histórica; y que habría de pensarse en medidas que tiendan a proteger el patrimonio colonial aún existente que representaba 10.35% hace 16 años.

Ahora, si comparamos las transformaciones ocurridas en los edificios patrimoniales del año 2000 al 2010, la situación se presenta de la siguiente manera. En el año 2000 los edificios del siglo XIX y sus diferentes combinaciones representaban 52.64%, y para el año 2010 disminuyeron a 47.85%. Los edificios del siglo XX catalogados representaban 18.24% y para el 2010 se redujeron a 16.1%; los edificios coloniales del siglo XVI al XVIII al parecer aumentaron al pasar de 29.12% a 36.05%, lo cual expresa subdivisiones de las propiedades ya que los datos se elevaron a partir de cuentas catastrales y números oficiales.

La estructura urbana y su relación con la ciudad

La estructura urbana de la zona monumental está asociada con la dinámica urbanística, sociodemográfica, arquitectónica y cultural, según las cadencias históricas que le impone el proceso urbano general de la ciudad. Por esta razón, los problemas más destacados que experimenta la estructura urbana se generan en ámbitos territoriales más amplios que tienen que ver con la conformación metropolitana de la ciudad y su influencia en catorce municipios.

Desde el punto de vista territorial, la dinámica que le impone el proceso metropolitano a la parte central está asociada con dos procesos.

Uno de tipo sociodemográfico ligado a un proceso de despoblamiento del centro urbano; así encontramos que en 1978 había 350 000 habitantes en 576 manzanas, 12 calles en cada dirección en torno del Zócalo, lo que significaba 40% de la población citadina.⁶ Según los datos de las áreas

6. Se concluye con estos datos a partir de lo señalado por Raúl Victoria en 1980 y por E. Gormsen en 1978, en sus estudios acerca del mercado de productos y el problema de los ambulantes.

7. H. Ayuntamiento de Puebla. *Programa Operativo del Centro Histórico de Puebla*. Puebla: H. Ayuntamiento de Puebla, 1993, p. 3.

geoestadísticas básicas (AGEB) del INEGI, en 1990 existían 86 059, lo que representaba 8.75% del total de 982 615.

Tres años más tarde, en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano y Conservación del Centro Histórico de la Ciudad de Puebla, 1995, se estimó un total de 81 706 habitantes, lo que representaba 7.72% del total de 1 057 454 habitantes del municipio.⁷

Del *Conteo de Población y Vivienda* del INEGI de 1995 y la desagregación por colonias, se estimó que existían 69 162 habitantes, distribuidos en 26 colonias y barrios, 6.5% de la población municipal.

Como se observa en estos datos tendenciales, el problema del despoblamiento del centro urbano es muy grave puesto que las funciones comerciales, de servicios públicos y privados, tienden a predominar. Sin embargo, la problemática es más compleja debido a que la salida de población implica subutilización de inmuebles y, en general, despilfarro inmobiliario.

Desde el punto de vista territorial, el problema de subocupación puede notarse a partir de la densidad bruta de habitantes por hectárea, el escenario sería el siguiente (véase cuadro 4).

Desde el punto de vista de las relaciones territoriales metropolitanas, la zona monumental al formar parte del centro urbano se vincula mediante una red de vialidades importantes: al norte, la autopista México-Puebla y la carretera Puebla-Tlaxcala; al sur, Atlixcayotl y Valsequillo; al poniente, la recta a Cholula, carretera federal México-Puebla; y al oriente, la carretera Puebla-Tehuacán.

Dichas vinculaciones territoriales se gestaron desde la ciudad colonial temprana, ya que la red de caminos reales existentes, como los de Calpan y Huejotzingo al poniente, al surponiente el de Cholula, al oriente el de Tepeaca y al norte el de Tlaxcala, fueron el origen de la estructura urbana actual. Muchos de estos caminos perviven, como es el caso de la avenida Reforma que era el antiguo camino a México, la 14 oriente que era el camino a Veracruz, o la calle 2 sur que conducía a San Baltasar.

En torno de esta red se organizó la actual estructura urbana y sus relaciones regionales e interestatales, creando

relaciones desiguales y contradictorias entre la ciudad histórica urbanizada y la periferia rural.

Dos procesos sociales y territoriales establecieron la relación entre la ciudad histórica, la consolidada y la ciudad en expansión, así como su área de influencia regional.

La dinámica del mercado de suelo y de objetos inmobiliarios adquirió una importancia singular para las transformaciones de la zona monumental. Así, encontramos que cuando en 1962 se anexaron cinco municipios al área metropolitana de Puebla, se dieron las bases para la pérdida de la centralidad de la zona monumental, el crecimiento estratificado y la desagregación territorial, debido a que las políticas públicas se enfocaron en la ciudad en expansión en aras de su modernización. De esta manera, se gestaba en los años sesenta el declive de la zona monumental, donde lo valioso era su ubicación en la parte central de la ciudad y sus ventajas comparativas asociadas con las rentas de localización. Esta situación generó una relación contradictoria entre centro y periferia, que se consolidó en la década de los setenta con un gran auge del mercado inmobiliario moderno, ubicado tanto en la periferia como en el centro urbano.

Estas décadas implicaron una gran destrucción y transformación del patrimonio edificado en la ciudad de Puebla. En la actualidad, esta problemática de relaciones entre la zona en estudio y la ciudad se caracteriza por dos aspectos: el abandono de inmuebles o la sobreutilización de los pocos monumentos que todavía se conservan; en consecuencia, aumento en la terciarización de la zona monumental, que se ve sujeta a una suerte de dinámica inmobiliaria que no tenía anteriormente.

El otro proceso socioespacial que define la dinámica histórica entre la metrópoli y la zona monumental, se refiere a los usos de suelo asociados con las rentas absolutas y relativas. Esto explica el hecho de que existan actualmente 2 866 giros comerciales de diverso tipo: alimentos, artículos personales y artículos para el trabajo; o está el caso de 1 833 establecimientos de servicios culturales, recreativos, educativos, de salud y turísticos.

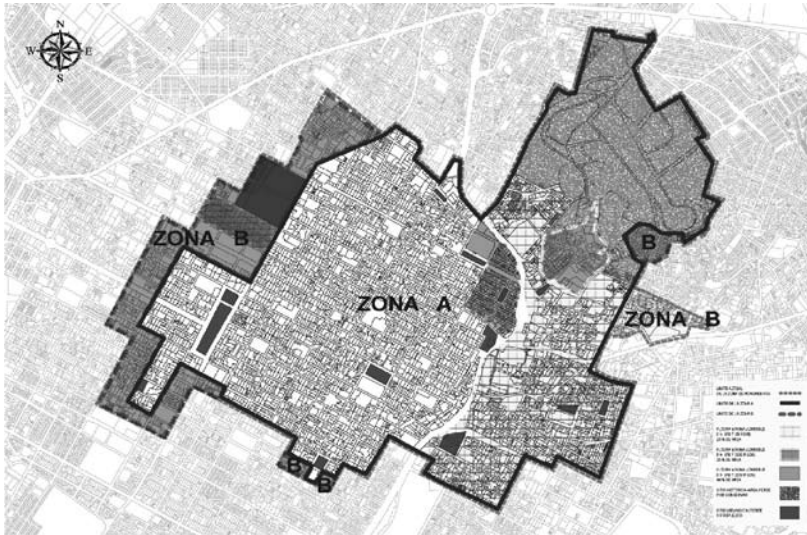
También se observa en menor medida la presencia de 64 inmuebles de administración y gobierno, que si bien no son numerosos, crean serios conflictos viales, de accesibilidad, de apropiación del espacio histórico y de consumo de espacios públicos como calles, parques, plazas y vialidades principales.

Las tendencias en el comportamiento de las relaciones entre la metrópoli y la zona monumental pueden resumirse en los aspectos siguientes:

- a) En lo patrimonial, pérdida y transformación de inmuebles, zonas y sitios de interés histórico y cultural.
 - b) En lo urbanístico, las transformaciones territoriales de la parte central continuarán mientras la dinámica de la economía urbana de la ciudad en expansión no garantice flujos económicos modernos acordes con la importancia de la zona monumental.
 - c) En lo demográfico, el despoblamiento y las bajas densidades existentes seguirán en aumento ya que no existen motivaciones ni incentivos para que los actores sociales residan en la zona. Ello plantea el reto más importante para la aplicación del plan.
 - d) En la economía urbana, mientras no se generen las condiciones adecuadas para la captación de recursos propios, las acciones rehabilitadoras de la zona monumental estarán sujetas a factores externos del ámbito federal, estatal y del extranjero; esto es valioso pero no permanente, además genera dependencias que a larga se vuelven contradictorias para la conservación de la zona monumental, al menos eso ha demostrado la experiencia histórica.
 - e) En la cultura material, la estructura urbana de la zona monumental está en desventaja, ya que los procesos modernizantes asociados con la globalización de la economía, plantean nuevas propuestas de transculturación y formas de apropiación de la ciudad por sus actores sociales públicos y privados.
- En suma, las tendencias de la problemática de la estructura urbana de la zona monumental están

asociadas con procesos interurbanos y metropolitanos de gran complejidad.

Plano 1. Zona de monumentos de la ciudad de Puebla



Fuente: *Diario Oficial de la Federación*, 18 de noviembre de 1977.

Plano 2. Crecimiento histórico de la zona de monumentos, centro histórico y área metropolitana actual



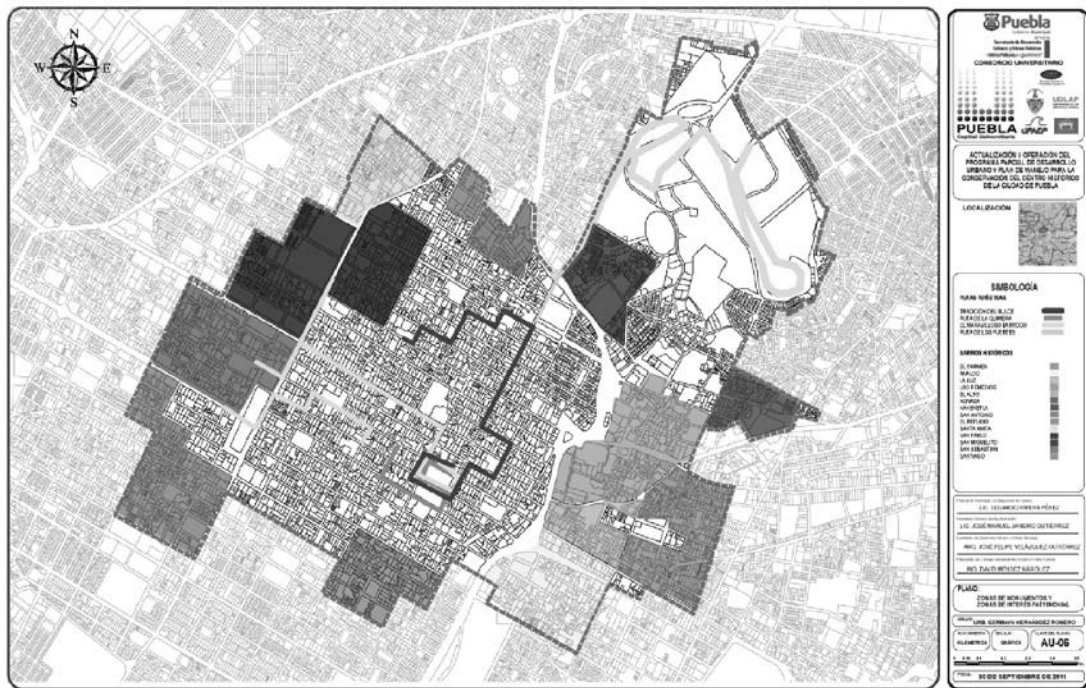
Elaboración propia a partir de diversos planos y fotos aéreas del H. Ayuntamiento de Puebla, INEGI y el Instituto de Catastro del estado de Puebla.

Cuadro 1. Comparación de los usos de suelo en la zona de monumentos

	Año 2000		Año 2012	
USOS	Absoluto	%	Absoluto	%
Vivienda	5 469	51.55	2 335	56.31
Comercio	2 866	27.2	1 301	31.37
Equipamiento urbano	2 273	21.5	510	12.32
TOTAL	10 608	100	4 146	100

Fuente: Para el año 2000 se utilizó el Inventario general de URBAVISTA, S.A. de C.V.; y para el año 2010, la Muestra del Consorcio Universitario.

Plano 3. Estructura urbana de la zona de monumentos.
Valoración patrimonial y arquitectónica



Fuente: Consorcio Universitario, 2011.

Cuadro 2. Inventario de edificios, 1995

ÉPOCA	ABSOLUTOS	RELATIVOS %
Renacimiento (s. XVI)	6	0.09
Plateresco (s. XVI)	3	0.05
Barroco sobrio (s. XVII)	368	5.54
Barroco rico (s. XVIII)	310	4.67
Neoclásico (s. XIX)	41	0.62
<i>Art nouveau</i> (s. XIX)	2	0.03
Ecléctico (s. XIX-XX)	1 145	17.25
Romántico (s. XIX)	9	0.14
<i>Art déco</i> (s. XX)	48	0.72
Nacionalista (s. XX)	951	14.32
Funcionalismo (XX)	612	9.22
Contemporáneo (s. XX)	2 992	45.07
Sin estilo	47	0.71
Baldío	105	1.58
TOTAL	6 639	100.00

Fuente: Programa Parcial de Desarrollo Urbano y Conservación del
Centro Histórico de la Ciudad de Puebla, 1995.

Cuadro 3. Comparación de los edificios catalogados, 2000 y 2010

ÉPOCA Y ESTILO	Año 2000		Año 2010	
	Absoluto	%	Absoluto	%
1. Coloniales Siglos XVI-XVIII	847	29.12	847	36.05
2. Eclécticos y neoclásicos Siglo XIX	1 531	52.64	1 124	47.85
3. Catalogados Siglo XX	530	18.24	378	16.1
TOTAL	2 908	100	2 349	100

Fuente: Para el año 2000, URBAVISTA S.A. de C.V.; para el año 2010, Consorcio Universitario.

Cuadro 4. Densidades de habitantes

AÑO	HABITANTES	ÁREA (HA)	DENSIDAD BRUTA
1978	350 000 ¹	1 152 (centro urbano)	303 hab./ha
1992	86 059 ²	699.05	123 hab./ha
1994	81 706 ³	699.05	116.88 hab./ha
1995	69 162 ⁴	699.05	98.93 hab./ha
2005	59 370 ⁵	699.05	84.87 hab./ha
2010	82 000 ⁶	699.05	117.30 hab./ha.

1. Manlio Barbosa. *Plan de Ordenamiento Especial de la Actividad Comercial para la Ciudad de Puebla*. México, Centro Regional INAH-SEP, 1981.

2. H. Ayuntamiento del Municipio de Puebla. Programa Operativo de Reutilización y Revitalización del Centro Histórico, 1992.

3. H. Ayuntamiento del Municipio de Puebla. *Programa Parcial de Desarrollo Urbano y Conservación del Centro Histórico de la Ciudad de Puebla*, 1995.

4. INEGI. SCINCEC por colonias. 1995.

5. INEGI. censo 2005. (21 AGEBS)

6. INEGI. *Censo de Población y Vivienda 2010*. Estimación hecha por ageb de los datos preliminares. Las unidades geoestadísticas consideradas abarcan una superficie mayor a la zona de monumentos.