



BENEMÉRITA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE PUEBLA
Facultad de Arquitectura.

**Doctorado en Procesos Territoriales, Región, Ciudad,
Arquitectura, y Patrimonio.**

**Posibilidades para la revitalización de la vivienda
en el Centro Histórico de la Ciudad de Puebla.**

**Recuperación de los edificios de departamentos de la
primera mitad del siglo XX**

**Tesis que para obtener el Grado de Doctora en
Procesos Territoriales
Presenta:**

Mtra. María de los Dolores Dib y Álvarez

Matrícula: 214571369
CVU: 644689

Director de Tesis: Dr. Moisés Morales Arizmendi
ID: 100038477
CVU: 329067

Asesora: Dra. Adriana Hernández Sánchez
ID: 100294822
CVU: 314579

Asesora: Dra. Norma Leticia Ramírez Rosete
ID: 100443088
CVU: 224288

Asesores Externos
Dr. Xavier Cortés Rocha
Dr. Felipe Eduardo Gutiérrez y Reyes

Septiembre de 2019

Para Jimena y Sofía

INDICE

Agradecimientos	6
Introducción	7
Pregunta conductora	10
Hipótesis	10
Objetivos	11
Estructura de la exposición	11
CAPÍTULO I	14
1.1. Marco Teórico	14
1.2. Metodología	20
Reflexión capitular	21
CAPÍTULO II	22
2.1. El proceso social de la vivienda	22
2.1.1. La vivienda a finales del siglo XIX y principios del XX	22
2.1.2. Surgimiento de la clase media y la vivienda en renta	23
2.1.3. Categorías y tipología arquitectónica	26
2.2. Decremento del uso habitacional en el Centro Histórico de la ciudad de Puebla	26
2.2.1. Procesos urbanos	28
2.2.2. Procesos económicos	33
2.2.3. Procesos socioculturales.	37
2.3. El centro poblano una centralidad vigente, múltiple y diversa.	39
Reflexión capitular	45
CAPÍTULO III	46
3.1. Análisis y evaluación de los planes y programas de desarrollo para el Centro Histórico de Puebla	46
3.1.1. Plan Parcial del Centro Histórico	46
3.1.2. Revitalización del Casco Histórico de la Ciudad de Puebla	46
3.1.3. Actualización del Plan Parcial del Centro Histórico de la Ciudad	47
3.1.4. Programa Operativo de Reutilización y Revitalización del Centro Histórico de la Ciudad de Puebla	47
3.1.5. Programa Parcial de Desarrollo Urbano, Mejoramiento, Conservación e Integración del Paseo del Río de San Francisco	49
3.1.6. Programa Parcial de Desarrollo Urbano y Conservación del Centro Histórico de la Ciudad de Puebla	50
3.1.7. Plan para la Recuperación de la Zona de Monumentos en la Ciudad de Puebla.	51

3.1.8. Actualización del Programa Parcial de Desarrollo Urbano y Conservación del Centro Histórico de la Ciudad de Puebla.	52
3.2. Relación retrospectiva de Organismos Municipales encargados del CHCP.	54
Reflexión capitular	55
CAPÍTULO IV	57
El horizonte en torno a los inmuebles de departamentos construidos en la primera mitad del siglo XX.	57
4.1. Los Edificios de departamentos de la primera mitad del siglo XX en el CHCP	57
4.1.1. Ubicación.	58
4.1.2. Características estilísticas	74
4.1.3. Características constructivas	77
4.1.4. Ejemplos de distribución de áreas en departamentos.	88
Reflexión capitular	91
Capítulo V	93
5.1. Encuestas sobre el CHCP.	93
5.2. Instrumentos normativos vigentes para el CHCP.	97
5.2.1. Plan Nacional de desarrollo 2019-2024. PND	97
5.2.2. Ley Federal sobre monumentos y zonas arqueológicas, artísticos e históricos.	98
5.2.3. Reglamento de la Ley Federal sobre monumentos y zonas arqueológicas, artísticos e históricos.	99
5.2.4. Decreto por el que se declara una zona de Monumentos Históricos en la Ciudad de Puebla de Zaragoza.	99
5.2.5. Ley sobre protección y conservación de poblaciones Típicas y bellezas naturales del Estado de Puebla.	99
5.2.6. Decreto del Ejecutivo del Estado que declara “Zona Típica Monumental” parte de la ciudad de Puebla, Municipio del mismo nombre del Estado de Puebla.	99
5.2.7. Plan Municipal de desarrollo 2018-2021	100
5.2.8. Programa Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Centro Histórico del Municipio de Puebla. (PPDUSMP)	102
5.2.9. Plan de Manejo 2015. Actualizado en Agosto de 2018	103
5.2.10. Código Reglamentario Municipal COREMUN	105
5.3. Autoridades responsables de las actuaciones en el CHCP.	106
5.3.1. Instituto Nacional de Antropología e Historia INAH.	106

5.3.2. Instituto Nacional de Bellas Artes.	107
5.3.3. Gerencia del Centro Histórico y Patrimonio Cultural del Municipio de Puebla.	107
5.3.4. Secretaría de Desarrollo Urbano y Sustentabilidad del Municipio de Puebla	108
5.3.5. Instituto Municipal de Planeación IMPLAN.	108
5.3.6. Organismos ciudadanos.	109
5.4 . Mecanismos de financiamiento.	109
5.4.1. Esquema de financiamiento para la vivienda en renta Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., (SHF) Institución de Banca de Desarrollo.	110
5.4.2. Ayudas o subsidios considerados en las políticas públicas.	114
5.4.3. Alianza INFONAVIT-Ayuntamiento de Puebla	115
Reflexión capitular	116
CAPÍTULO VI	118
Estrategias para la revitalización de los edificios de departamentos.	118
6.1. Ciudadanas	118
6.2. Gubernamentales	127
Conclusión	128
Bibliografía	132
Sitios web	135
Documentos legales y normativos	136
Entrevistas	138
Siglas	138
Anexos	140

Agradecimientos

A toda mi familia por su apoyo e interés en todo el proceso de mis estudios de doctorado.

A la Facultad de Arquitectura de la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla BUAP por haberme aceptado en sus aulas. Al Dr. Moisés Morales Arizmendi, Director de la tesis quien con su guía, consejos, experiencia y dedicación me ha permitido ampliar mis horizontes académicos y profesionales.

A las Doctoras Guadalupe Milián Ávila, Adriana Hernández Sánchez y Norma Leticia Ramírez Rosete, asesoras de la tesis que me aportaron su valioso tiempo y conocimientos.

Al Dr. Xavier Cortés Rocha y al Dr. Felipe Eduardo Gutiérrez Reyes por su asesoría y guía que con tanta amabilidad y disposición me han brindado.

Al Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología CONACYT por el apoyo como becaria de este organismo. A la Universidad Popular Autónoma del Estado de Puebla UPAEP por el soporte brindado para el desarrollo de esta investigación.

A todos mis compañeros del doctorado por este tiempo en que compartimos tantas experiencias, aprendizajes y gratos momentos.

Mi agradecimiento a las siguientes personas que amablemente me proporcionaron información importante, datos y asesoría durante el desarrollo de la investigación:

Mtro. José Antonio Efraín Bravo Méndez, Lic. Miguel Rosales, Mtra. María Luisa de Ita Zafra, Dr. Michel Guenet, Lic. Carlos y Mariana Maus Pratz, Lic. Israel Hernández Cedeño, Mtra. Myriam Arabian Couttolenc, Dr. Francisco Manuel Vélez Pliego, Dr. Carlos Montero Pantoja, Antrop. Manlio Barbosa Cano Lic. René Sánchez Galindo, Arq. Alipio Bailleres Carriles, Arq. Eduardo Pérez Peredo, Arq. Fernán Rodríguez Fernández, Arq. Gerardo Boué, Dr. Sergio Vergara Berdejo, Sr. Pedro Ocejo Tarno.

Introducción

Las ciudades en las que vivimos son producto de un proceso histórico en el que intervienen múltiples factores que han propiciado su crecimiento y desarrollo, a la vez que variados inconvenientes como es el caso de la disminución del uso habitacional en los centros antiguos. Por medio del análisis de la realidad del Centro Histórico de la Ciudad de Puebla (CHCP) estableceremos un sistema analítico que mediante una visión evolutiva, permita entender los procesos de deterioro y desocupación de la vivienda y, al mismo tiempo, examinar las posibilidades para formular estrategias que sean capaces de contribuir a la disminución de estos procesos negativos. El fin último que se persigue, es mejorar en forma sostenible la calidad de vida de los habitantes de esta zona, considerando como lo ha planteado Tudela (1991. p. 43) "...la participación de la población informada y responsable..." como una condición necesaria para poder lograrlo.

A las zonas más antiguas de las ciudades se les denomina "centros históricos" por ser el origen territorial de las mismas y donde se concentran los testimonios tanto físicos como sociales que representan, en la mayoría de los casos, un valor excepcional para la humanidad. (United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization UNESCO, 1972). "Los centros históricos simbolizan las ciudades: forjan la identidad cultural y la calidad de la vida urbana y sirven de guía para el desarrollo moderno de la zona..." United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization (UNESCO, 2007, p.2).

A nivel mundial los centros históricos han pasado por etapas de degradación física y social, que tienen que ver con la expansión territorial y poblacional de las ciudades, los cambios de usos de suelo que han trastocado las actividades originales y los intereses económicos de diversos grupos y autoridades. Por ello, frente a esta situación, en el ámbito de los estudios de conservación de los centros históricos y de los inmuebles de carácter cultural, el concepto de revitalización ha cobrado importancia.

En distintas ciudades europeas, latinoamericanas y estadounidenses principalmente, se ha buscado afrontar el reto de conservar los centros históricos dentro de la compleja dinámica de la modernidad donde conviven fuertes cargas sociales, urbanas y económicas. Las propuestas han sido muy variadas, algunas fallidas y otras relativamente exitosas.

En la ciudad de Puebla el Centro Histórico es un área consolidada que ha sido delimitada físicamente al identificar su valor histórico-social y urbano-arquitectónico mediante el Decreto por el que se declara una Zona de Monumentos Históricos a un área de 6.99 K2.

Entre los varios considerandos el decreto consigna:

Que las características formales de la edificación de la ciudad, la relación de espacios y su estructura urbana, tal como hoy se conserva, son un elocuente testimonio de excepcional valor para la historia social, política y del arte en México. Que para atender convenientemente la preservación del legado histórico que tiene esta zona, sin lesionar su armonía urbana, es conveniente incorporarla al régimen previsto por la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas y su Reglamento, que previenen que es de utilidad pública la protección de las zonas de monumentos históricos y la investigación, conservación, restauración y recuperación de los monumentos que integran el patrimonio cultural de la nación... (Periódico Oficial, 1977. p. 2).

Esta zona originalmente destinada para habitación de sus pobladores y constructores, así como para el desarrollo de las actividades propias de una ciudad: gobierno, comercio y servicios, recreación, etc., en las últimas décadas ha experimentado cambios importantes que la ponen en riesgo

En el trabajo denominado “Actualización y Operación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Municipio de Puebla y bases para el Plan de manejo para la Conservación del Centro Histórico de la Ciudad de Puebla”, realizado por el Consorcio Universitario, se tomó una muestra aleatoria de 2,329 construcciones destinadas a habitación, de las cuales el 41.82 % se encontraban en buen estado de conservación, el 27.56 % en regulares condiciones, y el 30.6 % en condiciones de deterioro (2012, p. 89). Sin embargo por observaciones directas durante el transcurso de esta investigación, se estima que el deterioro de estos inmuebles ha aumentado considerablemente y ha repercutido en la disminución de la función habitacional, sobre todo, de carácter medio y popular tipo vecindad. De acuerdo con los datos del INEGI, de los 18,096 inmuebles con uso de vivienda en 2010, para el 2015 restaban 16,235, es decir, se perdieron 1,860 viviendas (INEGI, Censos de población 2012, Encuesta intercensal 2015).

Después de haber mantenido el uso habitacional como uno de los principales, fue a mediados del siglo XX cuando, debido a varios procesos, como los casos intestados, las bajas rentas, la falta de mantenimiento y el abandono de los inmuebles, entre otros, el uso habitacional fue desplazado mayormente para dar paso al uso comercial y a las actividades terciarias.

El resultado desde entonces ha sido la expulsión sistemática de los habitantes que habiendo pertenecido a las clases media-alta y media-baja, por distintas razones

salieron de la zona ya sea por estar en posibilidad de adquirir una vivienda en la zona de expansión de la ciudad en fraccionamientos de mejor status (infraestructura, inmuebles recién construidos, etc.) o por haber sido desalojados por los propietarios esperando ofertar sus inmuebles a un mejor precio de venta o renta para el uso comercial, dando lugar a la destrucción o transformación de los edificios históricos y propiciando una gran especulación inmobiliaria.

Los afectados con estas acciones han sido las clases populares desplazadas en su mayoría a los conjuntos habitacionales de interés social que se encuentran alejados de los centros de trabajo, de abasto y de recreación, causado gastos excesivos en los traslados y desperdiciando horas/hombre.

En el caso de los que permanecen habitando en la zona central, generalmente ocupan espacios abigarrados, deteriorados en grado máximo y en condiciones de salubridad dudosa y de inseguridad personal. En consecuencia, esto ha traído un cambio del perfil económico de los habitantes y la pérdida para muchos, del significado simbólico del Centro Histórico como referente de la ciudad.

En estos resultados que podrían caracterizarse como migración y discriminación social, han jugado un papel fundamental las políticas públicas, que muchas veces han dejado de lado el fin primario que es el beneficio de la sociedad y han priorizado el uso turístico y comercial del área.

Si bien, particularmente con las declaratorias, se han formulado planes y programas para el Centro Histórico, éstos no se han concretado ni tampoco han abierto la posibilidad para una participación ciudadana efectiva; en realidad la participación se ha quedado como un discurso justificador para cumplir con los requerimientos legales que deben cubrir los instrumentos de planeación.

No obstante las situaciones adversas que se viven actualmente, la investigación preliminar realizada para este trabajo indica que el CHCP ofrece posibilidades de modificar las tendencias negativas, tanto en los planos arquitectónico y social como a nivel de gestión y financiamiento.

En la zona existe una multivariedad de tipos de vivienda, desde las viejas casonas unifamiliares pertenecientes a la clase social de mayores recursos que han mantenido su integridad arquitectónica e histórica, la vivienda multifamiliar que ha resultado funcional para trabajadores del gobierno, de las oficinas bancarias o de los comercios, hasta vecindades de un cuarto redondo y baños colectivos dando cabida a sectores trabajadores de oficios tradicionales.

Igualmente se advirtieron cambios en los planes y programas gubernamentales actuales y ofertas financieras que están abriendo nuevas oportunidades para mejorar las condiciones de las viviendas. Y si bien, dada la diversidad de circunstancias físicas y de las dificultades que acompañan a los inmuebles, no es posible pensar en una fórmula única que permita una revitalización general. En cambio, parece plausible la exploración de un conjunto de estrategias que tomando en consideración tales características particulares posibiliten diversas modalidades para su revitalización.

En consecuencia con lo anterior, se han detectado y documentado 91 inmuebles de vivienda multifamiliar en la modalidad de departamentos, construidos en la primera mitad del siglo XX, que forman parte del patrimonio arquitectónico artístico de la ciudad proveniente el periodo posrevolucionario. Estos inmuebles, de diferentes estilos (neorrenacentista, neoclásico, art nouveau, neomodérn y art déco) utilizan nuevos materiales proporcionando buenas condiciones espaciales que son de beneficio social. El Instituto Municipal de Planeación los ha clasificado como C4: artísticos (IMPLAN, 2015. p. 20). Sin embargo en la actualidad se encuentran en su mayoría semi-ocupados, alterados espacialmente, con nulo mantenimiento y en algunos casos abandonados y con un alto grado de deterioro.

En este contexto, el estudio de las posibilidades para formular estrategias que contribuyan a disminuir los procesos de deterioro y abandono de estos inmuebles en el CHCP, resulta una oportunidad de intervención socialmente benéfica.

Pregunta conductora

¿Cuáles son las posibilidades existentes actualmente que permitirían formular estrategias de gestión que contribuyan a la disminución de los procesos de deterioro y abandono de inmuebles que han llevado a la disminución del uso habitacional en el CHCP?

Hipótesis

Existen condiciones urbano-arquitectónicas, sociales, político-administrativas, de financiamiento y de gestión que pueden constituir elementos básicos para formular estrategias de revitalización adecuadas y oportunas para los monumentos históricos y artísticos en el CHCP.

Objetivo general

Tomando como área particular de estudio los edificios de departamentos construidos en la primera mitad del siglo XX en el CHCP, se pretende explorar las condiciones urbano-arquitectónicas, sociales, político-administrativas, financieras y de gestión que posibilitarían su revitalización.

Objetivos particulares

Analizar el valor arquitectónico y funcional de los inmuebles en estudio (edificios de departamentos de la primer mitad del siglo XX) como elementos que al ser revitalizados representen una oferta de vivienda digna para clases medias en la zona central de la ciudad.

Revisar los planes y programas gubernamentales relativos al CHCP con el fin de aprovechar los cambios en la legislación y los apoyos que puedan ser de utilidad para impulsar la revitalización de los inmuebles.

Examinar las propuestas de financiamiento que existen en la actualidad tanto a nivel gubernamental como de otras instituciones que puedan adaptarse a las condiciones de los inmuebles señalados y de sus propietarios.

Sensibilizar a las autoridades sobre las consecuencias del despilfarro urbano que representan los inmuebles subutilizados o abandonados en el CHCP y la conveniencia de aprovechar espacios e infraestructura existentes en la zona y la oportunidad de invertir en vivienda media para satisfacer las necesidades de habitación de diferentes actores sociales, para controlar en parte la expansión desordenada de la ciudad.

Indagar si existe una población interesada en vivir en el CHCP y cuáles son los inconvenientes que perciben.

Estructura de la exposición

La exposición de los resultados comprende seis capítulos además de la introducción.

La introducción presenta el problema de investigación y la justificación preliminar del caso particular de estudio; así mismo formula la pregunta conductora y la hipótesis, elemento fundamental que orienta el proceso de investigación.

El primer capítulo desarrolla el marco teórico tomando en cuenta los planteamientos y reflexiones e algunos de los autores que han abordado los diferentes aspectos

que inciden en la problemática. Al mismo tiempo, expone la secuencia metodológica de la investigación mediante la integración de información documental, bibliográfica, virtual y de campo, entre otras.

En el capítulo II se presenta un compendio de la historia de los procesos de desarrollo de la vivienda en la ciudad de Puebla de finales del siglo XIX y la primera mitad del XX, enfocado a mostrar las necesidades de la incipiente clase media de la época y cómo la vivienda en renta respondió a estas necesidades y a los ingresos de ese estrato social.

Igualmente se establecen las categorías en las que se encuentran catalogados los inmuebles de acuerdo a su época de construcción y estado de conservación, registrados en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Municipio de Puebla (PPDUSMP, 2015).

Un apartado indispensable es el que aborda las principales causas del decremento del uso habitacional en el CHCP y los diversos factores que lo motivaron. Así mismo se presenta un análisis de la dinámica actual del CHCP, factor determinante para considerar cómo se vive la ciudad en el siglo presente.

El capítulo III comprende un análisis de los planes y programas que para el CHCP se han desarrollado a partir del año de 1982; se enfoca particularmente hacia las políticas y propuestas sobre la vivienda, el repoblamiento y la redensificación, haciendo un comparativo entre los mismos y su incorporación al marco legal que les diera o no validez. Se considerarán aquellas políticas establecidas en cada uno de ellos y si su aplicación se llevó a cabo o si fueron retomadas o desechadas según el período de gobierno municipal al que corresponden.

En el capítulo IV se exponen los puntos a considerar para la revitalización de la vivienda en el CHCP. Se inicia con el análisis de los inmuebles que son el objeto de estudio de esta investigación: los edificios de departamentos en el CHCP construidos en la primera mitad del siglo XX. Del universo de cerca de 538 inmuebles de este tipo, se realiza una selección de 92 localizándolos en la zona de estudio y clasificándolos específicamente según su estilo arquitectónico, características espaciales y constructivas, materiales, estado de conservación y de ocupación.

El capítulo V se ocupa de conocer la opinión de los ciudadanos en relación a la propuesta de habitar en el CHCP; por ello se aplicaron encuestas a personas de diversas edades y sexo, enfocando el cuestionario a sus necesidades de vivienda, de traslado, abasto, diversión, etc.. El objetivo es tener un muestreo del interés y conveniencia que para estos fines ofrece el CHCP.

En este capítulo se incluyen los instrumentos normativos vigentes que aplican para el CHCP, los cuales sustentan jurídicamente las acciones urbanas de la zona y que son el marco en que se inscriben las políticas públicas para la intervención y desarrollo de acciones orientadas a los objetivos propuestos en cada uno de estos instrumentos, así como las autoridades que son responsables de las actuaciones en el CHCP.

Se consideran algunos de los mecanismos financieros que favorecen el desarrollo, rehabilitación y oferta de vivienda tanto para propietarios como para desarrolladores inmobiliarios e inversionistas, contemplándose en estos esquemas de financiamiento los que se ofrecen a través del gobierno en sus diferentes áreas y niveles.

En el capítulo VI con base en casos exitosos en Puebla y en otras entidades se presentan algunas estrategias que pueden favorecer la revitalización de los edificios de departamentos en el CHCP.

Por último se exponen las conclusiones de la investigación que servirán para orientar las acciones que se pueden implementar como parte del proceso de recuperación del uso habitacional en el CHCP que esencialmente deberán ser impulsadas por la autoridad y la participación ciudadana.

CAPÍTULO I

1.1. Marco Teórico

En el estudio y análisis de los problemas urbanos y arquitectónicos, se hace indispensable la concurrencia de enfoques de distintas áreas del conocimiento en un trabajo interdisciplinario que forma parte de la metodología de los sistemas complejos, tomando como referente a Rolando García que sintetiza y ordena la epistemología de Jean Piaget; integra la organización del material empírico de base (observables y datos) y la organización del complejo cognoscitivo (procesos), (García 2000, p.41).

Rolando García (2013) expone su visión sobre este método diciendo:

En nuestra concepción de los sistemas complejos, lo que está en juego es la relación entre el objeto de estudio y las disciplinas a partir de las cuales realizamos el estudio. En dicha relación, la complejidad está asociada con la imposibilidad de considerar aspectos particulares de un fenómeno, proceso o situación a partir de una disciplina específica. En otros términos, en el “mundo real”, las situaciones y los procesos no se presentan de manera que puedan ser clasificados por su correspondencia con alguna disciplina en particular. Un sistema complejo es una representación de un recorte de esa realidad, conceptualizado como una totalidad organizada (de ahí la denominación de sistema), en la cual los elementos no son “separables” y, por tanto, no pueden ser estudiados aisladamente (p. 21.)

En cuanto al aspecto social de la vivienda, la identidad, el cambio de modelos socioculturales y los nuevos paradigmas sociales consideramos los principios de la Antropología Estructural de Claude Levi-Strauss (1995) que en sus reflexiones comenta:

Las relaciones sociales son la materia prima empleada para la construcción de los modelos que ponen de manifiesto la estructura social misma; se trata de saber en qué consisten estos modelos; estos problemas corresponden a la epistemología y tienen un carácter de sistema. Consiste en elementos tales que una modificación cualquiera en uno de ellos entraña una modificación en todos los demás. (p.301).

Con ello podemos reforzar el modelo de sistemas complejos empleado para la investigación y por lo tanto podrá darnos un panorama de conjunto de todos los hechos observados.

De esta manera para construir los referentes que concurren en el territorio y poder explicar conceptualmente el problema del abandono de viviendas en el CHCP y su recuperación, se abordan como elementos principales: 1) el surgimiento de una tipología de vivienda en el siglo XX, siendo esta la dirigida a la clase media que podía pagar una vivienda en renta ya sea unifamiliar o colectiva (departamento); 2) la expansión de la ciudad y su dinámica; 3) el por qué del decremento del uso habitacional en la zona de la mano con el cambio de usos de suelo; 4) las políticas gubernamentales y las condiciones sociales.

Aunado a ello consideramos el valor patrimonial del objeto de estudio, tomando como referencia los análisis de Néstor García Canclini (1999) quien reconoce como bienes culturales aquellos producidos o inducidos por las clases populares como la clase media, grupo subalterno que se consolida en el periodo de estudio en cuestión y que:

...si bien el patrimonio sirve para unificar a una nación, las desigualdades en su formación y apropiación exigen estudiarlo también como espacio de lucha material y simbólica entre las clases, las etnias y los grupos. Este principio metodológico corresponde al carácter complejo de las sociedades contemporáneas....El patrimonio cultural sirve, así, como recurso para reproducir las diferencias entre los grupos sociales y la hegemonía de quienes logran un acceso preferente a la producción y distribución de los bienes. Los sectores dominantes no solo definen cuales bienes son superiores y merecen ser conservados; también disponen de los medios económicos e intelectuales, tiempo de trabajo y de ocio, para imprimir a esos bienes mayor calidad y refinamiento". (ib. p.18). También nos dice que ...como espacio de disputa económica, política y simbólica, el patrimonio está atravesando por la acción de tres tipos de agentes: el sector privado, el Estado y los movimientos sociales. (ib. p. 19).

Para propugnar por una sociedad más equitativa en el marco de los procesos territoriales para un hábitat sostenible, se retoman las consideraciones de la DECLARACIÓN DE QUITO SOBRE CIUDADES Y ASENTAMIENTOS HUMANOS SOSTENIBLES PARA TODOS, ya que:

...las poblaciones, las actividades económicas, las interacciones sociales y culturales, así como las repercusiones ambientales y humanitarias, se concentran cada vez más en las ciudades, y ello plantea enormes problemas de sostenibilidad en materia de vivienda, infraestructura, servicios básicos, seguridad alimentaria, salud, educación, empleos decentes, seguridad y recursos naturales, entre otros. (HABITAT III, p. 3).

Acerca de la participación ciudadana se considera esta como un factor primario, haciéndose necesario el empoderamiento de los ciudadanos

...para que desempeñen una función activa y singular en las iniciativas de desarrollo...y puedan crear ciudades y asentamientos humanos justos, seguros, sanos, accesibles, asequibles, resilientes y sostenibles y habitar en ellos a fin de promover la prosperidad y la calidad de vida para todos. (ib. p. 5)

ya que esto no es solo una tarea del Estado pues es la población la que realmente conoce los problemas y las dificultades para acceder a una vivienda digna que se ubique cerca de sus centros de trabajo, de las escuelas de sus hijos y de los centros de abasto para la vida cotidiana.

Considerando que en el CHCP existen numerosos inmuebles destinados a la vivienda colectiva, que fueron construidos en la primera mitad del siglo XX, cabe la reflexión sobre el por qué la muchos de ellos están semi ocupados, abandonados, o convertidos en bodega de los comercios que se ubican en la planta baja; estas consideraciones nos remiten al problema del “despilfarro urbano” y la expansión incontrolada de la ciudad, que como se analiza en capítulos subsecuentes ha producido zonas habitacionales en la periferia, carentes muchas veces de los servicios básicos como suministro de agua, problemas como transporte público insuficiente o de mala calidad, y el desplazamiento a sitios distantes para llegar al trabajo o a las instituciones educativas, con la consecuente pérdida de tiempo en los traslados y con un alto costo económico y de horas/hombre.

Empero es igualmente importante el rescatar el valor patrimonial de los inmuebles en estudio. Si bien hasta hace algunas décadas solo se consideraba arquitectura con valor patrimonial aquella construida entre los siglos XVI al XIX, a partir de los años 70 del siglo pasado, se ha considerado y resaltado el valor cultural de los inmuebles del siglo XX como testimonio de diversos aspectos como los económicos, políticos, sociales y arquitectónicos al innovar en los sistemas constructivos, los acabados, las corrientes estilísticas de principios del siglo XX y desde luego la espacialidad que presentan como satisfactores de las necesidades de vivienda de una clase social distintiva de la época.

Al respecto, Fernando Espinosa de los Monteros (2014) señala que:

El Siglo XX, nos ha dejado el conjunto patrimonial más joven de la historia, poco valorado y desconocido, donde a excepción de las obras reconocidas de algunos maestros su patrimonio no se considera como algo importante a preservar, resultando especialmente vulnerable y de ahí la urgente necesidad de ponerlo en valor. Este patrimonio, abundante y diverso, conforma

el grueso de nuestras ciudades donde un número considerable de estas arquitecturas son alteradas con absoluta desconsideración a su significado cultural. Es un patrimonio en riesgo. Su protección no puede ser concebida más que desde una perspectiva global, sin olvidar aquellas arquitecturas que aun siendo más sencillas conforman el paisaje urbano de la ciudad, como recoge el artículo 1 de la Carta de Venecia, 1964: las obras modestas que con el tiempo han adquirido un significado cultural son también monumentos históricos (p. 12).

En 2014 Figueroa señaló que:

El interés por la conservación de la arquitectura del siglo XX, ha ganado terreno a nivel mundial, en la revaloración de un pasado. A consecuencia de su cercanía con el presente, el reconocimiento y protección que merecería no ha sido ponderado en comparación con los esfuerzos realizados para resguardar los bienes patrimoniales de siglos anteriores. La arquitecta Lourdes Cruz, señala que la arquitectura del siglo XX se está perdiendo a pasos acelerados y para protegerla se hace poco, pues señala que “[...]... por ser una arquitectura tan inmediata, las instituciones y la sociedad, la consideran de poco valor; no hay la distancia crítica, histórica, para valorar esa arquitectura como un patrimonio, como una enseñanza de las formas de vida de cada época (p. 80).

La arquitectura del siglo XX en sus distintas facetas tiene un valor testimonial, pues relatan los procesos locales. Sin embargo, el deterioro físico, la especulación inmobiliaria, el afán de modernización, el desconocimiento sobre su significado, y/o la falta de instrumentos legales para su protección, son solo algunas de las amenazas para estas edificaciones (ib. p. 82).

Uno de los más reconocidos teóricos sobre la restauración arquitectónica es el Dr. Carlos Chanfón Olmos quien dedicó su vida no solo a la intervención de los inmuebles con valor patrimonial, sino que elaboró un cuerpo doctrinario sobre la misma, que ha creado escuela entre los estudiosos de la arquitectura y su conservación; retoma los valores de la arquitectura expuestos por José Villagrán García, -erudito conocedor del patrimonio cultural arquitectónico-, como un instrumento para concluir que el más importante de los valores de la arquitectura es el valor social como un integrador de todos. (Chanfón, 1988, p.29).

Al aparecer las ciencias sociales y la corriente antropologista sobre el concepto de cultura pone de manifiesto que:

...una sociedad humana se identifica a través de todos sus rasgos característicos, por lo tanto la noción de patrimonio cultural, ligada al quehacer ar-

quitectónico considera que los monumentos y edificios históricos y artísticos constituyen un patrimonio de la cultura universal, que los pueblos deben conservar y cuidar ya que son un testimonio de su evolución y por consiguiente un factor de identidad indiscutible... su existencia es producto de su pasado y determina su futuro. (ib. p. 57)

Así mismo, remarca que la identidad cultural es necesaria para la sociedad contemporánea, de ahí la importancia de la conservación de esos testimonios culturales que nos demuestran los logros del pasado en el momento presente y que direccionados al objeto de esta investigación representan además una oportunidad de aprovechamiento como una alternativa para responder al problema de la vivienda en la ciudad. Resalta el valor del Centro Histórico como un constructor de identidad en la vivencia de los espacios de encuentro social y de la arquitectura como un referente histórico-cultural y satisfactor de la necesidad primaria de habitar, teniendo presente siempre el respeto a sus valores de delación, estéticos y sociales, a través de un proyecto de gestión que los actualice y que forme parte integral de los procesos que inciden en este territorio.

La planeación urbana es parte fundamental para el desarrollo de las ciudades y por ende de los centros históricos. Es menester de los gobiernos establecer las políticas y acciones de planeación y desarrollo urbano, y más específicamente en el tema que nos ocupa, para aquellas ciudades cuyo centro histórico ha sido decretado como zona de monumentos que es el caso de Puebla en 1977.

René Coulomb (2016) en su análisis de algunos documentos de planeación parte de la siguiente consideración:

Muchos centros históricos han sido reconocidos legalmente a través de declaratorias de “zona de monumentos históricos”, establecidas en la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas de 1972 y expedidas por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH). p. 20).

Sin embargo únicamente la cuarta parte ha contado con un proceso de planeación urbana legalizado.

En estas consideraciones se refleja el problema del proceso de formalización legal de los instrumentos de planeación para el centro histórico, que en algunas ocasiones -como se verá más adelante- solo han quedado como un instrumento que no tiene un carácter de ley, ya que no fueron aprobados por el Cabildo o no fueron publicados en el diario oficial o periódicos oficiales de las localidades o no fueron inscritos en el Registro Público de la Propiedad, (ib. p.20).

Pero además, los entes oficiales, a pesar de sus buenas intenciones han privilegiado la competitividad económica y desdeñado el apoyo a la vivienda, particularmente para los grupos vulnerables. Por ello las inversiones públicas se han dirigido al impulso de las actividades enfocadas al turismo. (Coulomb, 2016)

En los planteamientos de la UNESCO (2017) referentes a las acciones a realizar en los centros históricos, se considera que

...la revitalización supone lograr un equilibrio satisfactorio entre las leyes de desarrollo económico, las necesidades y los derechos de los habitantes y la puesta en valor de la ciudad como bien público. Los enfoques patrimoniales, económicos, medioambientales y socioculturales no son antagónicos, sino que son complementarios y el éxito a largo plazo depende de que estos enfoques estén relacionados entre sí (p. 2).

Los actores sociales son todos los grupos que están ligados al proceso de evolución de una ciudad y su participación e involucramiento en los procesos territoriales. En este sentido y refiriéndose a los centros históricos, el investigador francés Patrice Melé (1994. p.5) señala que esos actores son los propietarios, los inquilinos, las organizaciones sociales y los usuarios, y desde luego las instancias político administrativas encargadas de implementar las políticas públicas de actuación. Y especifica que

...las leyes constituyen la traducción jurídica de una serie de valores que son otorgadas a partes existentes del espacio urbano construido, valores que justifican la necesidad de una intervención pública específica” (ib. p. 5).

De esta manera podemos visualizar la complejidad del CHCP, los factores que inciden en la concepción de su significado, de los problemas y retos que enfrenta, y de su papel como componente de la cultura e identidad de la sociedad. Se desprende también la necesidad de desarrollar estudios y formular propuestas orientadas al beneficio social.

En la conservación de los bienes inmuebles de carácter cultural se aplican un sinnúmero de términos para designar de una manera concreta las acciones que se pretenden realizar o los objetivos que se desean alcanzar.

En el contexto de esta investigación se utiliza el término REVITALIZACIÓN por ser el más adecuado para el propósito de la misma, ya que de acuerdo con Salvador Díaz Berrio (1984), este término

...se ha utilizado recientemente al referirse especialmente a elementos arquitectónicos y urbanos abandonados, deshabitados o desprovistos de “ánima”

o “vida” y más se refiere por lo tanto a las condiciones de la población, usuarios y habitaciones que a las condiciones físicas de los bienes culturales inmuebles. No se trata por lo tanto de operaciones o actividades de restauración, sino de conservación que pueden en ocasiones llevar consigo intervenciones físicas o restauraciones.... (p. 8).

Así mismo menciona que dentro de las actividades destinadas a dar “ánima o vida” a un bien cultural inmueble se contemplan los estímulos financieros, las disposiciones legales, la accesibilidad, etc. (ib. p. 8), factores que se contemplan en este trabajo y que permiten mantener la integridad física de los inmuebles además de responder al fin primario de ser útiles a la sociedad.

Un inmueble puede estar en óptimas condiciones físicas, pero si no tiene un uso carecerá de vida.

1.2. Metodología

El enfoque metodológico para el desarrollo de la investigación se basa en la propuesta de Rolando García de Sistemas Complejos (García, R. 2006) como fundamentación epistemológica de la misma.

En las aproximaciones sucesivas se reflexionó primeramente sobre la idea de la investigación basada en el interés, en la experiencia propia y la familiaridad personal en el campo del conocimiento sobre objeto de estudio y los planteamientos de los que derivó la estructuración del contenido y el esquema de trabajo con las adecuaciones en el curso la investigación.

Se procedió a la búsqueda de información documental en bibliotecas, hemerotecas y por medio de internet consultando libros, revistas, artículos y boletines y consulta en archivos municipales; posteriormente se realizó la selección de documentos acorde al campo disciplinario. Recopilación cartográfica del municipio y la zona de estudio. A partir de esta selección y su revisión, se definió el problema de investigación, sus alcances y limitaciones, la pregunta conductora y la hipótesis

Entrevistas: se realizaron a propietarios de inmuebles en el CHCP, inquilinos, administradores inmobiliarios, a funcionarios municipales de la Dirección del Catastro Municipal, a personal de la Gerencia del Centro Histórico y Patrimonio Cultural del Municipio, a la Presidenta de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología del Cabildo municipal, funcionarios federales de la Subdirección de Negocios Estructurados y Análisis de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), a funcionarios del área técnica del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

(INFONAVIT), diálogos con investigadores y expertos en patrimonio arquitectónico y urbanismo, mediante sus experiencias investigativas, exploraciones académicas, revisiones teóricas y análisis legales.

Visitas de campo que permitieron la observación directa de la zona de estudio, la identificación y selección del tipo de inmuebles objeto de estudio, la recolección de datos sobre las actividades que los ciudadanos efectúan en el centro histórico, etc.

Al mismo tiempo se realizaron levantamientos fotográficos y arquitectónicos.

El levantamiento de encuestas se llevó a cabo con base en grupos focales como estudiantes, habitantes, trabajadores en dependencias gubernamentales y usuarios del centro histórico.

Se procedió al análisis y síntesis de la información obtenida para la elaboración del diagnóstico de la problemática y su posible solución, procediendo la retroalimentación y evaluación en el curso del proceso de la investigación.

Reflexión capitular

En este primer capítulo se han abordado aquellos componentes esenciales en el proceso de investigación interdisciplinaria entre los que se destaca el contenido teórico conceptual, que fundamenta la investigación de acuerdo a los talleres de Epistemología que se retoma del Programa del Doctorado. Es un proceso de toda la formación recibida y que es la base que sustenta los tres últimos capítulos.

La reflexión histórico metodológica para el análisis del proceso social de la vivienda en el CHCP permitió abundar en el análisis del surgimiento de la vivienda colectiva en la modalidad de edificios de departamentos como una respuesta a la necesidad de satisfacer la demanda habitacional de una clase media surgida a finales del Porfiriato, además de poner de manifiesto los avances tecnológicos constructivos surgidos en los albores del siglo XX y el cómo la perspectiva histórica ha permitido poner de manifiesto los conceptos de valor patrimonial que incluyen las tipologías arquitectónicas de ese período y su devenir en la actualidad siendo conscientes de su estado de conservación o abandono.

La revisión de los factores que a lo largo del tiempo han propiciado el decremento del uso habitacional en el CHCP permiten evaluar la actuación de los distintos gobiernos en relación al tema de la vivienda en el municipio de Puebla y otros procesos ligados a la evolución económica, social y cultural del mismo.

CAPÍTULO II

Historia de los Procesos

Uno de los puntos indispensables es el análisis del proceso social de la vivienda para resaltar su importancia con relación a la historia, la situación política y económica de la época en que surgió esta tipología arquitectónica en estudio y que respondió debidamente a los retos impuestos por la dinámica del país. En cuanto a la finalidad del estudio de la historia, el historiador Agustín Blanco Muñoz, (1972) refiere que:

En la medida en que el estudio histórico se proyecte a la problemática general del presente y el porvenir logrará adquirir un verdadero carácter objetivo y a su vez revolucionario y transformador. (p. 96-97)

Con este punto de partida se considerarán aquellos procesos que nos permitan comprender el papel social del género arquitectónico en estudio y su tipología.

2.1. El proceso social de la vivienda

2.1.1. La vivienda a finales del siglo XIX y principios del XX

La segunda mitad del siglo XIX fue una época de gran auge para la nación. Sumándose a las grandes obras y empresas impulsadas por el gobierno Porfirista en aras de la modernización de las ciudades, en Puebla se adoptaron las políticas nacionales y regionales de planificación y desarrollo económico. Buscando impulsar la industria manufacturera, se fundó el Banco del Avío en 1830 durante el gobierno del presidente Anastasio Bustamante. Fue Lucas Alamán, en ese tiempo Ministro de Relaciones Exteriores, quien se encargó de habilitarlo y cuya función era de otorgar préstamos a particulares para el desarrollo industrial (Cano, 2008. p.95).

Fue notable el impulso a la industria textil, llevando a la ciudad de Puebla a ser pionera con la instalación de la primera fábrica textil mecanizada en América, “La Constancia Mexicana” fundada por Don Estevan de Antuñano en 1831 e inaugurada en 1835 y que utilizó la energía hidráulica aprovechando la infraestructura de los molinos existentes en las cercanías (Sánchez H. 2015, p.107).

Además de los textiles, la producción industrial incluía la de la confección, harinas, bebidas gaseosas y alcohólicas, loza, azulejos y productos de cuero entre otros (Ventura. 2006. p. 650).

Así mismo la actividad agrícola en la región cercana de Atlixco, básicamente propició la construcción y funcionamiento de grandes haciendas cerealeras, principalmente, y que constituyeron una fuente de riqueza para sus propietarios pertenecientes a las clases altas de la sociedad mexicana, donde los campesinos trabajaban bajo condiciones de explotación y se les pagaba generalmente con las mercancías que compraban en las tiendas de raya del propio dueño de la hacienda. Los ricos hacendados e industriales levantaron suntuosas casonas de estilo neoclásico o ecléctico en el corazón de la ciudad.

Entre otras muchas obras, en Puebla la plaza mayor se arboló, se construyó un nuevo edificio para el Ayuntamiento a la altura del esplendor de la época; surgieron nuevas colonias, se construyeron calles y avenidas como la Calzada de la Paz (Hoy Avenida Juárez).

Al igual que en otras ciudades del país, en Puebla el desarrollo económico y urbano se debió además a los cambios estructurales gubernamentales y sociales que se dieron en México al finalizar el siglo XIX y en los albores del XX.

La población que hasta entonces había sido mayoritariamente rural, fue disminuyendo lentamente y se incrementó la población en las zonas urbanas, lo que propició el proceso de urbanización considerado para esta etapa como moderado-bajo (Garza, 2002, p.9). Surgió la clase obrera y paralelamente la clase media como consecuencia de la multiplicación de las fábricas, el desarrollo social, político y económico del país (Sánchez L. 2014 p.2).

2.1.2. Surgimiento de la clase media y la vivienda en renta

A finales del siglo XIX la industrialización y el aumento del comercio promovieron el crecimiento de esta incipiente clase media que comprendía personas que sabían leer, que tenían formación profesional y que ingresaron como empleados en las dependencias del gobierno Porfirista, lo que llamamos burócratas y también empleados en el sector de servicios, artesanos y académicos; los grandes almacenes demandaban vendedores; los bancos, cajeros y contadores; las fábricas, técnicos especializados. Se trata de una población básicamente urbana con un ingreso suficiente para vivir. El crecimiento de la sociedad urbana poco a poco fue generando un nuevo grupo social – la clase media- cuya característica principal tiene que ver con el hecho de vivir en una urbe y compartir tanto beneficios como costos de ese tipo de vida (De la Calle, 2010 p.20).

Por ello un hogar de clase media se ubica fundamentalmente en un contexto urbano, y la propiedad o alquiler de una casa o departamento forma parte de su desarrollo familiar. (ib. pp. 14-15).

En Puebla este proceso se dio sobre todo como un producto modificador de la nueva ciudad industrial, ya que en particular la industria textil tuvo un gran auge a finales del siglo XIX y se prolongó varias décadas del siglo XX. Así mismo esto dio paso a la modernidad en la ciudad transformando la forma de vida de épocas pasadas.

Como es sabido a partir del inicio de la Revolución Mexicana, el país vivió años turbulentos por los conflictos internos en la lucha por el poder y no fue sino hasta los primeros años de la década de los 30 del siglo pasado que el país se estabilizó políticamente y comenzó una significativa reactivación económica (Garza, 2002, p.9).

En cuanto al rubro de vivienda, un género nuevo en esta materia fue la construcción de departamentos que vino a cambiar la forma de convivir entre vecinos y ofrecía vivienda en renta para la clase media como una opción de mejor calidad de vida en comparación con las vecindades que se construyeron o adaptaron en años anteriores. Al respecto Chanfón en 1998 consigna que:

Destinados a algunos sectores de los estratos medios y altos, los departamentos constituyeron una nueva manera en el acomodo de la vivienda colectiva, distinta de las conocidas vecindades o de las casas departamentales coloniales. En un principio debió parecer ajeno a las costumbres de los mexicanos este tipo de vivienda, ya que son escasos los ejemplos arquitectónicos que se construyeron en el Porfiriato para este fin (p. 365).

Fue hacia la década de los años 20 del siglo pasado cuando se vio la necesidad de habilitar en los centros de las ciudades nuevas modalidades de vivienda, lo que se vio reflejado en el aumento de la construcción de edificios de departamentos (Loreto, 2014). Estos edificios fueron construidos por particulares que habiendo obtenido bastantes ganancias en sus negocios vieron una buena oportunidad de invertir su dinero en este tipo de vivienda en renta al mismo tiempo de obtener ingresos por la renta de locales comerciales en las plantas bajas de los mismos, ya que desde su planificación y construcción se contempló este uso a nivel de la calle y que les garantizaba ingresos constantes; esto como producto de un factor económico y social. Es por ello que en los años 30 y 40 principalmente, se levantaron edificios de este tipo que fueron ocupados en su mayoría por la clase media con la necesidad de rentar un lugar para habitar y por aquellos cuya actividad comercial se desarrollaba en o alrededor del Mercado La Victoria inaugurado en 1913 o bien siendo empleados de tiendas y almacenes o de instituciones bancarias.

POSIBILIDADES PARA LA REVITALIZACIÓN DE LA VIVIENDA EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE PUEBLA

Recuperación de los edificios de departamentos de la primera mitad del siglo XX

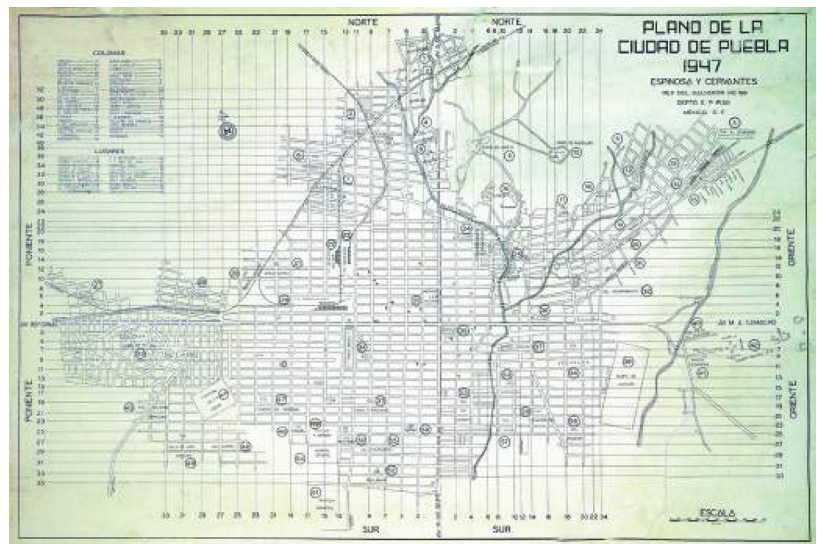
María de los Dolores Dib y Álvarez

Haciendo un análisis de la forma de vida de estas décadas, la ciudad era compacta, y las principales actividades cotidianas como ir al trabajo, a los servicios educativos, de salud, recreativos o culturales y a los centros de abasto, se desarrollaban en la zona central por lo que la movilidad era fluida ya que el auto no era una necesidad imperiosa para los traslados, por ello se comprende que la mayoría de los edificios de departamentos no contaran con cocheras para los inquilinos; el servicio de transporte urbano era accesible y no saturado, y realizar los traslados a pie era parte de la accesibilidad a la zona central.

Por otro lado, el vivir en el Centro Histórico representaba cierta clase de prestigio en contraposición a los que vivían en las antiguas casonas que empezaron a transformarse en vecindades y locales comerciales, ya que de igual manera la clase media alta y alta empezó a construir sus residencias en las nuevas colonias y fraccionamientos ubicados en la periferia inmediata, como la Colonia Amor, El Carmen, Santa María, Humboldt, San Francisco y La Paz entre otras, siendo la clase media la que permaneció habitando en el CHCP. Surge así una macroeconomía interna que da pie a la tercerización que a partir de la década de los 70 del siglo XX ha imperado en el CHCP.

Plano No. 1 Plano de la Ciudad de Puebla 1947. En el recuadro se mencionan las colonias existentes.

COLONIAS				
	AMERICA	14	JESUS GARCIA	21
	AMOR	26	J. M. MORELOS	46
	AQUILES SERDAN	27	JUAREZ	7
	AVIACION	59	L. CARDENAS	31
	AZCAROTE	38	MIGUEL NEGRETE	4
	AZTECA	11	MOTEZUMA	2
52	BELISARIO DOMINGUEZ	43	MORELOS	53
	C. COLON	13	MOTOLINA	32
	CUAHOTENOC	1	RIVERA DE SANTIAGO	47
50	CHULA VISTA	62	SANTA MARIA	24
	DE LA PAZ	33	SAN FRANCISCO	3
	DEL CARMEN	52	TIERRA Y LIBERTAD	20
48	DEL INGENIERO	56	UNION	17
	DE LOS DOCTORES	50	UNION Y PROGRESO	51
	EL PORVENIR	5	V. GUERRERO	58
	EMILIA	57	VILLA DE LOS ANGELES	45
	HIDALGO	9	VISTA HERMOSA	12
44	H. DEL EMPLEADO	26	XANENETLA	16
	HUMBOLDT	19	XONACA	18
	IDEAL DEL PORVENIR	40	ZARAGOZA	15
42	I. ZARAGOZA	41		
	INSURGENTES	55		
40				
39				



Fuente: Espinoza y Cervantes, 1947.

2.1.3. Categorías y tipología arquitectónica

El Decreto de la Zona de Monumentos de 1977, reporta 1,029 construcciones entre las cuales se clasifican como artísticas 16 de ellas. Sin embargo, el inventario de inmuebles de la zona realizado entre el 2007 y el 2015 reporta 936 inmuebles con valor artístico entre los que se incluyen numerosos edificios de departamentos que se construyeron en la primera mitad del siglo XX (IMPLAN Gerencia del Centro Histórico, 2015).

Entre las corrientes estilísticas bajo las cuales fueron diseñados se encuentran el neocolonial, el colonial californiano, el art déco y el funcionalismo (Montero, 2013 p. 241).

Dentro del trabajo de campo para este estudio se escogieron 92 edificios de departamentos que fueron construidos en la primera mitad del siglo XX ubicados en el CHCP y que corresponden a la CATEGORÍA No. 4 “ARTÍSTICOS O MODERNOS”, en concreto armado pero integrados al contexto histórico, catalogados por el INBA y/o por el INAH y los que aparecen protegidos por el “Decreto del Ejecutivo del Estado que declara Zona Típica Monumental, parte de la Ciudad de Puebla” de fecha 31 de enero de 2015.

Están registrados como construcciones artísticas relevantes, mismos que se deberán conservar íntegramente, y cuya revitalización es la base de esta investigación, con el objetivo de favorecer el incremento de habitantes del CHCP de acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Centro Histórico del Municipio de Puebla. (Periódico Oficial, 23-oct-2015).

2.2. Decremento del uso habitacional en el Centro Histórico de la ciudad de Puebla

El Centro Histórico de la ciudad de Puebla (CHCP) ha sufrido una pérdida importante en el número de habitantes en los últimos cuarenta años, (tabla no. 1) por lo mismo muchos inmuebles destinados a vivienda, entre los que se encuentran los edificios de departamentos, se hallan abandonados o semi-ocupados.

Tabla no. 1 Decremento Poblacional en el Centro Histórico de Puebla

AÑO	No. DE HABITANTES	DENSIDAD
1982	282,598	303.00 hab/ha
1990	86,059	116.88 hab/ha
1994	81,706	98.93 hab/ha
1995	69,162	90.30 hab/ha
2000	59,370	84.87 hab/ha
2005	54,475	82.23 hab/ha
2010	41,443	59.00 hab/ha

Fuente: Programa Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del
Centro Histórico del Municipio de Puebla. (2015)

La expulsión de los habitantes ha sido producto de múltiples factores entre los que se destacan el cambio de uso de suelo habitacional a comercial, actividad que reporta un mayor ingreso por concepto de rentas, y la oferta de vivienda de interés social en la periferia de la ciudad, los procesos de desconcentración comercial en años precedentes, la falta de políticas públicas adecuadas para revertir el abandono y deterioro de los inmuebles habitacionales, las lagunas legales y la falta de interés de los inversionistas para recuperar estos espacios habitacionales y adecuarlos a las necesidades de la vida contemporánea.

El patrimonio edificado se transforma y se destruye por las presiones de estos nuevos usos del suelo y la especulación inmobiliaria. Para algunos habitantes de la ciudad igualmente, el CHCP ha perdido su significación simbólica como contenedor de identidad y convivencia social.

Los aspectos que inciden en el problema de la vivienda son muy variados e incluyen entre otros, los factores económicos, políticos, sociales, culturales, legales y financieros.

Los grandes cambios en la organización de la ciudad de Puebla, la expansión territorial de la misma, los conflictos sociales y de intereses particulares han provocado el fenómeno del abandono por parte de los habitantes originales de la zona central de la ciudad que por su propio gusto o forzados a ello han emigrado sobre todo a la periferia.

A continuación, se presentan los determinantes que se analizaron para observar estos cambios, mismos que darán cuenta del fenómeno de una ciudad que, a pesar de ellos, conserva un centro histórico con una fuerte carga social, urbana e histórica.

- Procesos urbanos: expansión de la ciudad; cambios de uso del suelo y terciarización
- Procesos económicos y socioculturales: actividades comerciales; migración de habitantes originales; cambios en los patrones de apropiación del espacio; deterioro de inmuebles históricos y artísticos de uso habitacional.
- Políticas públicas: planes y programas de desarrollo para el CHCP; programas de vivienda gubernamentales.

2.2.1. Procesos urbanos

Uno de los factores que han ocasionado el abandono de la vivienda en el CHCP son los procesos urbanos, entendiéndose estos como el conjunto de actividades que desarrolla la sociedad, como la relación que guardan los componentes de producción, económicos, sociales, políticos y culturales dentro de su territorio y las funciones de este.

Manuel Castells (2014) define a la ciudad como

...el lugar geográfico donde se instala la superestructura político-administrativa de una sociedad que ha llegado a tal grado de desarrollo técnico y social que ha hecho posible la diferenciación del producto entre reproducción simple y ampliada de la fuerza de trabajo (p.19).

con lo cual podemos entender la complejidad que implica la ciudad y la incidencia que sobre ella tienen los procesos urbanos; estos están íntimamente ligados con el crecimiento del área física de los asentamientos humanos y el crecimiento demográfico de los mismos.

-La expansión de la ciudad

La expansión territorial es uno de los factores que han propiciado el abandono de la vivienda en el CHCP al igual que la nueva oferta de vivienda ligada al concepto de “modernidad” favoreciendo la migración de la gente a la periferia, primero a la inmediata y posteriormente a las zonas conurbadas y a la zona metropolitana.

La expansión urbana se puede definir como el aumento del territorio de una ciudad y que comprende desarrollos residenciales, zonas comerciales y de servicios, que

incorporan nuevas vialidades, coadyuvando a la dependencia del uso del automóvil. Equivale a la invasión de tierras rurales o en estado natural en la periferia.

De acuerdo a las estadísticas de crecimiento de la ciudad de Puebla, en los últimos años se ha pasado de una ciudad centralizada a una mancha urbana extendida horizontalmente, trayendo como consecuencia mayores distancias y tiempos de traslado hacia el trabajo y las instituciones educativas y problemas de movilidad ya que el desarrollo de la infraestructura y de los servicios para estas nuevas áreas, no siempre han sido resueltos de manera óptima.

Factores que han contribuido a ello son también el aumento de la población, los factores económicos de producción, los criterios de estatus social, los programas gubernamentales para la adquisición de la vivienda en unidades habitacionales. La población paso de 289,140 habitantes en 1960 (Vélez, 2007, p. 97) a 1.576,259 habitantes en 2015 (INEGI, 2015).

Fue hasta la tercera década del siglo XX que la ciudad de Puebla empezó a expandir su territorio, ya que anteriormente a esa fecha la ciudad creció lentamente llenando las manzanas destinadas para ello desde la época de su fundación. Se empezó con el establecimiento de nuevas colonias como San Francisco, Santa María, Amor entre otras (Montero. 2009) pero siempre en las proximidades de la zona central.

En los inicios de la segunda mitad del siglo XX, la ciudad siguió expandiéndose, aunque aún de forma moderada y sin embargo el CHCP continuó conservando el uso habitacional preponderante, así como las funciones administrativas y de servicios en equilibrio.

La siguiente tabla muestra el crecimiento del área de la ciudad de Puebla hasta la primera década del siglo XXI.

Tabla No.2 Expansión de la Ciudad de Puebla

AÑO	EXTENSIÓN TERRITORIAL
1930	*10.6 Km2
1965	25.8 Km2
1974	59.5 Km2
1980	91.5 Km2
1990	128.0 Km2
2007	200.0 KM2
2010	546.974 Km2 (INEGI, censo 2010)
2018	**548,889 Km2

Fuente: *Vélez, 2007 p.69, INEGI, ** IMPLAN.

Uno de los factores determinantes para que se dé la expansión física de la ciudad es sin duda el crecimiento poblacional de la misma (Vélez. 2007 p. 68). Ante este crecimiento, la población busca más oportunidades de vivienda en las áreas nuevas y que, aunado a los otros factores que estamos analizando, han propiciado que antiguos habitantes del CHCP hayan tomado la misma decisión.

Tabla no. 3 Crecimiento demográfico de la ciudad de Puebla

AÑO	HABITANTES
1960	289,140
1970	401,603
1980	772,908
1990	1.007,170
2000	1.271,673
2010	*1.539,859 (Censo 2010)
2015	*1.576,259 (Censo inter-censal 2015 INEGI)

Fuente: Vélez, 2007 p. 68, *Fuente: INEGI

Como resultado de ello, han surgido a lo largo del tiempo planes gubernamentales de expansión física de la ciudad, representando esto así mismo una oportunidad para los desarrolladores inmobiliarios que iniciaron con proyectos de vivienda múltiple en la periferia, incrementándose el territorio y al mismo tiempo propiciando la conurbación.

A la par, se da la primera modernización de las vialidades de la ciudad: avenidas amplias que permitieron por primera vez en la historia de Puebla comunicar el centro con la periferia de una manera más rápida; una de estas primeras intervenciones urbanas fue el entubamiento del Río de San Francisco, llevado a cabo entre 1963 y 1965 construyéndose el Boulevard Héroes del 5 de Mayo, factor que invitó a los habitantes del CHCP a movilizarse a otros territorios de la periferia.

Un fenómeno que se da es que mientras la ciudad crece en extensión territorial y en población, la zona central decrece en el número de habitantes, observándose que de poco más de 282,000 personas que dormían en el CHCP hoy en día solo poco más de 40 mil. (ver tabla no. 1).

El aumento en la extensión territorial de la ciudad de Puebla ofrece por consiguiente nuevas zonas habitacionales que han favorecido el abandono de inmuebles habitacionales del CHCP en la búsqueda de diversas opciones de vivienda, no siempre contando con la infraestructura necesaria para el desarrollo de las actividades de una zona metropolitana.

-Cambios de uso del suelo y terciarización

Uno de los factores de mayor incidencia en el descenso del uso habitacional en la zona central de la ciudad, es sin duda el cambio en los usos del suelo que se han dado a partir de la expansión de la misma. Básicamente los cambios de uso del suelo se reflejan en aquellos que son permitidos y autorizados mediante licencias expedidas por la autoridad municipal y que están normados por la Carta Urbana del Municipio de Puebla y que se ha ido modificando de acuerdo con las tendencias de terciarización.

El sector terciario se refiere a las actividades que no implican la producción de bienes materiales; es el que ofrece servicios para la población como son los administrativos, financieros, el comercio, el ocio, la cultura, el turismo, etc.

A raíz del Decreto Presidencial por el cual se declaró la Zona de Monumentos de la Ciudad de Puebla en 1977, se eliminaron de la zona algunos usos industriales que aún permanecían ahí, ya que muchas de las fábricas textiles, los molinos, curtiderías y otros tipos de industria de la transformación que se ubicaban en las cercanías del río de San Francisco se habían trasladado con anterioridad a los corredores industriales instalados en la periferia de la ciudad como el CORREDOR INDUSTRIAL PUEBLA-SAN MARTÍN (VW, HYLSA, PEMEX), el PARQUE INDUSTRIAL FINSA ubicado en el Km. 117 de la Autopista México-Puebla, el PARQUE INDUSTRIAL EL CARMEN en el Km. 81 de la Carretera Federal México-Puebla, el PARQUE INDUS-

TRIAL PUEBLA 2000 sobre la autopista Puebla-Orizaba, el CORREDOR EMPRESARIAL CUAUTLANCINGO, A.C., PARQUE INDUSTRIAL RESURRECCIÓN en el antiguo camino a la Resurrección, PARQUE INDUSTRIAL 5 DE MAYO ubicado en Camino a San Pablo. Con esto los obreros que trabajaban en el CHCP al cierre de la industria, buscaron nuevas oportunidades de trabajo, factor que hizo que abandonaran sus viviendas en la zona central y los barrios antiguos.

Así mismo, a partir de la década de los 60, se inició un cambio en la preponderancia de la industria textil por la automotriz que al ubicarse esta en el Corredor Industrial Puebla-San Martín, ha propiciado que los trabajadores de esta hayan buscado habitar en las cercanías de su fuente de trabajo. Con el entubamiento del Río de San Francisco y la construcción del Boulevard 5 de Mayo en 1962, se cercenaron parte de los inmuebles ubicados en las riberas del río, entre los que se incluyeron viviendas y fábricas textiles principalmente, iniciándose así el desalojo de esta industria y la expulsión de habitantes de dichos inmuebles.

El mismo impacto produjo el Proyecto del Paseo del Río de San Francisco llevado a cabo por el Gobernador Manuel Bartlett Díaz entre 1996 y 1999 en esta zona, factor que hizo desalojar las últimas fábricas textiles, y con ello a sus obreros que vivían en los barrios aledaños de Analco, El Alto y La Luz. Milian (1999, p. 20) refiere que según un estudio de 1994 de Sergio Cortés se reporta que en la zona del proyecto el 58 % era de uso habitacional, el 21 % de comercios y servicios y el 4 % de industria, 17 % sitios abandonados, mencionando que de las viviendas el 40 % estaba ocupado por inquilinos y el 54 % por sus propietarios.

Por otro lado, desde la fundación de la ciudad, los poderes civiles y administrativos se localizaron en la zona central de acuerdo con los planteamientos urbanísticos de aquella época. Al paso de los siglos, estas actividades se mantienen en inmuebles ubicados en el CHCP, muchos de los cuales pertenecieron a la Iglesia y que pasaron a ser posesión del gobierno a raíz de las Leyes de Reforma; ejemplo de ello son los inmuebles correspondientes a los Colegios que formaron en conjunto el Seminario Tridentino fundado por el Obispo Juan de Palafox y Mendoza en la primera mitad del siglo XVII como lo son: el Colegio de San Juan (hoy Casa de la Cultura); el Colegio de San Pedro (hoy Secretaría de Turismo); El Colegio de San Pablo (hoy talleres de la Casa de la Cultura); el Palacio Episcopal (hoy oficinas de correos y telégrafos); el Colegio de San Pantaleón fundado por el Obispo Domingo Pantaleón Álvarez de Abreu en el siglo XVIII (hoy Palacio de Justicia); y algunos de los conventos de religiosas, por mencionar algunos.

Aunque en los últimos cinco años se han trasladado a la periferia y a las nuevas centralidades de la ciudad algunas funciones administrativas, tanto del gobierno estatal como del municipal, la afluencia de personas para realizar trámites gubernamentales sigue siendo elevada en el CHCP; aún con estas acciones de desconcentración administrativa, la visión de los gobernantes no incluye un proyecto de gestión de vivienda; por ejemplo, los empleados del gobierno que trabajan en la zona central no viven ahí, se trasladan diariamente desde sitios alejados.

La terciarización en el CHCP ha cambiado las dinámicas espaciales incidiendo especialmente en aquellas sociodemográficas y económicas, desplazando a los habitantes que tradicionalmente habían vivido ahí y que poco a poco se han trasladado hacia nuevas unidades habitacionales y fraccionamientos en la periferia de la ciudad que han creado sus propios núcleos de servicio y comercio, fenómeno que se ha dado igualmente en otras ciudades, no siempre suficientes y óptimos, o quedándose en la zona central con condiciones de vida sumamente degradantes.

2.2.2. Procesos económicos

Como consecuencia de la expansión de la ciudad, del cambio de usos de suelo y el incremento de la población, los aspectos económicos al ser factores preponderantes de la vida urbana y de la sociedad, han propiciado igualmente cambios cualitativos por la disgregación de las actividades y funciones en el espacio y la interpretación de dichas actividades por el grueso de la población. (Martínez. 2015, p. 199).

Al ser suprimidos los usos industriales en el CHCP, la actividad terciaria ha ido en aumento; por lo tanto, el empleo en comercio y servicios ha mostrado un crecimiento significativo en los últimos 30 años. El comercio popular a gran escala se estableció en la zona central y que pese a diversas acciones emprendidas en administraciones pasadas, no ha podido ser erradicado por lo que “constituye un sello distintivo de la ciudad” (Milián. 1994 p. 52).

Un factor determinante que incidió en el abandono de la vivienda en CHCP lo fue el programa de desconcentración comercial emprendido en el año 1986 por el entonces Presidente Municipal el Profesor Jorge Murad Macluff que desalojó a los vendedores ambulantes instalados en las calles alrededor del Mercado La Victoria que así mismo fue desalojado para darlo en comodato a la Fundación Amparo por 99 años, convertido finalmente en un centro comercial popular, lejos de la propuesta inicial de destinarlo a un mercado de artesanías (ib. p. 208).

Con el desalojo del mercado La Victoria, el uso habitacional de los alrededores disminuyó drásticamente, ya que muchos de los locatarios y sus empleados vivían en inmuebles cercanos a la zona, afectando con ello a las clases populares (ib.p. 203).

Sin embargo, de acuerdo con datos proporcionados por la CANACO (Cámara Nacional de Comercio,) en el CHCP el comercio ambulante se ha incrementado de manera alarmante hasta un 30% desde finales del año 2018 pudiéndose contabilizar cerca de 2,500 ambulantes sobre todo en el cuadrante norponiente de la ciudad y muy cerca del Zócalo o Plaza de Armas, (El Sol de Puebla, 9-nov-2018), incrementándose aún mas en los primeros meses del 2019.

La invasión de las calles está produciendo un acelerado deterioro de la imagen urbana ya que se instalan lonas, sombrillas y puestos semifijos que invaden las aceras y aún el arroyo vehicular; provocan montoneras de basura y contaminación auditiva y de olores fétidos pues como se deduce los ahí instalados realizan sus necesidades fisiológicas en la propia calle. Esto trae entre otras graves consecuencias el propiciar una zona insegura y poco atractiva para habitar, el deterioro de los inmuebles y la competencia desleal para el comercio establecido.

Como parte de los factores que incluyen los procesos económicos en relación con la expansión de la ciudad, encontramos la proliferación de plazas comerciales en distintas zonas de la ciudad como lo son Plaza Dorada de 1980, Galería Las Ánimas de 1991, Plaza San Pedro, Plaza Loreto, el Centro Comercial Angelópolis de 1997, y en los últimos cinco años Galerías Serdán, Parque Puebla, La Explanada y un importante número de pequeñas y medianas plazas que se multiplican en toda la ciudad y que van dirigidas principalmente a las clases media alta y alta.

Aún y a pesar de estas acciones, en la actualidad el CHCP con sus 6.9 Km² es de hecho la zona comercial más grande de la ciudad donde existe todo tipo de comercio establecido y comercio informal donde se ofertan todo tipo de mercancías (algunas que no se comercializan en ninguna otra parte de la ciudad) y que incluye algunos mercados tradicionales como el del Carmen, el 5 de Mayo y el Venustiano Carranza que atraen sobre todo a las clases media y baja.

La consecuencia de este proceso fue que la renta de viviendas en el CHCP como factor de inversión ya no representaba un negocio que redituara grandes ganancias a sus propietarios; por ello, numerosos inmuebles de uso habitacional se han ido modificando en la planta baja para dedicarlos al uso comercial, dando por resultado el uso mixto que aún persiste en algunos, aunque en muchos las plantas altas albergan las bodegas de los comercios instalados en la planta baja.

De esta manera, para los propietarios de inmuebles en el CHCP esto ha favorecido que los ingresos económicos que pueden obtener por la renta de inmuebles sea mayor cuando los destinan al uso comercial, despachos de profesionistas y de servicios aun cuando originalmente tenían un uso habitacional.

Según datos del Plan de Manejo del CHCP (Fac. Arq. BUA. 2016, p. 85) existen en el centro histórico 344 comercios al por mayor, 5,113 comercios al por menor, 1,291 de alimentos, hotelería, así como de servicios y oficinas de la administración pública y como ya hemos señalado el comercio ambulante, y otras actividades aparejadas a ello como son bares, cantinas y en general los giros negros (Carrión. 2014 p.6).

El desarrollo de estas actividades se explica si se considera que es la economía de mercado la que regula el esquema espacial urbano (Castells. 2014, p. 265), por lo tanto, como la demanda del comercio es grande, es la actividad que predomina.

La economía del CHCP se basa en el uso comercial y de servicios, ya que, en los 8,036 inmuebles existentes se albergan 17,143 viviendas, -la mayoría de las cuales tienen uso mixto-, que van desde un cuarto redondo hasta viviendas con sala-comedor, cocina, baño y tres o cuatro dormitorios y edificios de departamentos (ver plano no. 2; sin embargo el 31 % estos inmuebles se encuentran deshabitados, lo cual indica, por una parte, que predomina el uso comercial y de servicios, y por otra que el número de habitantes ha disminuido considerablemente (Fac. Arq. BUAP, 2016, p. 77).

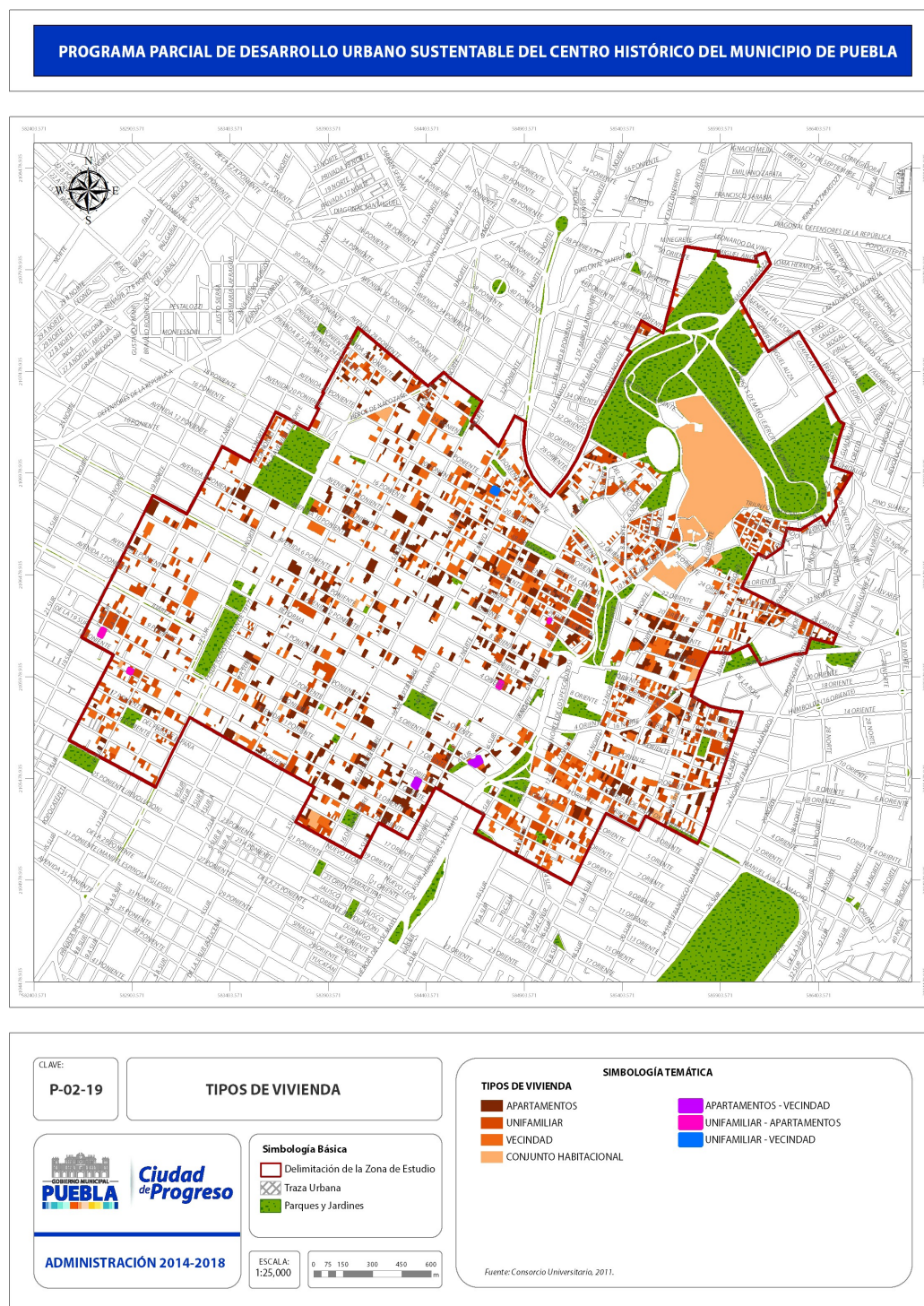
Otro factor que ha propiciado el despoblamiento del CHCP son los organismos y programas de vivienda gubernamentales que se han implementado en diferentes administraciones gubernamentales, como el Fondo de Operación y Descuento Bancario a la vivienda (FOVI), el Fondo de Garantía y Apoyo a Créditos para la Vivienda (FOGA), el Instituto Nacional Para el Desarrollo de la Comunidad y de la Vivienda (INDECO), el Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores (INFO-NAVIT), el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los trabajadores del Estado (FOVISSSTE) (Vélez. 2007) que han ofrecido y ofrecen la oportunidad de adquirir vivienda en propiedad a la clase trabajadora en las unidades habitacionales, propiciando con ello que aquellos que rentaban un vivienda en la zona central de la ciudad y su periferia inmediata, puedan ahora ser propietarios de una vivienda.

POSIBILIDADES PARA LA REVITALIZACIÓN DE LA VIVIENDA EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE PUEBLA

Recuperación de los edificios de departamentos de la
primera mitad del siglo XX

María de los Dolores Dib y Álvarez

Plano No. 2 Tipos de vivienda en el Centro Histórico



Fuente: Programa Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del
Centro Histórico de la Ciudad de Puebla, IMPLAN 2015

2.2.3. Procesos socioculturales.

Desde la fundación de la ciudad y hasta bien entrados los años 70 del siglo XX, el CHCP era la zona más importante de la ciudad: las festividades religiosas, los eventos políticos, la adquisición de mercancías y abasto, las operaciones bancarias, los trámites administrativos, los centros de espectáculos artísticos y culturales, los encuentros y la integración social, las relaciones humanas, el estatus social ligado al privilegio de vivir en el conjunto monumental lleno de valores simbólicos tan importantes para la sociedad poblana de entonces, fueron determinantes en la dinámica de los habitantes de Puebla.

A pesar del crecimiento de la ciudad y de la creación de otras centralidades en la periferia, el CHCP sigue siendo el sitio por excelencia de asistencia para las diversas actividades que ahí se desarrollan, sobre todo para las clases media y baja que se sienten de alguna manera más identificados como lugar de pertenencia.

Manuel Castells (2014 p. 265) dice al respecto que se trata de una sublimación del ambiente urbano propiamente dicho, a través de toda una gama de opciones posibles y la valorización de una disponibilidad de “consumo” en el más amplio sentido de la palabra.

Hay símbolos que, aunque la ciudad se expanda y la población crezca, siempre serán decisivos en la identificación de los valores de la misma; tal es el caso de los inmuebles religiosos como la Catedral Metropolitana de la ciudad de Puebla dedicada a la Inmaculada Concepción, el Templo de Santo Domingo y la Capilla del Rosario, que más allá de ser considerados “monumentos” por sus características arquitectónicas, representan una estructura simbólica cuya transcripción al código de interacción que organiza de hecho las relaciones sociales, representan un papel decisivo en el establecimiento de una centralidad (ib. p. 270).

Y aunque en el CHCP se concentran muchos problemas urbanos y sociales como pobreza, ambulantismo, inseguridad, servicios insuficientes y problemas de vivienda, es escenario de la concentración de riqueza cultural e histórica de la sociedad (Carrión, 2014 p.6).

Los espacios culturales y de recreación son múltiples, ya sea en espacios cerrados o en las plazas y plazuelas que se ubican en diversas manzanas. De igual forma, los festejos que conmemoran una fecha significativa de la historia regional o nacional se llevan a cabo en la plaza mayor conocida como “Zócalo”.

Sin embargo, en la actualidad, se puede observar que las personas que acuden al CHCP para las diversas actividades que se han descrito, pertenecen a las clases

sociales media baja y baja; esto se pudo observar en las distintas visitas de campo realizadas los fines de semana a lo largo de varios meses y en distintas épocas del año, de tal manera que para muchos otros, los que se consideran de la clase media alta y alta, el CHCP ha dejado de ser un referente de encuentro social y cultural principalmente, ya que acuden a auditorios y zonas de recreación que se ubican en la periferia inmediata a la zona o en los nuevos fraccionamientos y plazas comerciales, argumentando la concentración masiva, el tráfico, la basura y la inseguridad que priva, asistiendo al centro solo cuando se trata de una ocasión muy especial.

Todavía en los años 50 y 60 vivir en el CHCP, representaba un estatus social alto; esta afirmación se da por la experiencia propia y compartida con otras personas a las que se ha entrevistado y que en la actualidad se ubican entre los 65 y 75 años de edad. A medida que la ciudad se fue expandiendo y se fueron creando nuevas colonias, y se dieron cambios en las condiciones socioeconómicas de los habitantes de la zona, ese pensamiento empezó a cambiar, de tal manera que se comenzaron a invertir los papeles: los ricos y la clase media alta, se fueron mudando a las nuevas colonias como La Paz, que durante varias décadas representó la zona más exclusiva de la ciudad para vivir, y las antiguas y señoriales casonas porfirianas o funcionalistas se fueron transformando ya en vecindades con alto grado de hacinamiento, ya en oficinas y comercios con lo que empezó a darse el deterioro y la transformación arquitectónica y la mutación de valores sociales ligados al sitio de habitación.

Imagen 1 y 2. Avenida de la Paz, (actualmente, Av. Juárez) ca. 1940



Fuente: Puebla en Imágenes. La ciudad en las primeras décadas del siglo XX.
Contreras Cruz, Carlos y José Luis Olazo García (2013, p. 159 y 151)

Todos los procesos analizados, fueron principalmente la causa de expulsión de los habitantes del CHCP y de la clase media que, por un cambio de paradigma dentro de la modernidad o funcionalismo moderno, migraron por cuestiones de estatus social, aunado a la percepción de mayor seguridad, menor contaminación y a la disponibilidad de contar con créditos que les facilitó el adquirir una vivienda propia.

2.3. El centro poblano una centralidad vigente, múltiple y diversa.

Las ciudades son organismos vivos que desarrollan una dinámica urbano social que día a día se refleja en las múltiples actividades y cambios que se llevan a cabo en su territorio.

La dinámica socio espacial del CHCP esta indiscutiblemente en estrecha relación con el resto de la ciudad y su entorno natural y adaptado; por ello las transformaciones físicas, sociales, culturales y económicas que se han dado en las áreas urbanas mayores, producto de estas dinámicas, se reflejan directamente con las que se dan en el CHCP, así como de los diferentes procesos de expansión y las condiciones socioeconómicas y culturales de sus habitantes, entre otros factores que se han tratado líneas arriba.

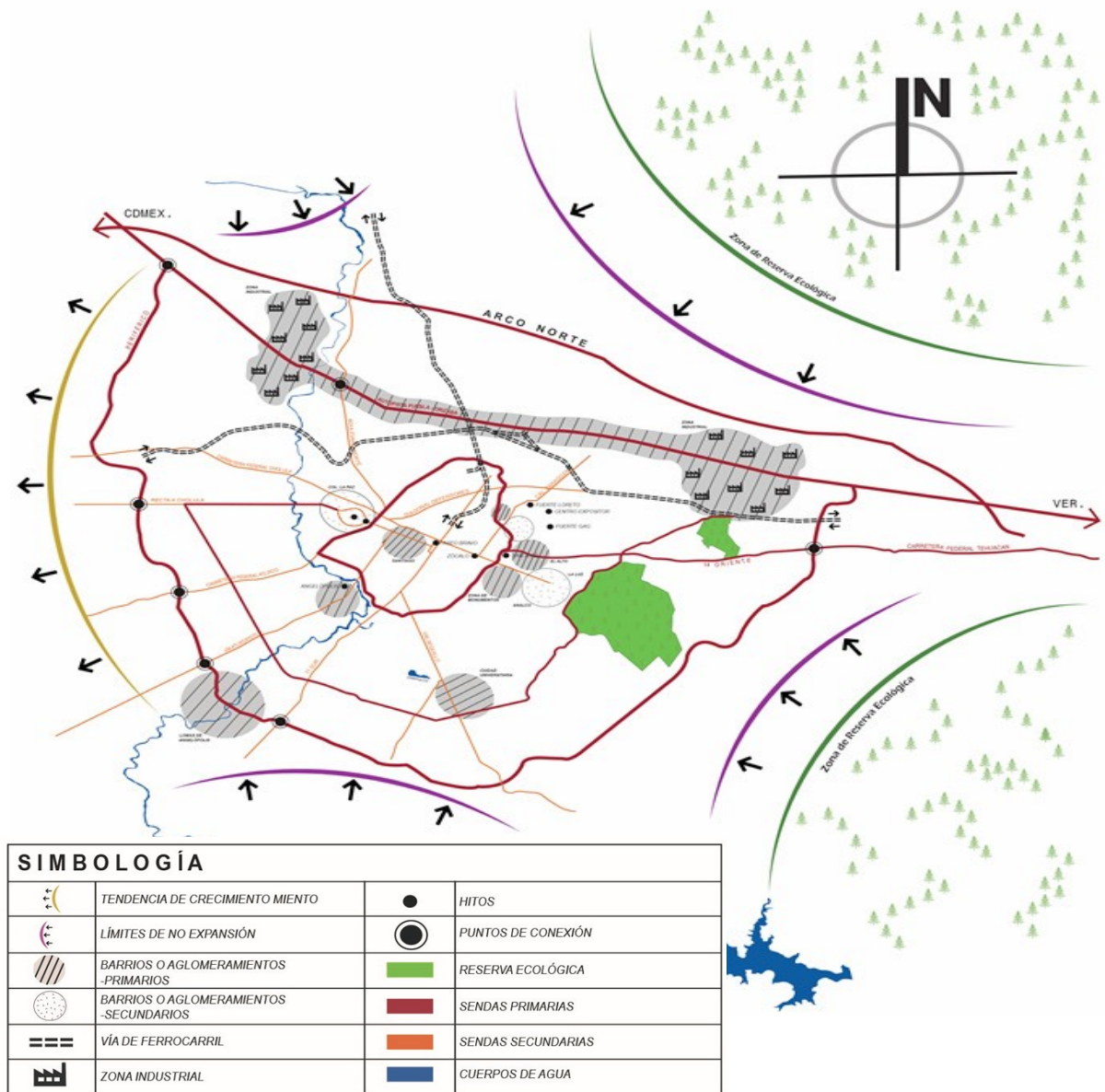
En el plano no. 3 se representan de manera esquemática estas correlaciones entre el CHCP y el resto de la ciudad y su entorno. Se muestran las tendencias de crecimiento sobre todo hacia el sur poniente donde en las últimas dos décadas se ha dado una gran expansión ocupando áreas antes agrícolas y ahora urbanizadas. Existen zonas de reserva ecológica también denominadas Áreas Naturales Protegidas que contienen el crecimiento de la ciudad; algunas de estas áreas se comparten con otros municipios y estados como lo son el Parque Nacional La Malinche, la Reserva Estatal Sierra del Tentzo, la Reserva Estatal Humedal de Valsequillo, además de la franja del parque Flor del Bosque, el Parque Ecológico Revolución Mexicana, el Parque del Arte, el Cerro de Amalucan y el vaso artificial Laguna de Chapulco.

POSIBILIDADES PARA LA REVITALIZACIÓN DE LA VIVIENDA EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE PUEBLA

Recuperación de los edificios de departamentos de la
primera mitad del siglo XX

María de los Dolores Dib y Álvarez

Plano No. 3 Correlación entre el CHCP y la ciudad.



Fuente: elaboración propia

El CHCP es un punto de referencia de la ciudad que muestra claramente la interacción de actividades y funciones del espacio con sus habitantes, usuarios y visitantes; en él se llevan a cabo la mayoría de las acciones que un individuo requiere presentando una concentración importante de las mismas: habitacionales, comerciales, de servicios públicos, gubernamentales, administrativas, recreativas, culturales y religiosas.

El primer factor de referencia es el habitacional. Desde la fundación de la ciudad y hasta el presente, el CHCP es un sitio que ha ofrecido los espacios de vivienda para las diversos sectores socioeconómicos de la población y que aún con el decremento en el número de habitantes sigue siendo una zona que mantiene este uso.

En el aspecto comercial y económico es indudable que a pesar de la expansión de la ciudad y de nuevas centralidades con grandes centros comerciales, el CHCP sigue siendo el mayor sitio de intercambio comercial de la ciudad haciendo énfasis además de que las mercancías que se ofrecen son destinadas a todos los niveles socioeconómicos, cosa que no se da en los referidos centros comerciales, dirigidos a las clases de alto poder adquisitivo, y aunque ocasionalmente asisten ahí las clases populares, en general solo van a pasear y no compran ya que los precios de los productos son más elevados que en el centro.

Diariamente en el CHCP se realizan operaciones económicas de millones de pesos. Existen cerca de 10,000 unidades económicas dedicadas al comercio; en promedio cada una de ellas cuenta con 4 empleados aunque en los comercios más grandes el número aumenta. Ahí se encuentran los mayoristas de papelerías, bisuterías, mercerías, materias primas para diferentes industrias, etc., donde comerciantes en pequeño tanto del Centro histórico como de otros rumbos de la ciudad se surten para sus negocios. Igualmente en los últimos seis años se han duplicado los hoteles pequeños en la zona y se han establecido diferentes restaurantes de primer nivel entre los que podemos mencionar El Mural de los Poblanos, Restauero, Le Crapaud, Ostería del Rospo, Au Pain Chaud, La Descansería, Casa Barroca, Entre Tierras, Augurio, Casa de los Muñecos, Casa Reyna, La Casa del Mendrugo, La Conjura y otros ubicados en los Hoteles de alta categoría como Quinta Real, Rosewood, Cartesiano, La Purificadora entre otros, donde acuden las personas de alto poder adquisitivo. (Datos proporcionados por el presidente de la Cámara Nacional de Comercio, servicios y Turismo de Puebla CANACO Mtro. Rafael Herrera Vélez, 21-nov-2018).

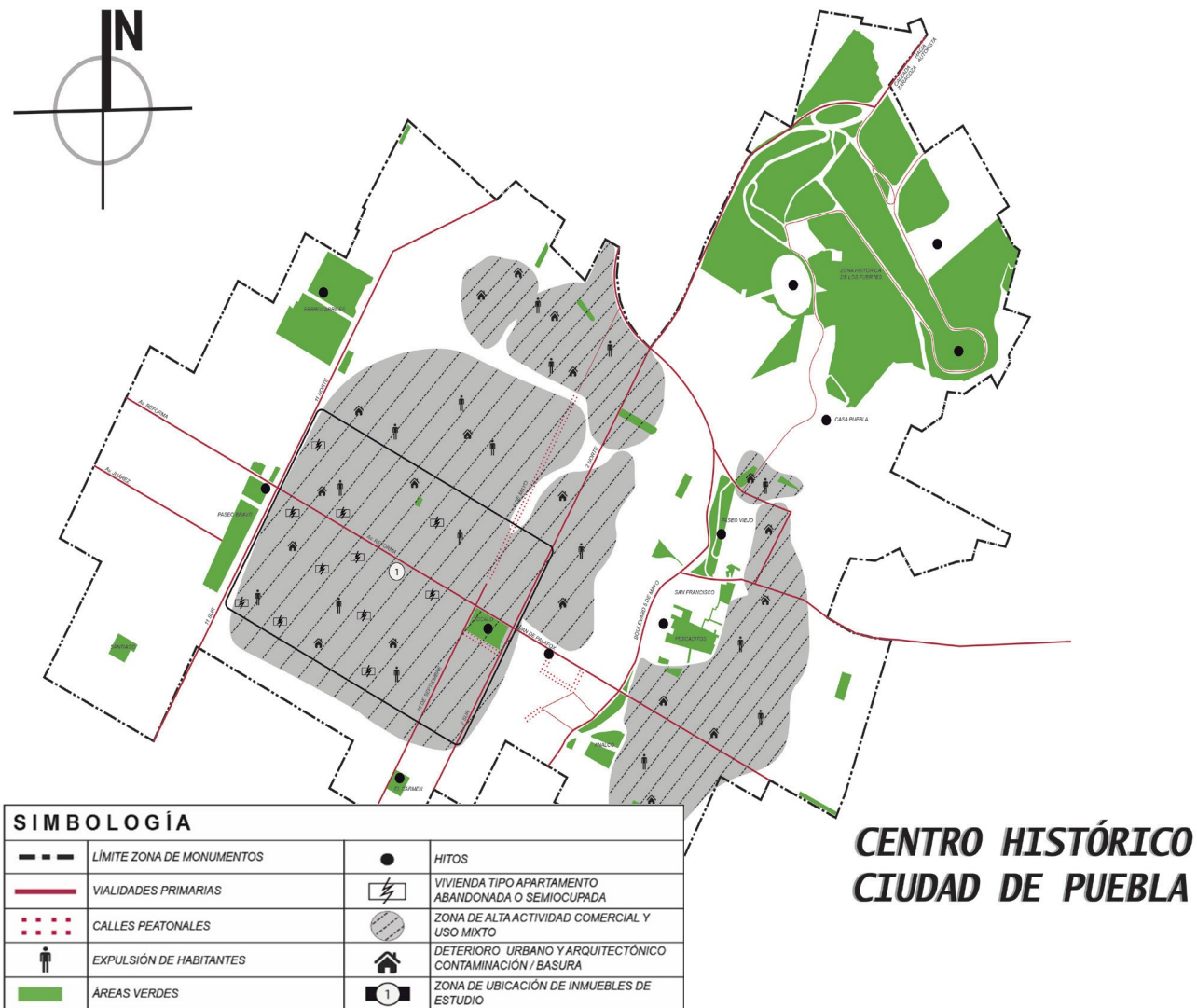
El plano no.4 presenta una esquematización de la conformación urbana y de la problemática que se vive en el CHCP en relación al tema que se aborda en esta investigación: las áreas donde se detecta degradación urbana y expulsión de habitantes así como la ubicación general de los inmuebles estudiados.

POSIBILIDADES PARA LA REVITALIZACIÓN DE LA VIVIENDA EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE PUEBLA

Recuperación de los edificios de departamentos de la
primera mitad del siglo XX

María de los Dolores Dib y Álvarez

Plano No.4 Esquematzación del CHCP



Fuente: elaboración propia

El equipamiento urbano de CHCP es amplio: se localizan gran número instituciones educativas para todos los niveles, desde preescolar hasta de estudios superiores y academias que ofrecen cursos de todo tipo, instituciones de salud, deporte, cultura y administración pública, y aun cuando en años recientes se han descentralizado algunas oficinas de los gobiernos municipal y estatal, se llevan a cabo muchos trámites oficiales.

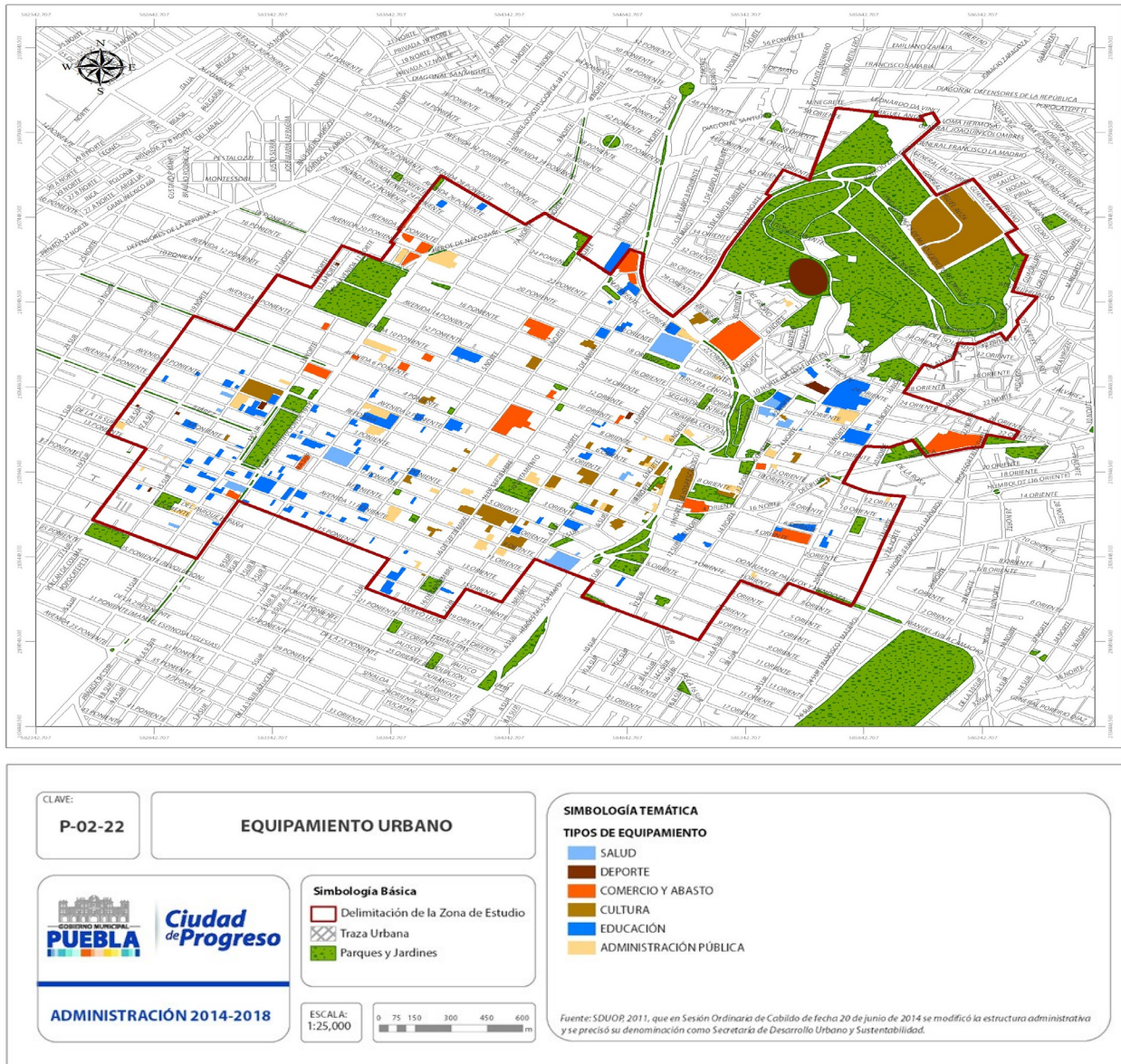
POSIBILIDADES PARA LA REVITALIZACIÓN DE LA VIVIENDA EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE PUEBLA

Recuperación de los edificios de departamentos de la
primera mitad del siglo XX

María de los Dolores Dib y Álvarez

Plano No. 5 Equipamiento urbano en el CHCP.

PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE DEL CENTRO HISTÓRICO DEL MUNICIPIO DE PUEBLA



Fuente: PPDUSCHMP (2015)

Simbólicamente el Zócalo de Puebla es el corazón de la ciudad en cuyo entorno se ubica la sede del gobierno municipal -el Palacio del Ayuntamiento- y la sede religiosa más importante que es la Catedral. Sitios simbólicos en los aspectos religioso y de gobierno. Es el referente y lugar donde se llevan a cabo actos que congregan a

POSIBILIDADES PARA LA REVITALIZACIÓN DE LA VIVIENDA EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE PUEBLA

Recuperación de los edificios de departamentos de la
primera mitad del siglo XX

María de los Dolores Dib y Álvarez

cientos de personas, ya sea en actos de protesta o adhesión, o bien sea en eventos religiosos y civiles.

El Zócalo y sus alrededores son lugares para eventos culturales, recreativos, de descanso, de encuentro, etc. Igualmente estas actividades se llevan a cabo en otros espacios públicos del CHCP ya que existen 27 jardines, 16 parques, 9 plazuelas y una plaza, además de diez calles peatonales. (H. Ayuntamiento de Puebla, 2012)

Imágenes no. 3, 4, 5, 6. Actividades culturales y recreativas en el
Zocalo de la ciudad de Puebla.



Fotografía: Dolores Dib, 2017

En el aspecto turístico el CHCP es el sitio más importante para visitar, concentra los atractivos por los que fue inscrita en la lista del Patrimonio Mundial de la UNESCO, valores urbanos, arquitectónicos, históricos e intangibles como la gastronomía que se ofrece en los numerosos restaurantes que van desde la fonda más sencilla hasta los caros y lujosos. Esto ha favorecido una fuerte derrama económica, así como

propiciado la adecuación de inmuebles históricos para alojamiento además de la construcción de otros completamente nuevos en predios baldíos o sub utilizados.

La dinámica actual del CHCP es producto de la evolución urbana de la ciudad que conlleva muchos aspectos positivos pero muchos otros desfavorables sobre todo en detrimento del uso habitacional que como se ha apuntado en líneas anteriores, ha disminuido en cantidad y calidad de vida de los que ahí habitan, y en deterioro y alteración o desaparición de inmuebles con valor patrimonial.

Dentro de esta dinámica, sin embargo, se vislumbran acciones que buscan incrementar el uso habitacional, y proyectos para mejorar la movilidad, la infraestructura, la seguridad y la convivencia social de la comunidad con base al nuevo Programa Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Centro Histórico de la Ciudad de Puebla, (2015), el Manual de Operatividad respecto al mismo (2016) y la actualización del Plan de Manejo (2018) instrumentos que van aparejados a los acuerdos para el financiamiento de vivienda en la zona.

El CHCP vive debido a sus habitantes, por lo que en el marco de las actuaciones que se establezcan lo más destacable es el aspecto social ya que se aspira a ofrecer un hábitat sustentable accesible a todas las clases sociales.

Reflexión capitular

Una vez analizados los factores que forman parte del proceso de desarrollo de la vivienda en el siglo XX y los principales elementos del contexto urbano, social, político y económico que han propiciado el abandono de las viviendas en el CHCP, así como el análisis de cómo se percibe en la actualidad el CHCP, se ponen de manifiesto los retos y las inquietudes investigativas que nos permiten sostener que el CHCP es apto para recuperar el uso habitacional aprovechando aquellos inmuebles subutilizados o abandonados, la infraestructura, los servicios y el equipamiento existentes, además de la importancia que la zona representa por su legado histórico y cultural y que siempre será un referente en la Ciudad de Puebla por toda la dinámica que conlleva al ser un área que no obstante el crecimiento urbano, la metropolización, etc., conservará su preponderancia por encima de todos los cambios y evolución propia del desarrollo.

CAPÍTULO III

Antecedentes de instrumentos normativos para el CHCP

En un país de instituciones los marcos jurídicos en las diferentes áreas son indispensables y más en el caso de la planeación, recuperación y revitalización de un centro histórico con la categoría que tiene el de la ciudad de Puebla, patrimonio mundial; si bien a lo largo de los años han existido diferentes instrumentos en la materia, se revisan aquí los elaborados a partir de 1982, resaltando las acciones propuestas en materia de vivienda; estos representan el trabajo de muchos investigadores y autoridades gubernamentales y que ahora se resumen en un proceso que da pie a los instrumentos actuales.

3.1. Análisis y evaluación de los planes y programas de desarrollo para el Centro Histórico de Puebla

En el contexto de la planeación de desarrollo municipal y urbano, el CHCP es considerado como uno de los grandes temas de la agenda de las autoridades con fines de planeación de conformidad con la legislación en materia de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano y de los Planes y Programas emanados de ella. Bajo estos principios consideramos los siguientes:

3.1.1. Plan Parcial del Centro Histórico

Autor Guillermo Gutierrez Esquivel, 1982.

Alcance Territorial: 6.9 Km², 391 Manzanas.

El objetivo central del Plan fue lograr la revitalización integral del centro histórico quedando definido este propósito como el rescate del deterioro de los inmuebles, espacios públicos y conjuntos de valor histórico y arquitectónico dentro de la zona.

Este Plan se desarrolló tomando en consideración las recomendaciones contenidas en el Plan Director Urbano de 1980, particularmente en los aspectos relacionados con la estructura vial. (Consortio Universitario, 2012. p. 4)

3.1.2. Revitalización del Casco Histórico de la Ciudad de Puebla

Autor: Miguel Pavón Rivero, 1982

Alcance Territorial: 99.73 Has, 63 Manzanas, 1122 Inmuebles

El objetivo fundamental de este estudio fue el de restablecer el valor patrimonial del Centro Histórico de la Ciudad de Puebla; para ello la metodología adoptada fue la de identificar el grado de alteración de los inmuebles estudiados en relación con los usos del suelo predominantes en cada manzana incluida en el estudio. Se indica

que existía una alta densidad de población donde se llevan a cabo las funciones de habitabilidad, religiosas, políticas y culturales. (Pavón, 1982. P. 27).

La estrategia general propuesta por el estudio sugiere un proceso de desconcentración de actividades económicas y administrativas con el objeto de disminuir tanto el personal empleado en estos establecimientos o funciones, así como el nivel de atracción de usuarios de estos servicios. (Consortio Universitario, 2012. p. 4)

3.1.3. Actualización del Plan Parcial del Centro Histórico de la Ciudad de Puebla

Autor Miguel Pavón Rivero, 1987

Alcance Territorial: 356.36 Has, 212 Manzanas y 2349 Predios.

El objetivo principal del estudio se refiere a la recuperación, preservación y revitalización del centro histórico. El método de análisis del Plan se basa en el establecimiento de zonas homogéneas con el objeto de proponer el desarrollo de programas, proyectos y obras en ejecución y por ejecutar a corto, mediano y largo plazo por un valor de 492 millones de pesos.

La estrategia del Plan atiende por un lado los aspectos específicamente territoriales o de desarrollo urbano. En la estrategia propuesta destaca el propósito de mantener al Centro Histórico en su papel concentrador de funciones y flujos propios de un centro urbano; la estrategia de administración tiene por objeto la obtención de recursos y se relaciona con los tiempos de realización de las acciones y obras incluidas en el estudio. (ib. p. 5)

3.1.4. Programa Operativo de Reutilización y Revitalización del Centro Histórico de la Ciudad de Puebla

Autor: Eduardo Gutierrez Reyes, 1992

Alcance Territorial: 6.9 Km², 391 Manzanas.

De acuerdo con la introducción del propio documento el trabajo consiste en

...recopilación documental y un análisis de los estudios realizados hasta la fecha sobre el centro histórico, efectuando una actualización del diagnóstico-pronóstico de los diversos componentes de la estructura urbana contenido en dichos estudios e incorporando programas y proyectos así como lineamientos de estrategia para organizar acciones que permitan alcanzar el objetivo planteado en el mencionado estudio. (Gutierrez, 1992. p. 13)

El programa desarrolló un trabajo pormenorizado de identificación histórico-morfológica urbana del área, de las características arquitecturales de los inmuebles de la zona, de los usos del suelo predominantes, los niveles de poblamiento, las princi-

pales tendencias de ocupación y utilización de los inmuebles, su nivel de deterioro, así como una revisión de las edificaciones catalogadas. El uso de suelo en el CHCP reportado en la fecha de elaboración del programa correspondía al 76 % a vivienda siendo el 87 % de esta cifra en renta (ib. p. 130).

Centrándonos en el tipo de vivienda objeto de esta investigación, en el apartado 1.4 Diagnóstico-pronóstico integrado, en lo relativo a vivienda consigna que el 89 % del total de viviendas en CHCP corresponde a viviendas de tipo plurifamiliar repartidas entre edificios de departamentos y vecindades en edificios de valor histórico en condiciones deplorables (ib. p. 128).

De acuerdo al muestreo realizado en 73 cuadras se encontró vivienda en 79 departamentos catalogados con un promedio de 12.92 familias por inmueble y 108 viviendas en departamentos no catalogados con un promedio de 20.95 familias por inmueble . Así mismo reporta que de los edificios que se encuentran ocupados (como vivienda mayormente) el 68.6 % corresponde a inmuebles del siglo XX (ib. pp. 129-130).

El programa registra que en el CHCP existen 19,902 viviendas cuyo promedio por hectárea es de 30.77 viv./ha. y un promedio de 4.45 hab./viv. señalando que existía un gran porcentaje de viviendas desocupadas o utilizadas como bodegas de los comercios. La población total estimada en 1990 era de 86,059 habitantes en el Centro Histórico; así mismo refiere que para el año 2010 se estimaría una población de 135,615 habitantes, considerando la tasa de crecimiento anual del 2.3 %, (ib. p. 132 y 148), estimación fallida ya que en un proceso contrario, en la actualidad se estima que el número de habitantes del Centro Histórico oscilan 35,000 y 50,000 personas. El programa manifiesta que el proceso de deterioro se intensifica además por la falta de una legislación adecuada, punto importante para la propuesta legislativa actual.

En cuanto al nivel normativo, el programa señala en el apartado II.3 de objetivos por componentes que, en relación a la vivienda, el objetivo es revitalizarlas como un componente que más contribuye a la preservación del Centro Histórico como patrimonio histórico a la vez de impulsar su funcionamiento como espacio social vivo y la conservación de las tradiciones populares (ib. p.166), y mantener un coeficiente de ocupación del suelo mínimo de 0.75% y máximo de 2.25 % que permitiría realojar a 5,000 familias en mejores condiciones de habitabilidad (ib. p. 172).

En el nivel estratégico plantea para una política de conservación de los inmuebles con valor histórico y artístico el contar con una verdadera catalogación donde se consignent todas las características de los inmuebles, así como conservar el uso

habitacional como predominante en coexistencia con los usos culturales, turísticos, de servicios y comerciales en el área decretada.

Rehabilitar los inmuebles del patrimonio histórico para destinarlos a vivienda en renta con opción a compra mediante convenio entre inquilinos, propietarios y autoridades. (ib. pp.179, 195). Y entre otros instrumentos propone la creación de un Fideicomiso como una forma de apoyo financiero para la conservación del centro histórico. (ib.p. 197).

El Fideicomiso se creó con ese propósito pero no prosperó y finalmente se canceló.

3.1.5. Programa Parcial de Desarrollo Urbano, Mejoramiento, Conservación e Integración del Paseo del Río de San Francisco

Coordinador: H Ayuntamiento del Municipio de Puebla, 1993

Alcance Territorial: 27 Manzanas, 257 Has.

El Programa Parcial fue aprobado por el Cabildo del H. Ayuntamiento del municipio de Puebla el 20 de julio de 1993 y publicado en el Periódico Oficial de fecha 13 de agosto del mismo año. (Periódico Oficial. 13-ago-1993).

De acuerdo con el documento de referencia el propósito del programa era el de "...sentar las bases sólidas para la transformación de la ciudad de Puebla, a partir de la creación de una zona de gran impacto en su desarrollo urbano, que sirva como detonador económico y social ..."

El área determinada por el programa corresponde a una zona que incluye manzanas de ambas partes de lo que fue la ribera del Río de San Francisco desde el punto donde se localizaba el Puente de la Democracia hasta las áreas aledañas al parque de Analco en la ribera oriente. En la ribera poniente incluyó manzanas y predios de la 2da. Central del Fraccionamiento San Francisco, pasando por el barrio del Artista, hasta el barrio de los Sapos.

Mediante la realización del programa se esperaba lograr una mejor integración de ambas partes de la ciudad, eliminar edificaciones provisionales y contemporáneas sin valor arquitectónico, detener el deterioro social, económico y físico de la zona, modernizar la infraestructura y los usos del suelo mediante equipamientos acordes al proyecto de intervención que incluía plazas y espacios abiertos, hoteles, áreas verdes, áreas comerciales y culturales. Se contemplaba el mejoramiento de la calidad de vida en los barrios aledaños, los más antiguos de la ciudad, contratando a los vecinos en las empresas que ahí se instalarían, así como la conservación de la arquitectura popular de las viviendas, en su mayoría vecindades en pésimas condiciones.

El retraso en el proceso de comercialización, la falta de desarrollo de las inversiones privadas asociadas a las actividades ancla, la presencia de inmuebles que han permanecido sin uso y ya en estado ruinoso, contribuyendo al deterioro de la imagen urbana, en general de la zona y en particular de estos inmuebles, forman parte de los principales obstáculos para la consolidación de este proyecto urbano.

Por otro lado, las acciones de mejoramiento de los barrios aledaños al área del proyecto, particularmente en lo que se refiere a la vivienda, no se han desarrollado habiéndose incrementado las acciones de desalojo y tugurización.

3.1.6. Programa Parcial de Desarrollo Urbano y Conservación del Centro Histórico de la Ciudad de Puebla

Autor: Nicolas López Tamayo, 1995.

Alcance Territorial: 6.9 Km², 391 Manzanas

El programa parcial fue aprobado por el H. Ayuntamiento el 8 de noviembre de 1995, publicado en el Periódico Oficial el primero de diciembre del mismo año e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio el 10 de enero de 1996.

El documento refiere como objetivo principal del Programa

...el establecimiento de acciones urbanas, ordenadas y jerarquizadas, públicas y sociales, tendientes a lograr la revitalización urbana de la Zona Monumental, así como coadyuvar al rescate y conservación del patrimonio urbano arquitectónico, mediante la integración funcional y orgánica del desarrollo actual y futuro de la ciudad y su área de influencia regional. (López T. 1995, p. 7).

Para lograr lo anterior el estudio propone trece objetivos estratégicos que incluyen desde la relación funcional con el resto de la ciudad, pasando por conservar la polifuncionalidad de la zona, así como la incorporación de acciones de carácter operativo en diversas áreas incluidas las de desarrollo institucional.

En cuanto a los objetivos particulares en relación al tema de vivienda propone la re-densificación mediante el repoblamiento de la Zona de Monumentos hasta alcanzar una población adecuada a la funcionalidad propuesta de 120,000 habitantes, objetivo que no se logró, y por el contrario el número de habitantes en la actualidad en el CHCP ha disminuido ya que para el año de elaboración de este programa (1995) se contabilizaron 81,000 habitantes y hoy se tiene una población que se calcula entre 35,000 y 50,000 habitantes.

Entre otros objetivos se plantea un programa de renovación habitacional emergente hacia los inmuebles deteriorados, enfocándose a vivienda popular, media y media

alta mediante programas con financiamiento gubernamental, la banca privada e inversionistas, así como optimizar el uso del parque construido habitacional, evitando el despilfarro y la especulación con los inmuebles con valor patrimonial (ib. p. 100). Como hemos comprobado en la presente investigación estos objetivos no se han logrado con el consecuente aumento del deterioro arquitectónico y social del CHCP.

El programa propone en el rubro de gestión y administración “la creación de la Oficina Municipal del Centro Histórico como organismo rector de las intervenciones sociales, económicas, arquitectónicas y urbanísticas en la Zona Monumental” (ib. p. 107).

3.1.7. Plan para la Recuperación de la Zona de Monumentos en la Ciudad de Puebla.

Autor: Francisco Manuel Vélez Pliego, 2000 (Periódico Oficial Del Estado, 25 De Julio De 2008)

Alcance Territorial: Delimitación de la Zona de Monumentos de conformidad con el Decreto del 18 de noviembre de 1977

Para enfrentar ordenada y coherentemente este desafío se aceleraron las gestiones para obtener recursos que permitieran financiar un PLAN PARA LA RECUPERACIÓN DE LA ZONA DE MONUMENTOS EN LA CIUDAD DE PUEBLA, mediante el cual se actualizara el programa parcial de desarrollo urbano y al mismo tiempo permitiera instrumentar acciones y obras de manera integral, de conformidad con los lineamientos contenidos en los instrumentos de planeación vigentes de carácter federal, estatal y municipal.

En la elaboración del estudio participaron 42 personas, de las cuales 37 fueron especialistas en distintas materias. Durante el desarrollo del trabajo se realizaron 20 presentaciones formales de avances y 32 reuniones de trabajo con todos los sectores involucrados. Así mismo se llevaron a cabo trabajos de campo en los que se aplicaron distintos instrumentos de medición y se revisaron e incorporaron los resultados pertinentes de trabajos precedentes: cinco en materia de planeación urbana, seis sectoriales de transporte, un catálogo, un proyecto de catálogo y 4 inventarios en materia de patrimonio, 84 estudios diversos realizados por dependencias públicas, entre otros. (Vélez, 2000, T. I, p. 4)

Con respecto al diagnóstico resalta el progresivo despoblamiento del centro histórico:

“....se ha producido una sustitución de usos del suelo y de acciones de modificación de inmuebles para adaptarlos a los nuevos aprovechamientos que el mercado inmobiliario le ha asignado a esta área [...] se constata la tenden-

cia al despoblamiento de la zona de Monumentos, la cual había pasado de 86,059 habitantes en 1990 a 69,162.” Tan solo en 5 años (Vélez, 2000, T. III p.4).

Durante la administración municipal de Blanca Alcalá Ruiz (2008-2011) se empiezan a realizar estudios y propuestas para la creación de un organismo municipal encargado de proteger y conservar el patrimonio arquitectónico y urbano de la ciudad, sin embargo, no llegó a concretarse en ese periodo municipal.

3.1.8. Actualización del Programa Parcial de Desarrollo Urbano y Conservación del Centro Histórico de la Ciudad de Puebla.

Autor: Consorcio Universitario, 2012

Alcance Territorial: Delimitación de la Zona de Monumentos de conformidad con el decreto del 18 de noviembre de 1977.

Este documento sirvió de base para la elaboración Programa Parcial de desarrollo Urbano Sustentable del Centro Histórico del Municipio de Puebla del año 2015 que está vigente a la fecha.

La actualización del Plan para la Recuperación de la Zona de Monumentos en la Ciudad de Puebla del año 2000 y publicado en el Periódico Oficial hasta 2008, tuvo como objetivo poner al día las estrategias, políticas y normas de desarrollo urbano; se justifica en la necesidad de contar con un instrumento actualizado vigente y en operación, que respondiera a las nuevas circunstancias, que permitiera ordenar y regular los aprovechamientos de áreas y predios en el centro histórico con una visión de sustentabilidad a largo plazo, además de proporcionar certidumbre a la inversión pública, privada y social.

El Plan Municipal de Desarrollo 2008-2011, en el eje tres correspondiente al Desarrollo Urbano Sustentable y Servicios Públicos de Calidad propuso como una de las estrategias actualizar y aplicar estrictamente la normatividad urbana y activar los planes parciales o especiales que la ciudad requiere para iniciar su re

Ordenamiento urbano ambiental de forma integral.

**POSIBILIDADES PARA LA REVITALIZACIÓN DE LA VIVIENDA
EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE PUEBLA**

Recuperación de los edificios de departamentos de la primera mitad del siglo XX

María de los Dolores Dib y Álvarez

Tabla No. 4 Comparativo de instrumentos normativos elaborados entre los años 1992 y 2012.

Gutierrez 1992	López Tamayo 1995	Vélez 2000	Consortio 2012
DIAGNÓSTICO -Hab. 86,059 -Uso del suelo 76 % es Vivienda. -Viviendas rentadas 87 % - 79 Edificios de Departamentos no catalogados con un promedio de 12.9 familias por unidad. PROPUESTA: -Meta de repoblamiento 110,00 hab. -COS mínimo 0.75 % máximo 2.25 % para alojar a 5,000 familias. -Crear un Patronado del C. H. y un Fideicomiso para la recuperación de inmuebles para vivienda en renta opción a compra. -En 1992 inician las actividades del Consejo del Centro Histórico de la Ciudad de Puebla.	DIAGNÓSTICO -Hab. 81,706 -Uso predominante: vivienda -4,903 inmuebles uso de vivienda. -41% son departamentos -Vivienda rentada 70% -Área promedio de vivienda 79.60 m2 PROPUESTA -Meta de repoblamiento 120,000. Hab. -Crear una oficina municipal del CH y un fideicomiso -Actualizar el catálogo e incorporar inmuebles de la 1ª. mitad del siglo XX. -Promoción de nuevas formas de tenencia de vivienda como propiedad colectiva, condominio, cooperativa. -Participación de los Consejos ciudadanos.	DIAGNÓSTICO -Hab. 59,370 -De un total de 7,017 inmueble existen: 5,123 tienen uso de vivienda; de estos 2, 954 solo uso vivienda y 2,169 son de uso mixto. -Los residentes de la zona perciben máximo 2 salarios mínimos. -Obsolescencia de la infraestructura. -Falta de acciones de renovación. -Decremento del precio de terrenos y edificios por falta de acciones de renovación. -Deterioro de la imagen urbana. PROPUESTA -Aplicación de la normatividad. -Coordinación de operaciones involucrando a los diversos actores para que estos se apropien de los instrumentos de planeación y tengan certidumbre sobre las potencialidades de inversión. - Involucramiento directo de la sociedad civil en sus diversos perfiles y necesidades.	DIAGNÓSTICO -Uso de vivienda menor en 17.76 % en relación con el año 2005. -Vivienda unifamiliar en su mayoría. -Vivienda tipo departamento en segundo término -Competencia desigual entre el CH y la periferia por inversiones. -306 inmuebles parcialmente ocupados o desocupados. -Pérdida social de capacidad económica para conservar y restaurar el patrimonio. PROPUESTA: Reglamento de operación del Programa Parcial. La revisión de la Ley Estatal de Vialidad, Tránsito y Transporte y Fondos financieros generales y específicos disponibles. La revisión con BANOBRAS de la vigencia de, la línea de crédito prevista por el Programa Parcial. Revisión del Decreto del Ejecutivo Federal del 28 de noviembre de 2006 en el que se conceden beneficios fiscales a propietarios y adquirentes de inmuebles de la Zona de Monumentos. -Diseñar ingeniería financiera para apoyo a propietarios. -Participar en las Asambleas de la Asociación Nal. E Ciudades Mexicanas Patrimonio Mundial ANCMPPM.

Fuente: elaboración propia

Algunos de estos instrumentos normativos no fueron publicados en el Periódico Oficial del Estado de Puebla, por lo cual no obtuvieron el carácter legal para su implementación y desarrollo. Sin embargo, han sido analizados para la elaboración de los instrumentos normativos actuales, los cuales han retomado varias consideraciones de aquellos.

3.2. Relación retrospectiva de Organismos Municipales encargados del CHCP.

En 1991 se crea el CONSEJO DEL CENTRO HISTORICO (Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado, 1991 p. 3.) como un organismo público descentralizado, por decreto del gobernador Mariano Piña Olaya, siendo presidente municipal Marco Antonio Rojas Flores. Este Consejo se constituyó como el organismo encargado de la protección del patrimonio arquitectónico y urbano, regulador de las intervenciones en el CHCP, revisión y aprobación de proyectos para inmuebles patrimoniales y elaboración de propuestas de mejora de imagen urbana en la zona, entre otras funciones. Contaba con un Consejo consultivo integrado por representantes de la sociedad civil, universidades y cámaras empresariales. Al año siguiente, 1992 se estableció la sede del Consejo en el inmueble denominado “Portalillo del Alto” ubicado en la 14 Norte 1206 que según algunos investigadores fue Casa Consistorial cuando la ciudad fue fundada.

Por decreto del H. Congreso del Estado, siendo Gobernador Manuel Bartlett Díaz y Presidente Municipal Rafael Cañedo Benitez, el 15 de marzo de 1996 se crea la COMISIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO DEL ESTADO DE PUEBLA (COPAE), organismo público descentralizado encargado de proteger y conservar el patrimonio urbano-arquitectónico del Estado de Puebla, (Memoria COPAE, 2002, p. 15) organismo que trabajaría coordinadamente con el Consejo del Centro Histórico en relación al patrimonio de la ciudad de Puebla.

En la última etapa de la administración del gobernador Melquiades Morales Flores (1999- 2005) la COPAE se transforma en el INSTITUTO DEL PATRIMONIO ARTÍSTICO, ANTROPOLÓGICO, HISTÓRICO Y ARQUITECTÓNICO DEL ESTADO DE PUEBLA (IPAAHA) por Decreto publicado en el Periódico Oficial el 16 de Diciembre de 2002, donde se concentraban las funciones del Consejo del Centro Histórico de la Ciudad de Puebla y la Comisión el Patrimonio Edificado del Estado de Puebla y que además tenía la facultad y presupuesto para realizar obras en los diferentes municipios del Estado de Puebla.

Cuando el gobernador Mario Marín Torres asume la gubernatura del Estado de Puebla en el año 2005, desaparece el IPAAHA, quedando de alguna manera el cuidado del patrimonio arquitectónico y urbano de la Ciudad de Puebla y del Estado, diluido en las correspondientes Secretarías de Desarrollo Urbano.

En el año 2014 se crea el organismo denominado GERENCIA DEL CENTRO HISTÓRICO Y PATRIMONIO CULTURAL dependiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Sustentabilidad del H. Ayuntamiento del Municipio de Puebla y publicado

en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado de Puebla el 10 de julio de 2014, organismo que tiene por objeto conocer, preservar, vigilar, rescatar y mejorar el Centro Histórico y Zonas Patrimoniales del Municipio, así como promover la ocupación inmobiliaria, la inversión, la gestión y ejecución de proyectos estratégicos urbanos y supervisar los proyectos de obra pública y servicios relacionados con su área de competencia. Este organismo sigue vigente a la fecha.

En el capítulo IV se expondrán los instrumentos normativos vigentes, y de una manera más amplia las funciones de la Gerencia del Centro Histórico y Patrimonio Cultural.

Reflexión capitular

El CHCP es uno de los más estudiados por académicos, profesionistas y cuenta con un gran número de instrumentos de planeación que se hacen en cada administración municipal.

La experiencia y el tiempo muestran el incumplimiento y la falta de aplicación de los mencionados programas y de la omisión de políticas públicas encaminadas a la salvaguarda del patrimonio cultural del CHCP y la nula aplicación de estas para la recuperación del uso habitacional.

Entre algunos de los aspectos o carencias de instrumentos para la aplicación de los programas y planes parciales para el CHCP, podemos mencionar la falta del reglamento de operación de los programas o planes, la insuficiencia de la legislación sobre todo en materia de participación ciudadana que permitiría su presencia activa a lo largo de distintos momentos del proceso: consulta, aprobación, seguimiento y evaluación de los ejercicios de planeación que incorpore adecuadamente la producción y gestión social del territorio a escala de barrios y colonias.

De igual manera algunos de estos instrumentos como ya se expresó en líneas anteriores, no tuvieron el carácter de ley al no ser publicados en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Puebla y la no continuidad de los organismos públicos descentralizados auxiliares del gobierno para la conservación del CHCP.

Dentro de los propósitos de los programas de desarrollo urbano sustentable se considera llevar a cabo proyectos integrales de conservación y mantenimiento del “Centro Histórico Patrimonio de la Humanidad”, mediante la gestión urbana, la coordinación interinstitucional y la participación de los ciudadanos, a fin de repoblarlo, mejorando los servicios y por ende la calidad de vida de los habitantes, convirtiéndolo en un importante atractivo turístico y cultural, así como establecer acciones

para el rescate, cuidado y mejoramiento de la arquitectura, las calles, las plazas, el entorno natural y los monumentos históricos, mediante un proyecto y aplicación de políticas públicas en el ámbito municipal.

Este análisis nos hace ver que la mayoría de las administraciones municipales no retoman los programas y planes mandados a hacer por los gobiernos anteriores, demostrando con ello la falta de continuidad y el gasto que para este rubro representa la elaboración de los mismos, encargados a diferentes profesionales del urbanismo y la arquitectura y mientras tanto no se da solución a los problemas de la ciudad y en este caso a aquellos que se dan en el centro histórico.

CAPÍTULO IV

El horizonte en torno a los inmuebles de departamentos construidos en la primera mitad del siglo XX.

4.1. Los Edificios de departamentos de la primera mitad del siglo XX en el CHCP

Se han analizado en capítulos anteriores las principales circunstancias por la cuales los edificios de departamentos surgieron en el país y desde luego en Puebla, como consecuencia de la estabilidad social y económica después del movimiento de la Revolución, aunado a esto la migración del campo a la ciudad y el crecimiento de la sociedad urbana. Se construyen así los edificios de vivienda múltiple en renta para la nueva clase media que desarrollaba sus actividades laborales o educacionales en la zona central de la ciudad, al mismo tiempo que esta zona albergaba las dependencias del gobierno civil y religioso, situación que en la actualidad continúa en Puebla.

Estos espacios habitacionales agrupados, a diferencia de las anteriores vecindades, ofrecen áreas salubres, amplios espacios, con agua potable, drenaje y electricidad en un entorno cosmopolita que permite la interacción de los habitantes en áreas comunes dentro de los propios inmuebles.

Aún en espacios con ámbitos moderados, cuentan con habitaciones bien diferenciadas para los distintos usos domésticos lo cual permite mayor comodidad y privacidad entre los miembros de la familia.

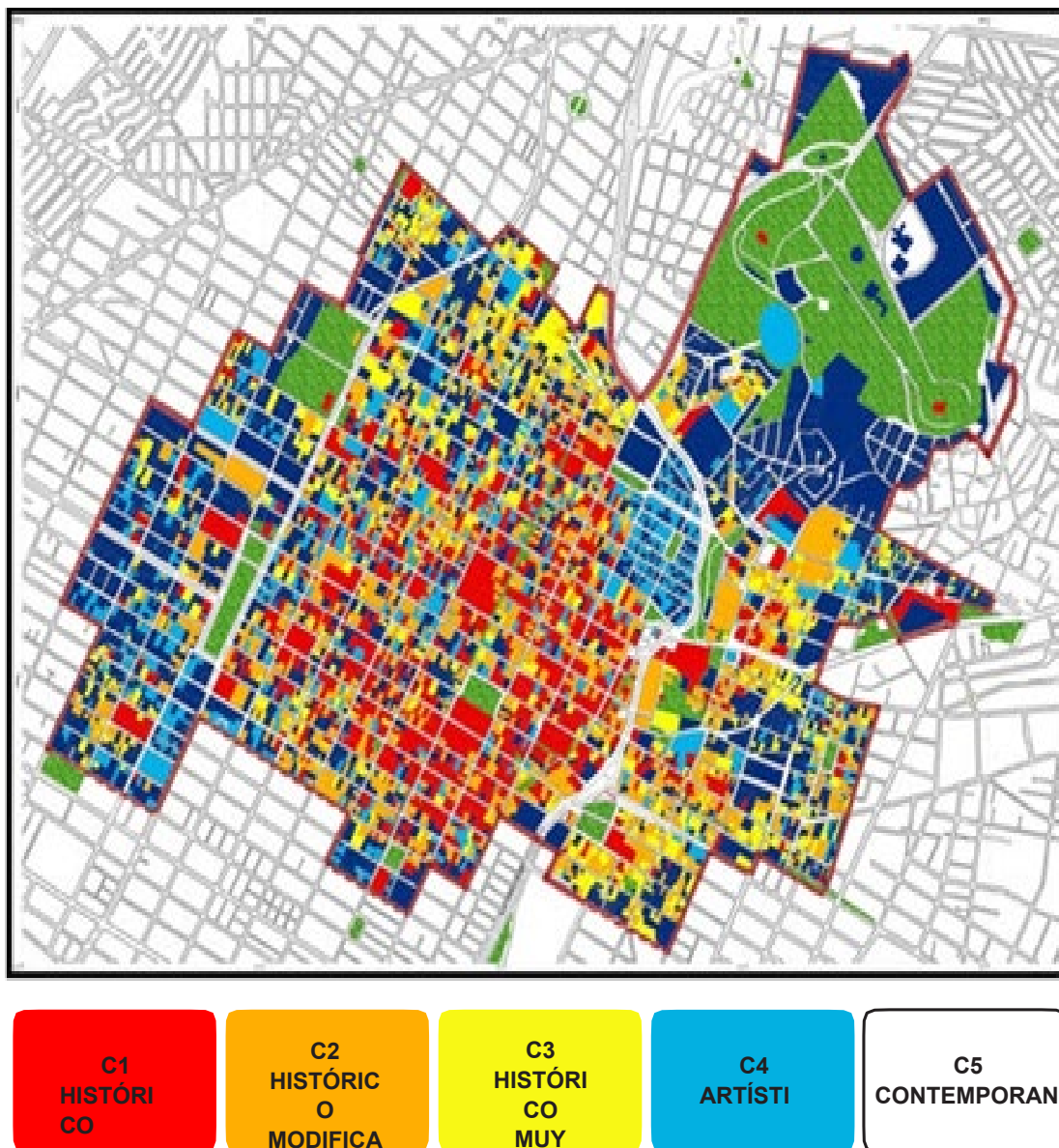
Muchos de ellos son así mismo representativos de las corrientes arquitectónicas imperantes en la primera mitad de siglo XX y que hoy en día están considerados como patrimonio artístico por sus cualidades estilísticas, estructurales y tecnológicas. Así mismo se ha abordado en capítulos anteriores los principales factores que contribuyeron a la expansión de la ciudad y la creación de nuevas centralidades, trayendo como consecuencia la migración voluntaria o forzada de los habitantes de estos edificios y de otro tipo de vivienda hacia la periferia inmediata y al área metropolitana alejada de la zona central. Factor determinante ha sido también el cambio de usos del suelo y la transformación de CHCP donde el uso comercial ha desplazado en gran parte al habitacional trayendo como consecuencia la especulación inmobiliaria donde las rentas que se cobran por espacios comerciales son, con mucho, más atractivas para los propietarios que las que se cobran por espacios de vivienda.

Todos estos factores han provocado, además el abandono y deterioro considerable de los edificios de departamentos que nos ocupan, ya que sus propietarios argumentan la falta de recursos económicos para llevar a cabo acciones de mantenimiento y conservación para que continúen en óptimas condiciones. Podemos decir que se trata de un cirulo vicioso: al estar los inmuebles en pésimas condiciones las personas no los habitan y para el propietario el no obtener recursos por este concepto no tiene manera de financiar las intervenciones y se conforman con los ingresos que provienen de los comercios que por regla general ocupan las plantas bajas de los edificios y las bodegas de mercancía que ocupan algunos de los espacios inicialmente diseñados para vivienda en las plantas superiores. (Rosales M. 2017, entrevista).

4.1.1. Ubicación.

En el CHCP se ubican alrededor de 538 inmuebles destinados a la vivienda colectiva (Sánchez, 2005, p. 17) en la modalidad de departamentos. Muchos de ellos construidos en la primera mitad del siglo XX y otros en el siglo XIX adaptados para uso colectivo. Como ya se mencionó en la introducción, los pertenecientes al siglo XX se encuentran catalogados como C4 Artísticos.

Plano No. 6 Categorías de inmuebles ubicados en el Centro Histórico



Fuente: PPDUSMP (2015)

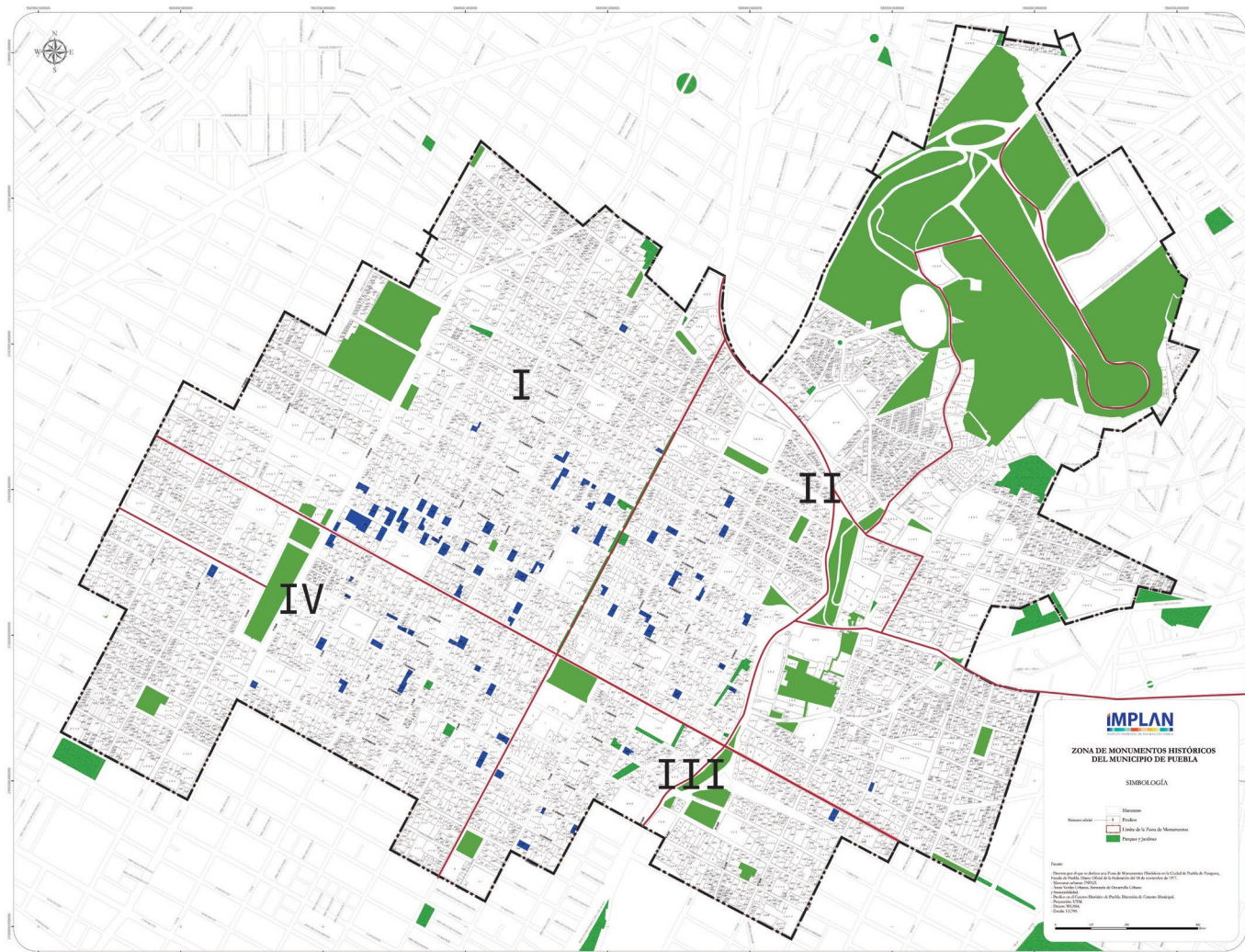
En este rango se escogieron 91 inmuebles que corresponden a esta clasificación, ubicándose la mayoría en el cuadrante I norponiente. Para los fines de este trabajo se recorrieron las calles, se identificaron estos inmuebles verificando la información registrada en el catálogo, se analizaron, se tomaron fotografías y en los casos en que fue posible se ingresó a los departamentos y se platicó con los inquilinos.

POSIBILIDADES PARA LA REVITALIZACIÓN DE LA VIVIENDA EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE PUEBLA

Recuperación de los edificios de departamentos de la
primera mitad del siglo XX

María de los Dolores Dib y Álvarez

Plano No. 7 Ubicación de edificios de departamentos en la
Zona de Monumentos de la ciudad de Puebla



Fuente: Base IMPLAN. Ubicación elaboración propia

Tabla No. 5 Ubicación de departamentos en el cuadrante I Nor-Poniente

**Ph parcialmente habitado
D desocupado
Cuadrante I Nor-Poniente**

2 Pte. 504 p.h	4 Pte. 303 p.h	4 Pte. 913 p.h	Reforma 514 p.h
2 Pte. 518 p.h	4 Pte. 304 d	5 Nte. 201 p.h	10 Pte. 314 p.h
2 Pte. 706 p.h	4 Pte. 314 p.h	6 Pte. 507 p.h	12 Pte. 119 d
2 Pte. 714 p.h	4 Pte. 316 p.h	6 Pte. 509 p.h	7 Nte. 203 p.h
2 Pte. 907 d	4 Pte. 513 p.h	9 Nte. 5 p.h	7 Nte. 205 p.h
2 Pte. 908 p.h	4 Pte. 708 p.h	10 Pte. 114 p.h	4 Pte. 915 p.h
3 Nte. 1 p.h	4 Pte. 712 p.h	9 Nte. 208 p.h	4 Pte. 305 p.h
3 Nte. 5 p.h	4 Pte. 713 p.h	11 Nte. 2 p.h	8 Pte. 104 p.h
12 Pte. 319 p.h	12 Pte. 707 p.h	16 Pte. 102 p.h	22 Pte. 320 d
2 Pte. 909 p.h	3 Nte. 403 p.h	12 Pte. 301 d	12 Pte. 312 p.h
7 Nte. 401 p.h	9 Nte. 203 p.h	8 Pte. 118 p.h	12 Pte. 110 p.h
12 Pte. 311 d	12 Pte. 109 p.h	12 Pte. 111 p.h	

Total 47 Inmuebles

Fuente: elaboración propia.

Tabla No. 6 Ubicación de departamentos en el cuadrante II Nor-Oriente

Cuadrante II Nor-Oriente

2 Oriente 2 p.h	2 Norte 1009 p.h	
2 Oriente 407 p.h	8 Oriente 206 p.h	6 Norte 1606 d
2 Norte 1009 p.h	8 Oriente 218 p.h	2 Oriente 1602 p.h
4 Oriente 10 p.h	8 Oriente 416 p.h	
4 Oriente 206 p.h	10 Oriente 10 p.h	
4 Oriente 801 p.h	10 Oriente 219 d	
6 Norte 403 p.h	14 Oriente 217 p.h	
2 Norte 410 p.h	16 Oriente 207 p.h	

Total 18 Inmuebles

Fuente: elaboración propia.

Tabla No. 7 Ubicación de departamentos en el cuadrante III Sur-Oriente

Cuadrante III Sur-Oriente

4 Sur 310 p.h
11 Oriente 2 en rehabilitación
11 Oriente 201 p.h
Palafox y M. 1415 d
2 Sur 1306 p.h

Total 5 Inmuebles

Fuente: elaboración propia.

Tabla No. 8 Ubicación de departamentos en el cuadrante IV Sur-Poniente

Cuadrante IV Sur-Poniente

3 Poniente 317 p.h	9 Sur 307 p.h	5 Sur 306 d
9 Sur 913 p.h	7 Poniente 503 p.h	
11 Sur 104 p.h	16 de Sep. 705 p.h	
5 Poniente 139 p.h	9 Poniente 506 p.h	
5 Poniente 310 p.h	9 Sur 707 p.h	
5 Poniente 528 p.h	11 Poniente 104 p.h	
5 Poniente 538 p.h	11 Poniente 710 p.h	
7 Sur 307 p.h	7 Poniente 912 d	
11 Sur 1302 p.h	3 Poniente 907 d	
7 Poniente 702 d	15 Sur 702 p.h	

Total 21 Inmuebles

Fuente: elaboración propia.

POSIBILIDADES PARA LA REVITALIZACIÓN DE LA VIVIENDA EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE PUEBLA

Recuperación de los edificios de departamentos de la
primera mitad del siglo XX

María de los Dolores Dib y Álvarez

Tabla No.9 Concentrado de inmuebles por cuadrante

Fuente: elaboración propia

Cuadrante I 47 inmuebles
Cuadrante II 18 inmuebles
Cuadrante III 5 Inmuebles
Cuadrante IV 21 Inmuebles
TOTAL 91 Inmuebles

Esta información se obtuvo de los recorridos que para fines de este trabajo se llevaron a cabo en el área delimitada en la Zona de Monumentos.

A continuación se muestran imágenes de los inmuebles consignados.

Imágenes No. 7 a No. 98



4 Poniente 303



5 Norte 201



6 Poniente 509



8 Poniente 118



10 Poniente 314



12 Poniente 119

Fotografía: Dolores Dib, 2017

POSIBILIDADES PARA LA REVITALIZACIÓN DE LA VIVIENDA EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE PUEBLA

Recuperación de los edificios de departamentos de la
primera mitad del siglo XX

María de los Dolores Dib y Álvarez



12 Poniente 319



12 Piniente 311



12 Poniente 312



12 Poniente 301



Reforma 514



12 Poniente 109



8 Poniente 507



3 Norte 403



2 Poniente 518

POSIBILIDADES PARA LA REVITALIZACIÓN DE LA VIVIENDA EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE PUEBLA

Recuperación de los edificios de departamentos de la
primera mitad del siglo XX

María de los Dolores Dib y Álvarez



2 Poniente 706



2 Poniente 714



2 Poniente 907



2 Poniente 908



2 Poniente 909



3 Norte 1



3 Norte 5



4 Poniente 304



4 Poniente 305

**POSIBILIDADES PARA LA REVITALIZACIÓN DE LA VIVIENDA
EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE PUEBLA**

Recuperación de los edificios de departamentos de la
primera mitad del siglo XX

María de los Dolores Dib y Álvarez



4 Poniente 316



4 Poniente 513



4 Poniente 314



4 Poniente 712



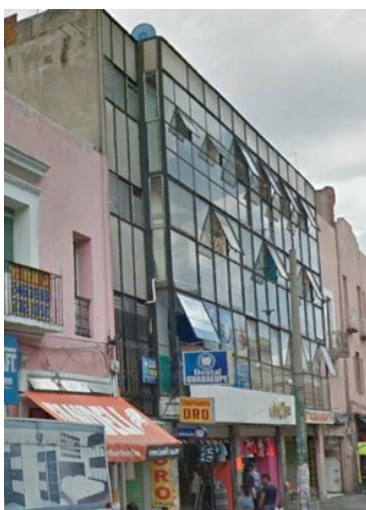
4 Poniente 708



11 Norte 2



4 Poniente 913



8 Poniente 104



10 Poniente 114

POSIBILIDADES PARA LA REVITALIZACIÓN DE LA VIVIENDA EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE PUEBLA

Recuperación de los edificios de departamentos de la
primera mitad del siglo XX

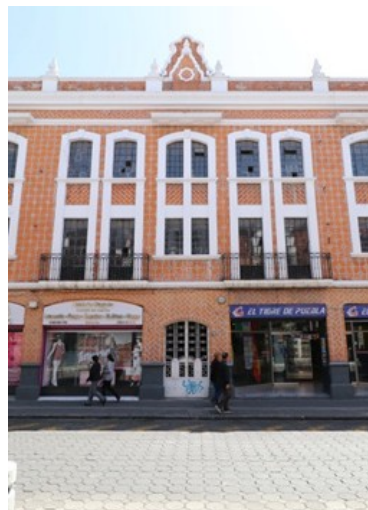
María de los Dolores Dib y Álvarez



7 Norte 203



7 Norte 205



4 Oriente 10



7 Norte 401



9 Norte 203



22 Poniente 320



2 Oriente 407



2 Norte 801



4 Oriente 801

POSIBILIDADES PARA LA REVITALIZACIÓN DE LA VIVIENDA EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE PUEBLA

Recuperación de los edificios de departamentos de la
primera mitad del siglo XX

María de los Dolores Dib y Álvarez



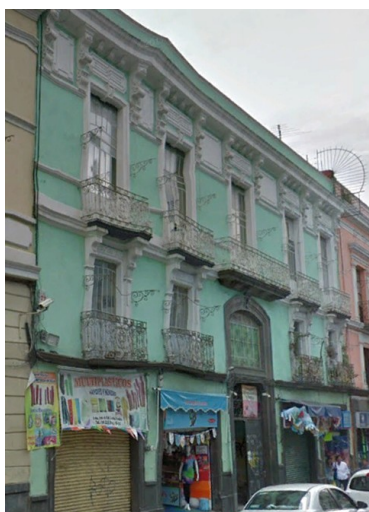
6 Norte 403



2 Norte 410



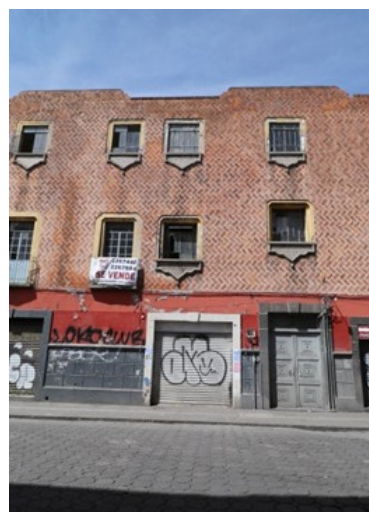
8 Oriente 416



8 Oriente 206



8 Oriente 218



10 Oriente 219



10 Oriente 10



14 oriente 217



16 Oriente 207

POSIBILIDADES PARA LA REVITALIZACIÓN DE LA VIVIENDA EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE PUEBLA

Recuperación de los edificios de departamentos de la
primera mitad del siglo XX

María de los Dolores Dib y Álvarez



4 Sur 310



11 Oriente 2



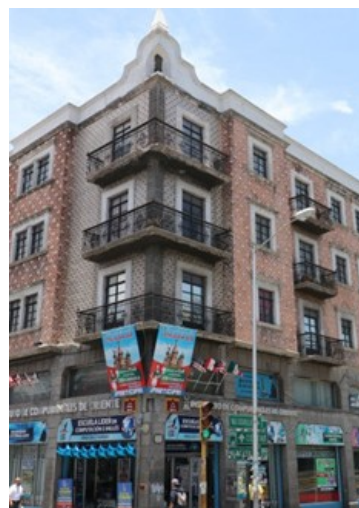
11 Oriente 201



2 Sur 1306



3 Poniente 317



11 Sur 104



5 Poniente 139



5 Poniente 310



5 Poniente 528

**POSIBILIDADES PARA LA REVITALIZACIÓN DE LA VIVIENDA
EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE PUEBLA**

Recuperación de los edificios de departamentos de la
primera mitad del siglo XX

María de los Dolores Dib y Álvarez



5 Poniente 538



7 Sur 307



9 Sur 307



15 Sur 702



7 Poniente 503



7 Poniente 912



16 de Septiembre 705



9 Poniente 506



11 Poniente 104

**POSIBILIDADES PARA LA REVITALIZACIÓN DE LA VIVIENDA
EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE PUEBLA**

Recuperación de los edificios de departamentos de la
primera mitad del siglo XX

María de los Dolores Dib y Álvarez



11 Poniente 710



2 Poniente 504



9 Norte 5



9 Norte 208



16 Poniente 102



2 Oriente 2



4 Oriente 206



2 Norte 1009



6 Norte 1606

POSIBILIDADES PARA LA REVITALIZACIÓN DE LA VIVIENDA EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE PUEBLA

Recuperación de los edificios de departamentos de la
primera mitad del siglo XX

María de los Dolores Dib y Álvarez



11 Sur 1302



2 Oriente 1602



Juan de Palafox y M. 1415



9 Sur 707



3 Poniente 907



5 Sur 306



7 Poniente 702



9 Sur 913



12 Poniente 707

POSIBILIDADES PARA LA REVITALIZACIÓN DE LA VIVIENDA EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE PUEBLA

Recuperación de los edificios de departamentos de la
primera mitad del siglo XX

María de los Dolores Dib y Álvarez



4 Poniente 713



12 Poniente 111



4 Poniente 915



12 Poniente 110

5.1.1. Características estilísticas

Los inmuebles de referencia son representativos de las corrientes estilísticas imperantes en la primera mitad del siglo XX lo que los hace, como se ha mencionado, estar catalogados como Patrimonio Artístico. Aun cuando a principios del siglo XX las vanguardias europeas presentaron una arquitectura moderna de validez universal o globalizadora, la arquitectura del movimiento moderno en México, al igual que en otras latitudes, presenta rasgos locales propios y aunque se utilizaron materiales como el concreto armado, muchos edificios se cubrieron con pieles neocoloniales o se decoraron con elementos Art Déco (Ettinger, 2004, p.125). En la ciudad de Puebla estas corrientes estilísticas fueron aceptadas y aplicadas por ingenieros y arquitectos en las obras que construyeron en el período en estudio “por lo que se movían entre distintas corrientes -del neocolonial al art decó al funcionalismo, de ida y vuelta- “(ib. p. 133). Cabe resaltar el gran trabajo que realizaron estos profesionales al haber logrado una integración al paisaje urbano-arquitectónico del entorno ya que, aun tratándose de inmuebles de tres o cuatro niveles, no rompen con la imagen y el perfil urbanos al ubicarse lindantes a edificios virreinales y porfiristas de uno o dos niveles. Así mismo los materiales empleados y los aspectos formales estilísticos modelados, muestran una evolución tenue entre la arquitectura de aquellas etapas y la moderna.

Estilo Neocolonial.

A partir del movimiento revolucionario, surgió el Proyecto Nacionalista impulsado por intelectuales, políticos y artistas, con el objetivo de consolidar la identidad mexicana en todos los aspectos de la vida del país alejada del modelo europeizante del Porfiriato. Muchas fueron las reflexiones sobre qué era realmente lo que representaba esa identidad por lo que surgieron dos posturas: una la neoindigenista que trataba de resaltar la rica herencia de las culturas mesoamericanas, tendencias que se manifestaron en muchos inmuebles que ostentan elementos retomados de la arquitectura olmeca, maya y mixteca principalmente. La otra postura fue la neocolonial que referenciaba la herencia de tres siglos de dominación española y cuyos promotores decidieron acudir a las bases estéticas de ese período (De Anda, 1990, p.55). Los elementos predominantes fueron tomados del barroco por lo que si particularizamos se puede nombrar neobarroco.

Ladrillo, azulejo, argamasa, ventanas mixtilíneas, roleos, ornamentación abundante, yeso en interiores para decorar las estancias, pisos de pasta en interiores, adornos de cemento en molduras de fachadas, amplios espacios, son algunos de los materiales y características de este estilo, que indistintamente se aplicó en viviendas uni-

familiares, edificios de departamentos y en otros géneros de edificios. De acuerdo con De Anda Alanís, la arquitectura neocolonial debe ser estimada como el primer ejemplo de arquitectura moderna en México. (ib. 1990, p. 167)

Imágenes 99 y 100



9 Sur No. 707



4 Oriente No. 206

Fotografía: Dolores Dib, 2017

Estilo Art Déco

Surgido en París hacia 1925, planteó un arte nuevo, alejado de los modelos historicistas imperantes en las décadas anteriores. Se aplicó indistintamente al diseño de muebles, objetos decorativos ya fuera de producción industrial o artesanal, a los carteles, la tipografía y desde luego a la arquitectura. Se caracteriza por empleo de formas geométricas, mixtilíneas, grecas, marquesinas, líneas que acentúan la verticalización del edificio, recuadros en diferentes planos sobre todo en la composición de las fachadas donde los paramentos ofrecen una visión de tercera dimensión (ib. 1990. p.134). Por medio de revistas que llegaban de Europa a nuestro país en los años 30 del siglo XX, los principios de diseño y los elementos formales del Art Déco empezaron a ser aceptados por los arquitectos y constructores que vieron en los nuevos diseños el fin del eclecticismo imperante en el Porfiriato (Silva, 2018, p.3).

Se emplearon mármoles, granito, bronce, latón, aluminio, acero y cemento estriado como materiales para acabados en fachadas, pisos y barandales.

En Puebla se levantaron un número abundante de construcciones, desde casas habitación hasta edificios de departamentos representativos del Art Déco.

Imágenes 101 y 102



6 Norte No. 1606



7 Norte No. 401

Fotografía: Dolores Dib, 2017

Funcionalismo

Se basa en la utilización y adecuación de los medios materiales con fines utilitarios o funcionales, se le conoce también como “Racionalismo”. Las teorías funcionalistas toman como principio básico la adaptación de la forma a la finalidad, eliminó los adornos de las edificaciones, propuso la planta libre, ventanas horizontales corridas, terraza jardín y la proporción basada en el hombre como principio del diseño. Uno de sus exponentes representativos es Le Corbusier quien influyó entre otros, en la presencia de este estilo en México a través de la difusión de sus ideas en diversas publicaciones.

Uno de los conjuntos arquitectónicos más representativos de esta corriente estilística en nuestro país es la Ciudad Universitaria de la Ciudad de México. En Puebla, en el CHCP encontramos diversos géneros de edificios que se diseñaron siguiendo solo algunos de los principios funcionalistas.

Imágenes 103 y 104



9 Norte 208



9 Sur 913

Fotografía: Dolores Dib, 2017

5.1.2. Características constructivas

Los sistemas constructivos y materiales empleados en estos inmuebles son representativos de los avances que en esta materia se dieron en la primera mitad del siglo XX, lo cual se constató en las visitas de campo y análisis realizados y se presentan como una constante en la mayoría de los casos.

Tabla No. 10 Materiales y Sistemas constructivos de edificios de
departamentos construidos en la primera mitad de siglo XX

ELEMENTO	MATERIAL
Cimientos	Se deduce que son a base de zapatas aisladas de concreto armado.
Muros	Ladrillo o mixtos con espesor de 28 cms. generalmente
Columnas	Concreto armado
Trabes	Concreto armado
Entrepisos y cubiertas de azotea	Losa maciza de concreto armado
Azoteas	Terminadas con cuadrado de barro
Corredores	En cantiliber o sostenidos por ménsulas de concreto armado o piedra
Barandales de escaleras y corredores	Ladrillo o hierro forjado
Instalaciones hidráulicas	Hierro galvanizado
Instalaciones sanitarias	Hierro fundido
Tinacos	Asbesto
Cisternas	Ladrillo
Instalaciones de gas	Tubería de cobre, tanque de gas individuales
Acabados:	
Muros interiores	Aplanados de yeso y pintura a la cal o vinílica
Baños y cocinas	Lambrines de azulejo de 10x10 y pintura de esmalte.
Lambrines en corredores, pasillos y escaleras	Granitos artificiales colados en obra o losetas de pasta.
Pisos	Loseta de pasta, duela
Ventanería	De ángulo con mastique o tubulares con junquillo, vidrio sencillo y/o emplomados
Puertas:	
De acceso principal	Hierro forjado
Interiores	Madera maciza o entablada.
De servicio	Metálicas y cristal
En locales comerciales planta baja	Madera y cristal o cortinas metálicas
Ornamentación:	
En habitaciones y sala comedor	Molduras y rosetones de yeso
Acabados en fachada: (según estilo)	Enmarcamientos de cantería, muros con petatillo y talavera, molduras y ornamentos de piedra, pasta o cemento. Aplanados de cal o pintura vinílica.
Balcones	Hierro forjado

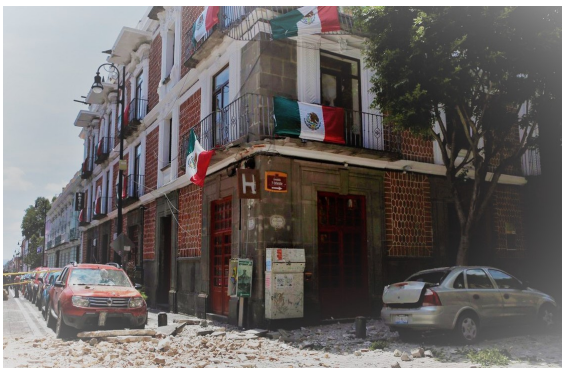
Fuente: Elaboración propia

Otras constantes que se identificaron son:

- La planta baja se diseñó para locales comerciales, los cuales funcionan como tal a la fecha.
- Constan de dos o tres niveles de departamentos de uso habitacional.
- Los m² de construcción triplican o cuadruplican los m² de terreno.
- Los departamentos presentan variantes en el número de habitaciones: los hay de una, dos o tres recámaras; cuentan con patio de servicio los de planta baja y área de servicio en niveles superiores. Tienen uno dos baños completos, cuarto de servicio en azotea y área de lavaderos y jaulas de tendido igualmente en azotea.
- La mayoría de los inmuebles no están ocupados en su totalidad y algunos de ellos están completamente desocupados.
- Presentan falta de mantenimiento y deterioros en acabados e instalaciones, insalubridad y mal uso de los espacios comunes.

Es importante resaltar que estos inmuebles resistieron a los embates del sismo ocurrido el 19 de septiembre del 2017 que tuvo una intensidad de 7.1 Mw. En el CHCP presentaron daños severos 61 edificios religiosos de los siglos XVI al XVIII, escuelas, inmuebles civiles y edificios gubernamentales.

Imagen No. 105 y 106 Daños por sismo en el CHCP



Fuente: <https://www.oronoticias.com.mx/recorda-puebla-terremoto-del-19-de-septiembre-de-2017/>

En los recorridos efectuados después del terremoto, se pudo constatar que la mayoría de los edificios de departamentos en estudio no presentaron fallas estructurales. Solo en algunos, los menos, ocurrieron fisuras en aplanados, desprendimientos mínimos de cornisas. Lo anterior es muestra de la solidez de sus sistemas cons-

tructivos y los deterioros que presentan son resultado, como se ha apuntado líneas arriba, de la falta de mantenimiento a lo largo de su existencia.

Se presentan a continuación ocho edificios de departamentos ubicados en el CHCP, representativos de los estilos preponderantes en la primera mitad del siglo XX y donde se reconocen las siguientes características:



12 Poniente No. 119 esquina 3 Norte

Edificio Tianguistengo

Estilo Neocolonial

Datos catastrales: PU-518

Superficie de terreno: 238 m²

Superficie de construcción: 824 m²

Consta de planta baja y tres niveles. En la planta baja se ubican tres locales comerciales; en los siguientes niveles existen en total siete departamentos.

Los departamentos están desocupados y en muy malas condiciones. Presenta humedades, grietas menores, desprendimiento de aplanados, falta de mantenimiento

Imágenes 101,102,103 12 Poniente No.119

POSIBILIDADES PARA LA REVITALIZACIÓN DE LA VIVIENDA EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE PUEBLA

Recuperación de los edificios de departamentos de la
primera mitad del siglo XX

María de los Dolores Dib y Álvarez



12 Poniente No. 319

Estilo: Neocolonial

Consta de planta baja con seis locales comerciales y tres niveles de departamentos con total de 47, de los cuales solo 6 están ocupados.

El inmueble se encuentra en muy malas condiciones, humedades, falta de aplanados, grafitis y vidrios rotos como consecuencia del abandono en el que se encuentra.

Imágenes 104, 105 y 106 12 Poniente No. 319

POSIBILIDADES PARA LA REVITALIZACIÓN DE LA VIVIENDA EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE PUEBLA

Recuperación de los edificios de departamentos de la
primera mitad del siglo XX

María de los Dolores Dib y Álvarez



12 Poniente No.312

Estilo: Neocolonial

Consta de planta baja con
seis locales comerciales y tres
niveles de departamentos con
total de 47, de los cuales solo 6
están ocupados.

El inmueble se encuentra
en muy malas condiciones,
humedades, falta de aplanados,
grafitis y vidrios rotos como
consecuencia del abandono en
el que se encuentra.

Imágenes 107,108 y 109 12 Po-
niente No. 312

POSIBILIDADES PARA LA REVITALIZACIÓN DE LA VIVIENDA EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE PUEBLA

Recuperación de los edificios de departamentos de la
primera mitad del siglo XX

María de los Dolores Dib y Álvarez



9 Sur No. 707 esquina con la 9 Poniente y privada 9A Sur

Estilo: Neocolonial

Datos catastrales: PU-2407

Superficie de Terreno: 1077 m²

3647 m² de construcción

Descripción: Consta de planta baja con 21 locales comerciales y tres niveles de departamentos que en total son 21 de los cuales solo están ocupados 4.

El edificio está en muy malas condiciones presenta; humedades grietas, desprendimiento de aplanados, basura en área comunes, vidrios rotos, entre otros.

Imágenes 110, 11 y 112 9 Sur 707



POSIBILIDADES PARA LA REVITALIZACIÓN DE LA VIVIENDA EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE PUEBLA

Recuperación de los edificios de departamentos de la
primera mitad del siglo XX

María de los Dolores Dib y Álvarez



4 poniente No. 913

Estilo: Neocolonial

Datos catastrales: PU-2297-01

Superficie de Terreno: 463 m2

1630 m2 de construcción

Descripción: Consta de planta baja con locales comerciales y tres niveles de departamentos que en total sonw 28 de los cuales 9 están desocupados.

El edificio está en muy malas condiciones presenta; humedades, desprendimiento de aplandados, vidrios rotos, entre otros.

Imágenes 113 y 114 4 Poniente No. 913

POSIBILIDADES PARA LA REVITALIZACIÓN DE LA VIVIENDA EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE PUEBLA

Recuperación de los edificios de departamentos de la
primera mitad del siglo XX

María de los Dolores Dib y Álvarez



7 Norte No. 401 esquina 4 Poniente

Estilo: Combinación de Art decó

Datos catastrales: Manzana 1029

Descripción: Consta de planta baja con locales comerciales, incluso en el zaguán se ha adaptado una tienda de ropa. Los dos niveles superiores cuentan con 8 departamentos en total de los cuales dos están desocupados.

El edificio está en muy malas condiciones, sobre todo por falta de mantenimiento, aplanados deteriorados, abundantes humedades.

Imágenes 115, 116, 117 y 118 7 Norte No. 401





6 Poniente No. 509

Estilo: Combinación de Art decó y Neocolonial

Datos catastrales: PU-1779-01

Superficie de Terreno: 556 m²

1267 m² de construcción

Descripción: Consta de planta baja y tres niveles en la planta baja se ubican dos locales comerciales, en los dos siguientes niveles se ubican en total 20 departamentos de los cuales 4 están vacíos.

El edificio está en muy malas condiciones, presenta grietas en muros, losas con varillas expuestas, aplanados deteriorados, abundantes humedades y puertas y ventanas en mal estado.

Imágenes 119, 120, 121 y 122 6 Poniente 509



POSIBILIDADES PARA LA REVITALIZACIÓN DE LA VIVIENDA EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE PUEBLA

Recuperación de los edificios de departamentos de la
primera mitad del siglo XX

María de los Dolores Dib y Álvarez



4 Poniente No. 513

Estilo: Funcionalista

Datos catastrales: Manzana 1022

Descripción: Consta de planta baja con locales comerciales y 4 niveles de departamentos que en total son 24 no se obtuvo más información sin embargo en la fachada se ven letreros de que se rentan departamentos por lo que existen varios desocupados.

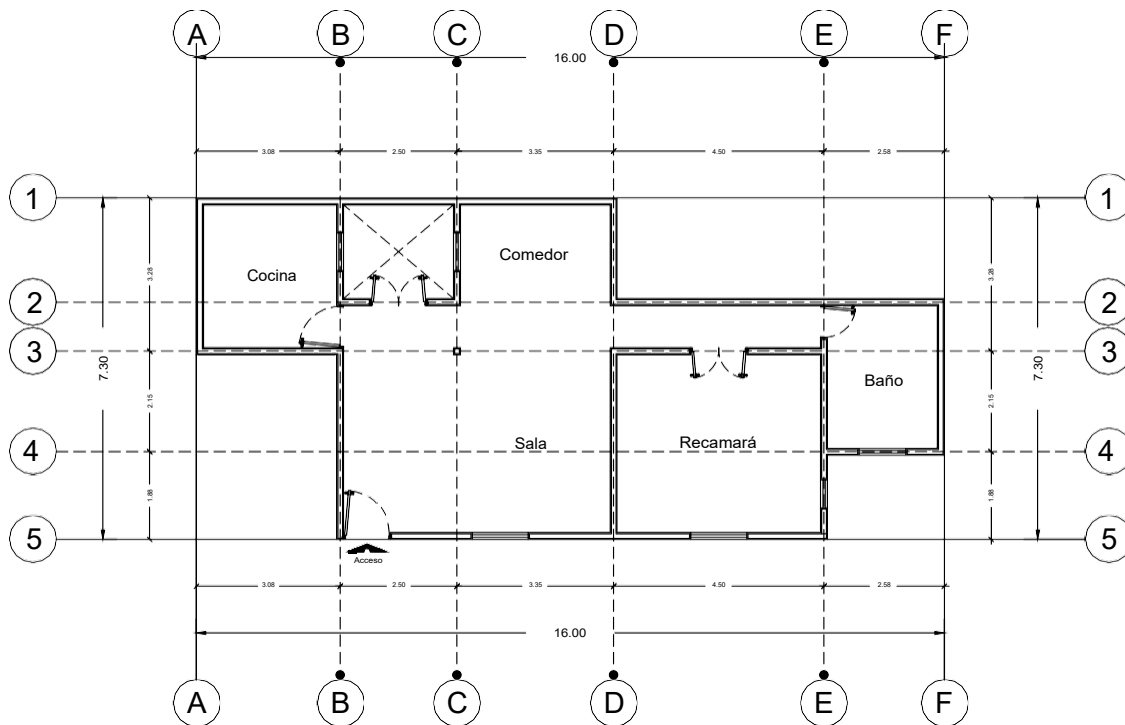
El edificio está en muy malas condiciones, presenta un gran deterioro sobre todo por falta de mantenimiento.

Imágenes 123 y 124 4 Poniente
513

5.1.3. Ejemplos de distribución de áreas en departamentos.

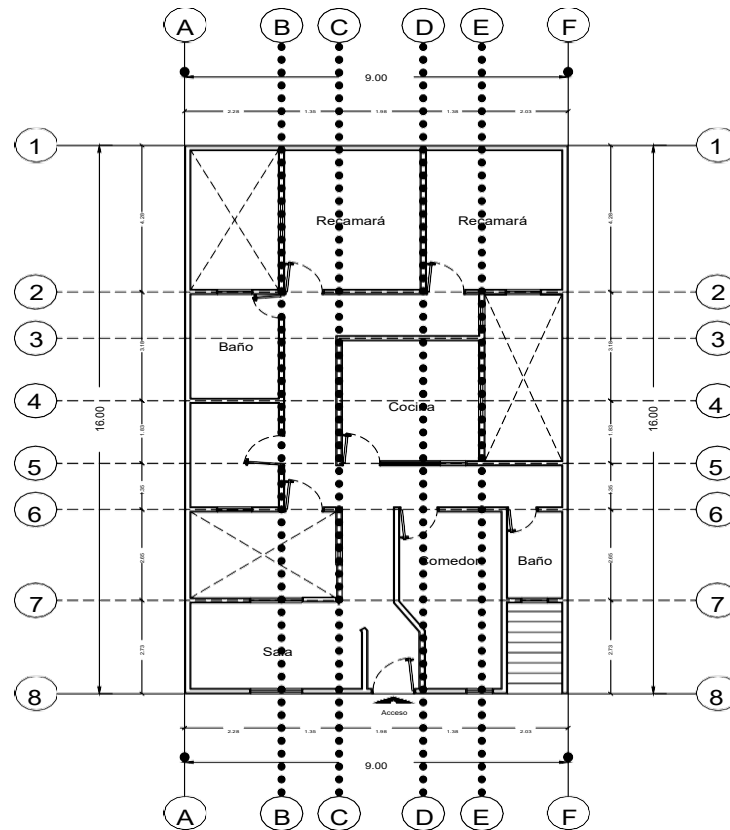
En los archivos municipales no se localizaron planos de los inmuebles, sin embargo en tres edificios los inquilinos nos permitieron realizar el levantamiento de su departamento.

Plano No.8. 10 Poniente No. 114 Departamento 4.



10 Poniente No. 114, Departamento 4 74 m2 de construcción
Fuente: elaboración propia

Plano No. 9. Edificio Puebla, Reforma No. 514, Depto 502



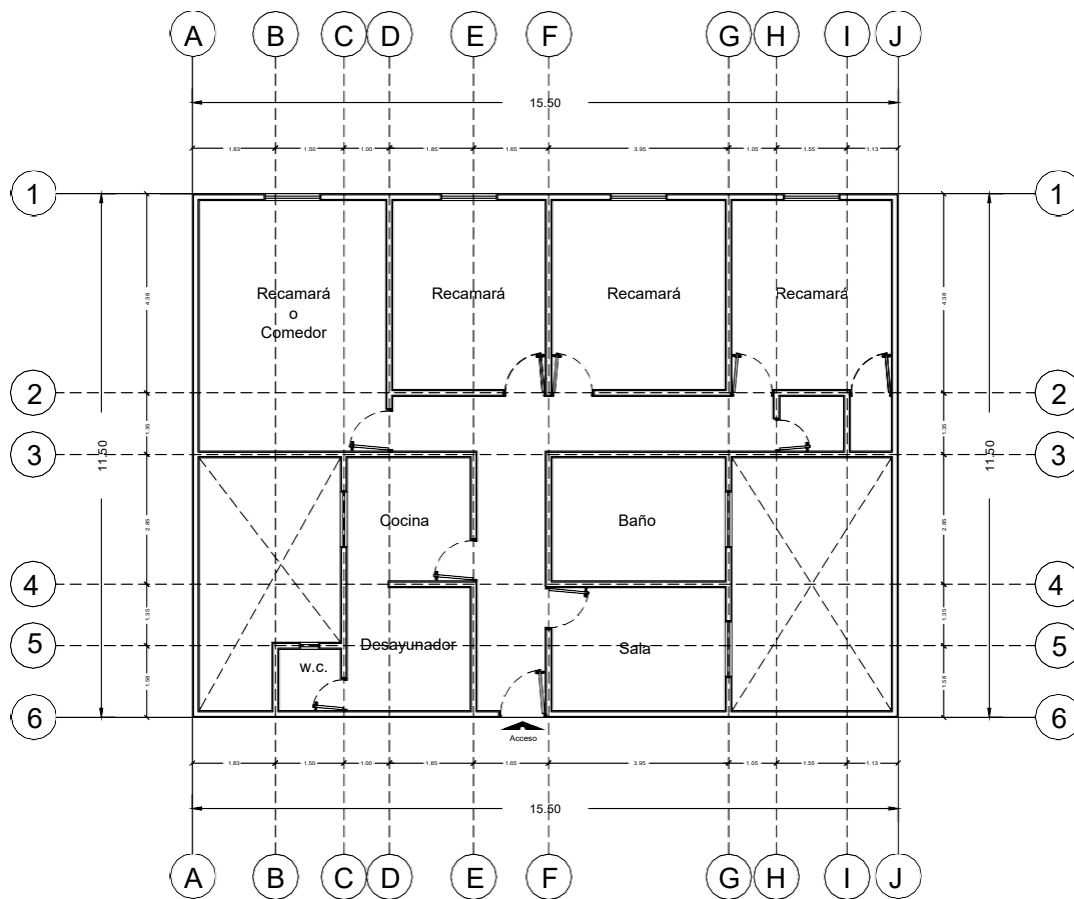
Edificio Puebla, Reforma No. 514, Departamento 102
144 m2 de construcción
Fuente: elaboración propia

**POSIBILIDADES PARA LA REVITALIZACIÓN DE LA VIVIENDA
EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE PUEBLA**

Recuperación de los edificios de departamentos de la
primera mitad del siglo XX

María de los Dolores Dib y Álvarez

Plano No. 10. 9 Sur No. 707, esquina con 9 Poniente.



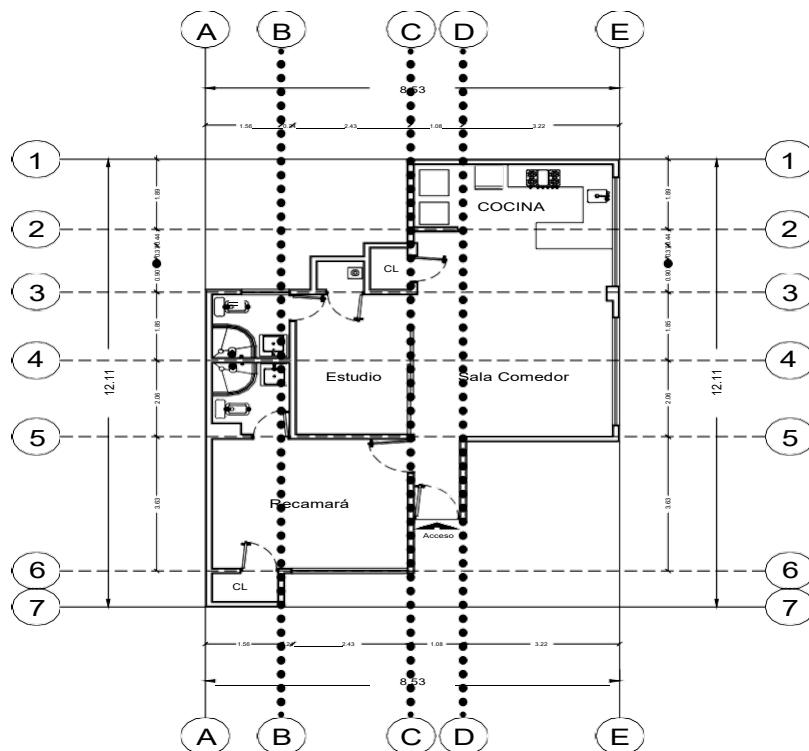
9 Sur No. 707 esquina 9 Poniente, Departamento 103
178.50 m2 de construcción
Plano No. 9 Sur 707 Departamento 103
Fuente: elaboración propia

**POSIBILIDADES PARA LA REVITALIZACIÓN DE LA VIVIENDA
EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE PUEBLA**

Recuperación de los edificios de departamentos de la
primera mitad del siglo XX

María de los Dolores Dib y Álvarez

Plano no.11. Edificio Vacas. 9 Norte no. 201, Departamento 402



Edificio Vacas 9 Norte No. 201 Puebla, Pue.



Fotografía: Dolores Dib, 2017

Fuente: propietario del departamento.

Reflexión capitular

Se ha hecho patente la importancia de los edificios de departamentos de la primera mitad del siglo XX en relación con los valores patrimoniales que guardan y a pesar de ello su estado de conservación es deficiente. En años recientes, se ha hecho énfasis en la necesidad de salvaguardar este patrimonio artístico, ya que son representativos de las corrientes estilísticas predominantes en la primera mitad del siglo XX, así como de las nuevas tecnologías y materiales de construcción; el aprovechamiento del gran potencial que representan como opciones de vivienda digna en una zona privilegiada de la ciudad. Los propietarios de estos inmuebles muchas veces los ven como una carga y no como una oportunidad de negocio o inversión que contribuya a su economía, ya que se conforman con los ingresos que perciben por la renta de los locales que se ubican en las plantas bajas y que les aportan un mayor ingreso que el que perciben por la renta de las áreas habitacionales. Se hace necesario el difundir entre la sociedad y en particular con los propietarios el rendimiento económico que estos inmuebles les pueden proporcionar en la medida en que estos estén en óptimas condiciones.

Capítulo V

Opinión ciudadana e instrumentos normativos vigentes.

5.1. Encuestas sobre el CHCP.

La encuesta permitió obtener información para medir opiniones y recibir retroalimentación.

El diseño de la encuesta tuvo como objetivo obtener información sobre la percepción que tienen los habitantes y usuarios en relación al CHCP y medir sus opiniones para evaluar la viabilidad del objeto de estudio de esta investigación.

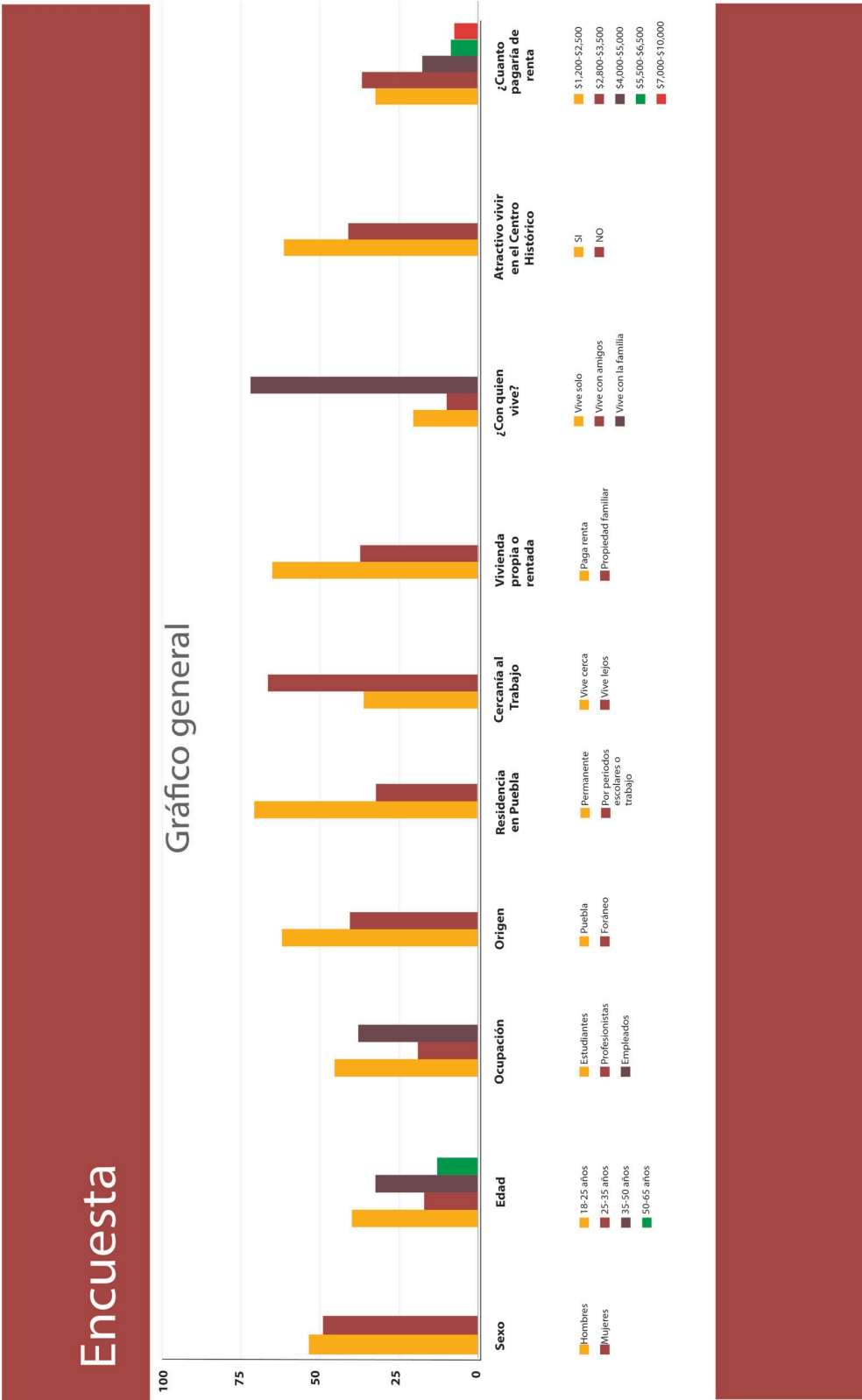
Se aplicaron 205 encuestas a personas de ambos sexos cuyas edades fluctúan entre los 18 y los 65 años de edad, levantadas en distintos puntos de la ciudad como son el Zócalo, centros educativos ubicados en la zona en la Colonia Santiago y en algunas oficinas de gobierno.

Formato de la encuesta aplicada:

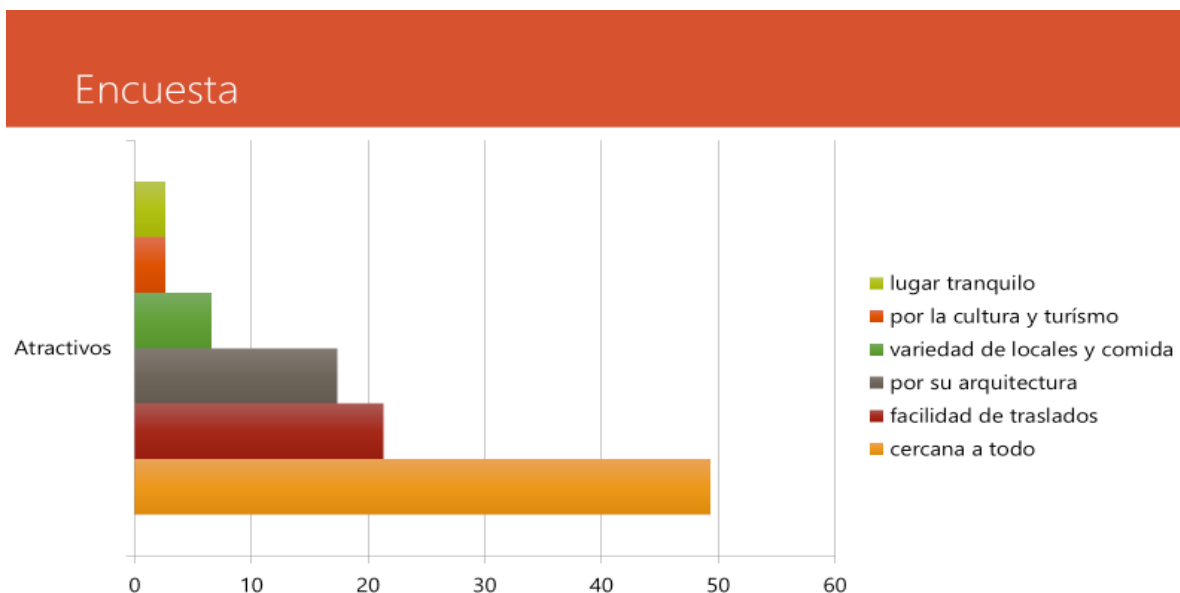
Encuesta No. _____ Fecha _____
Nombre _____ Mujer _____ Ocupación _____ Originario de _____
Edad: entre 18 y 25 años _____ entre 25 y 35 _____ Entre 35 y 50 _____ entre 50 y 65 _____
¿Vive en Puebla permanentemente? Si _____ no _____
Colonia o zona donde vive _____ Cercana a su trabajo o actividad? _____
Paga renta _____ o viven en casa propia o de la familia _____
Vive solo _____ con algún amigo o compañero _____ con la familia _____
¿Le gustaría y sería conveniente para usted vivir en el Centro? _____
¿Sería atractivo para usted si tuviera la oportunidad de adquirir o rentar un departamento en el Centro? _____
Mencione algunos atractivos o ventajas de vivir en el centro _____
¿Cree usted que existen inconvenientes para vivir en el centro? _____
Si su respuesta es positiva mencione algunos _____
¿Cuánto estaría dispuesto a pagar mensualmente por rentar un departamento bien acondicionado en el centro? _____

Tabla 11. CONCENTRADO DE ENCUESTAS

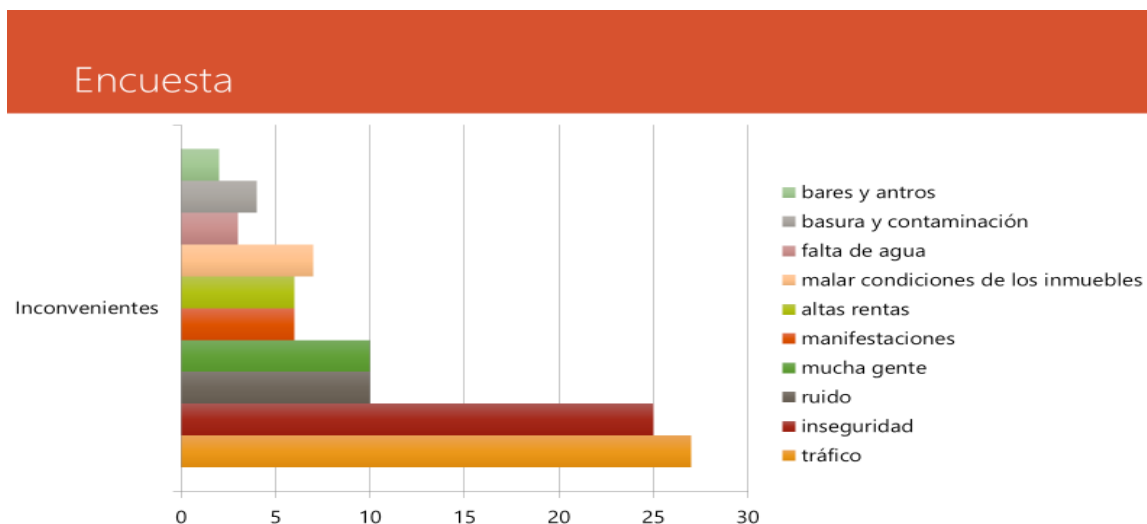
Sexo Hombres 107 Mujeres 98	Edad de 18-25 80 de 25-30 34 de 35-50 65 de 50-65 26	Ocupación Estudiante 91 Profesionista 38 Empleado 76	ORIGEN De Puebla 124 Foráneo 81	Residencia en Puebla Permanente 141 Por períodos 64
Cercanía al trabajo Vive cerca 72 Vive lejos 133	Vivienda Propia 130 Rentada 75	Vive Solo 41 Con amigos 20 Con familia 144	Atractivo vivir en el centro histórico Sí 123 No 82	Cuanto pagaría de renta de \$ 1,200 a 2,500 65 de 2,800 a 3,500 73 de 4,000 a 5,000 35 de 5,500 a 6,500 17 de 7,000 a 10,000 15



Gráfica No. 13. Atractivos del Centro Histórico



Gráfica No. 14. Inconvenientes del Centro Histórico



Elaboración propia

Entre los atractivos del CHCP destaca en la generalidad la percepción de que todo queda relativamente cerca, que hay facilidad para los traslados ya sea en transporte público o privado; la gran oferta comercial y de comida; reconocen el atractivo arquitectónico de la ciudad para propios y turistas, y en menor escala refieren que es un lugar tranquilo.

En cuanto a los inconvenientes del CHCP, el más mencionado es el tráfico, y en orden decreciente la inseguridad, el ruido, la falta de agua, contaminación, las malas condiciones de muchos inmuebles, basura y contaminación y el número de bares y antros que proliferan en algunas zonas específicas.

En el análisis de las respuestas, comprobamos que el CHCP tiene grandes atractivos, pero también presenta una problemática que es conocida por los propios habitantes y usuarios, así como de las autoridades de la ciudad, ya sea porque se han expresado cotidianamente o por los diagnósticos realizados por aquellos a quienes las propias autoridades han solicitado los estudios pertinentes para esta zona de la ciudad.

5.2. Instrumentos normativos vigentes para el CHCP.

El propósito aquí es consignar los instrumentos legales aplicables en la materia que nos ocupa y que son vigentes y que derivan como sabemos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

5.2.1. Plan Nacional de desarrollo 2019-2024. PND

El artículo 25 de la Constitución establece que corresponde al Estado la rectoría del desarrollo nacional para que este sea democrático, integral y sustentable. Así mismo el artículo 26 constitucional faculta al Estado para organizar un sistema de planeación democrática mediante el Plan Nacional de Desarrollo.

El Presidente Andrés Manuel López Obrador entregó a la Cámara de Diputados el Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024 el día 30 de abril de 2019. Este Plan propone que en materia de Mejoramiento Urbano y vivienda se reestructurarán 194,000 créditos del Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda del Trabajador (INFONAVIT) este año. El PND fue aprobado por la Cámara de Diputados en la Sesión Extraordinaria del jueves 27 de Junio de 2019 y se publicará en el Diario Oficial de la Federación en un plazo no mayor a 20 días naturales contado a partir de la fecha de su aprobación por el Congreso de la Unión.

5.2.2. Ley Federal sobre monumentos y zonas arqueológicos, artísticos e históricos.

Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 6 de mayo de 1972; última reforma el 16 de febrero de 2018.

Aquí se transcriben algunos de los artículos de esta ley que muestran un panorama general de la misma.

Artículo 1o.- El objeto de esta ley es de interés social y nacional y sus disposiciones de orden público.

Artículo 2o.- Es de utilidad pública, la investigación, protección, conservación, restauración y recuperación de los monumentos arqueológicos, artísticos e históricos y de las zonas de monumentos.

La Secretaría de Cultura, el Instituto Nacional de Antropología e Historia, el Instituto Nacional de Bellas Artes y los demás institutos culturales del país, en coordinación con las autoridades estatales, municipales y los particulares, realizarán campañas permanentes para fomentar el conocimiento y respeto a los monumentos arqueológicos, históricos y artísticos.

Artículo 3o.- La aplicación de esta Ley corresponde a:

- I.- El Presidente de la República;
- II.- El Secretario de Cultura;
- III.- El Secretario del Patrimonio Nacional
- IV.- El Instituto Nacional de Antropología e Historia;
- V.- El Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y
- VI.- Las demás autoridades y dependencias federales, en los casos de su competencia.

Artículo 6o.- Los propietarios de bienes inmuebles declarados monumentos históricos o artísticos, deberán conservarlos y, en su caso, restaurarlos en los términos del artículo 7o. previa autorización del Instituto correspondiente.

Artículo 10.- El Instituto competente procederá a efectuar las obras de conservación y restauración de un bien inmueble declarado monumento histórico o artístico, cuando el propietario, habiendo sido requerido para ello, no la realice. La Tesorería de la Federación hará efectivo el importe de las obras. (http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/131_160218.pdf)

5.2.3. Reglamento de la Ley Federal sobre monumentos y zonas arqueológicos, artísticos e históricos.

Publicado en Diario Oficial de la Federación el 8 de diciembre de 1975; última reforma 8 de julio de 2015.

(http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/regley/Reg_LFMZAAH_080715.pdf)

5.2.4. Decreto por el que se declara una zona de Monumentos Históricos en la Ciudad de Puebla de Zaragoza.

Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 18 de noviembre de 1977;

La zona de monumentos históricos materia de este Decreto abarca un área de 6.99 km.2 dentro de la poligonal señalada con los linderos descritos en el mismo y está formada por 391 manzanas que comprenden 2,619 edificios con valor histórico construidos entre los siglos XVI y XIX.

Como en este decreto no se incluyen los inmuebles artísticos que son los construidos en el siglo XX debemos tomar en cuenta que la Ley Federal considera los monumentos artísticos y que por estar ubicados dentro del polígono de la Zona de Monumentos, están protegidos y requieren para su intervención la autorización de las instancias correspondientes, y además, dada la importancia de su valor artístico, han sido incluidos en el catálogo elaborado por la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del INAH.

5.2.5. Ley sobre protección y conservación de poblaciones Típicas y bellezas naturales del Estado de Puebla.

Publicada en el Periódico oficial del Estado de Puebla el 3 de abril de 1986. Última reforma el 18 de marzo de 2013.

Esta Ley tiene por objeto la protección, conservación y restauración de las poblaciones o parte de las poblaciones típicas y bellezas naturales comprendidas dentro de la entidad. Aquéllas cuyo excepcional valor arquitectónico vernáculo y popular las hace exponentes de una corriente histórica, social y cultural del arte mexicano.

5.2.6. Decreto del Ejecutivo del Estado que declara “Zona Típica Monumental” parte de la ciudad de Puebla, Municipio del mismo nombre del Estado de Puebla.

Publicado en el Periódico Oficial del Estado 31 de enero de 2005

Este decreto abarca la misma área del decreto de Zona de Monumentos aunque la diferencia es que en el mismo polígono incluye las áreas de protección A, B1, B2, B3 y B4 de dicho decreto. Así mismo incluye un inventario de 3,117 inmuebles del siglo XVI a principios del XX representativos de la arquitectura, civil, religiosa, monumental vernácula y típica o de paisaje. Con este decreto como se señala, queda protegido el patrimonio arquitectónico del siglo XX.

5.2.7. Plan Municipal de desarrollo 2018-2021

El Plan Municipal de Desarrollo (PMD) es el documento que orienta los trabajos de gestión del Gobierno local y permite identificar los principales objetivos y acciones que se llevarán a cabo durante el periodo de gobierno (IMPLAN. 2019, p.1).

La administración municipal actual entró en funciones el pasado 15 de octubre de 2018 por lo que el PMD está en proceso de aprobación por las instancias estatales. El plan fue aprobado en sesión de Cabildo el 14 de enero de 2019 y se publicó en el Periódico Oficial del Estado de Puebla el 18 de enero de 2019.

Está centrado en 5 ejes de los cuales derivan 26 programas y 646 líneas de acción

Eje 1. Ciudad incluyente centrada en las personas y la cultura.

Eje 2. Ciudad sostenible ambientalmente, por un planeta más resiliente.

Eje 3. Ciudad con desarrollo económico, prosperidad e innovación.

Eje 4. Ciudad segura, participativa, por una cultura de paz.

Eje 5. Ciudad con alianzas locales, por una gestión territorial incluyente.

Destacamos aquí los principales programas que tienen injerencia en el CHCP sin dejar de señalar que en esta zona inciden muchos otros programas y líneas de acción relacionados con infraestructura, servicios, movilidad, etc.

Eje 1. Ciudad incluyente centrada en las personas y la cultura.

Programa 4. Puebla ciudad de cultura incluyente: Responsable del programa el Instituto Municipal de Arte y Cultural (IMAC) Línea de acción No. 25 que es trabajar coordinadamente con la Gerencia del Centro Histórico y Patrimonio Cultural para aprovechar las condiciones de valor histórico, arquitectónico y urbanístico del patrimonio de la ciudad que le valieron la declaración de Ciudad Patrimonio Cultural de la Humanidad, mediante el estudio, conservación y difusión de su patrimonio arquitectónico.

Eje 2. Ciudad sostenible ambientalmente, por un planeta más resiliente

Programa 7. Ciudad sustentable, compacta, ordenada e incluyente: responsable del programa la Secretaría de Desarrollo Urbano y sustentabilidad; línea de acción No. 30 actualizar la cartografía urbana municipal.

Programa 8. Ciudad incluyente con infraestructura y servicios públicos dignos: responsable del programa la Secretaría de Infraestructura y Servicios Públicos.; línea de acción No. 15. Dar seguimiento a los programas de obra pública en materia de conservación y restauración del Centro Histórico, en coordinación con la Gerencia del Centro Histórico y Patrimonio Cultural e instancias federales en materia de protección al patrimonio histórico.

Eje 3 Ciudad con desarrollo económico, prosperidad e innovación.

Programa 13. Turismo sustentable e incluyente: responsable del programa Secretaría de Turismo; línea de acción No. 5. Colaborar con las organizaciones de la sociedad civil e instituciones públicas y privadas, relacionadas con el turismo, para promover acciones de sustentabilidad del patrimonio natural y el cultural en el destino, además de la gestión de recursos para ejecutar programas en la materia.

Programa 14. Ciudad histórica y patrimonial, casa de todos. Responsable del programa: Gerencia del Centro Histórico y Patrimonio Cultural; línea de acción 1. Actualizar el catálogo de inmuebles del patrimonio del Centro Histórico y segundo perímetro; línea de acción 2. Realizar el diagnóstico de los inmuebles del Centro Histórico susceptibles de ser empleados en programas y actividades culturales y recreativas; línea 3. Participar en el diseño del programa de obra pública del Centro Histórico, en coordinación con las instancias correspondiente; línea de acción 4. Dar seguimiento y actualizar el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Centro Histórico del Municipio de Puebla; línea de acción No. 5. Dar seguimiento al plan de manejo del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Centro Histórico del Municipio de Puebla; línea de acción 6. Propiciar la generación de una cartografía de la ubicación geográfica y espacial de los inmuebles del Centro Histórico; línea de acción No. 7. Gestionar la rehabilitación y mantenimiento de la zona de monumentos, bienes inmuebles del Centro Histórico y segundo perímetro; línea de acción No. 17. Mantener las certificaciones derivadas de pertenecer a las ciudades Patrimonio de la Humanidad. (H. Ayuntamiento de Puebla, 2019).

<http://www.pueblacapital.gob.mx/>

5.2.8. Programa Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Centro Histórico del Municipio de Puebla. (PPDUSMP)

Publicado en el Periódico Oficial el 23 de octubre de 2015.

Este instrumento es el más directamente relacionado con el Centro Histórico.

El Programa tiene como propósito actualizar la estrategia, política y normas de desarrollo urbano de esta zona. En este ámbito territorial se inscribe la necesidad de contar con un instrumento vigente y en operación, que responda a las nuevas circunstancias que permita ordenar y regular los aprovechamientos territoriales con una visión de sustentabilidad a largo plazo, además de proporcionar certidumbre a las inversiones pública, privada y social en una de las áreas estratégicas más importantes del centro urbano metropolitano.

El Programa Parcial ha tomado en cuenta el trabajo de campo realizado en ejercicios de planeación anteriores sobre todo del denominado “Actualización Del Programa Parcial de Desarrollo Urbano y Conservación del Centro Histórico de la Ciudad de Puebla” elaborado por el Consorcio Universitario en 2012.

Los criterios de desarrollo urbano e intervención se establecen mediante proyectos urbanos y arquitectónicos tanto en inmuebles patrimoniales como contemporáneos mediante entre otros, los siguientes lineamientos que tienen relación con el uso habitacional:

- Repoblamiento de la zona de estudio mediante el aprovechamiento del patrimonio construido con las densidades propuestas en el presente Programa Parcial.
- Conservación, restauración y adecuación, prioritariamente de inmuebles históricos con un alto valor arquitectónico, artístico y cultural.
- El uso de suelo habitacional podrá ser establecido en toda la zona de estudio construida respetando lo señalado en la tabla de criterios de intervención del presente Programa.
- Se permitirá en toda la zona de estudio una densidad habitacional de hasta 270 viviendas /ha. Siempre y cuando se verifique primero la categoría de la calidad e integridad constructiva del inmueble y se consideren para ello la vivienda en edificios artísticos e histórico categorías 1, 2, y 4.
- Incentivar la recuperación, conservación y restauración de edificios predominantemente habitacionales.
- Promover vivienda en inmuebles catalogados con valor histórico y cultural.

- Promover la conservación de los inmuebles inscritos en el Decreto del ejecutivo del Estado, que declara “Zona Típica Monumental”

Políticas de revitalización. Considera inducir intervenciones para mejorar las condiciones sociales y físicas de la zona de estudio, a fin de incidir eficazmente en la calidad de vida de los habitantes. La optimización de la imagen urbana forma parte de esta política, pero no se circunscribe a ella.

- Proyectos de vivienda de tipo económico, de interés social, medio y residencial, encaminada principalmente hacia aquellos que actualmente trabajan o estudian en la zona.

El programa resalta además que deberá realizarse un plan de manejo cuyos términos de referencia y alcances están establecidos en la guía metodológica propuesta por SEDESOL en el año 2010.

5.2.9. Plan de Manejo 2015. Actualizado en Agosto de 2018

Como respuesta a los lineamientos señalados en el PPDUSMP que establece la elaboración del Plan de Manejo para el CHCP se elaboró este plan.

De acuerdo con la “Guía metodológica para la formulación, seguimiento y evaluación de planes de manejo para las ciudades mexicanas patrimonio de la humanidad y los centros históricos y tradicionales del país” (SEDESOL, 2010), el Plan de Manejo es un documento en el que se concentra un conjunto de instrumentos normativos, estratégicos y operativos, que resulta una herramienta fundamental para la gestión y el buen manejo del centro histórico que respete la conservación, investigación y difusión de los valores patrimoniales del sitio histórico. (ib. 2010, p.7).

Tiene como objetivo general establecer una metodología para la elaboración, seguimiento y evaluación de instrumentos de gestión, enfocada a los centros históricos del país, que dé orden a la acción concertada de los sectores público, privado y de la sociedad en general para un mayor compromiso y participación en la gestión, conservación, rehabilitación y desarrollo sustentable del patrimonio cultural de la nación, además de fomentar que los tomadores de decisión asuman la responsabilidad de emprender una tarea estratégica con perspectiva de largo plazo que, de forma dinámica y flexible, determine las líneas de acción fundamentales para combinar elementos de conservación, desarrollo sustentable e inclusión ciudadana. (ib. 2010, p.7).

En el año 2015 se elaboró el “Plan de Manejo del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Centro Histórico del Municipio de Puebla” a cargo de la

Facultad de Arquitectura de la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla (BUAP, 2015).

El Plan de Manejo requiere de revisiones y actualizaciones periódicas que consideren la constante dinámica urbano-arquitectónico-social y natural de la Zona de Monumentos, por ello en agosto de 2018 se llevó a cabo la actualización de este, que integra el censo de inmuebles dañados por el sismo del 19 de septiembre de 2017 elaborado por la Gerencia del Centro Histórico y Patrimonio Cultural (Gutiérrez, 2018, p.1).

En el capítulo 3 de este instrumento se plantean los siguientes objetivos estratégicos:

Objetivo General

Realizar las estrategias y acciones integrales para una eficiente gestión de los recursos e instrumentos normativos y operativos con la participación del sector público, privado y la sociedad civil para lograr un trabajo participativo de conservación, revitalización y promoción del patrimonio tangible e intangible del Centro Histórico involucrando a la sociedad en su conjunto para incentivar el repoblamiento equilibrado con todas las demás funciones urbanas.

Objetivos Particulares

Fortalecer la gestión, operación y modernización de la infraestructura para la redensificación de la Zona de Monumentos.

Conservar y proteger el patrimonio edificado y el intangible del Centro Histórico Patrimonio de la Humanidad con programas y acciones involucrando a todos los actores institucionales y sociales.

Optimizar las condiciones y capacidades de los equipamientos urbanos para satisfacer las necesidades de la población que habita y hace uso de la Zona de Monumentos proporcionando servicios de calidad.

Generar las condiciones adecuadas de habitabilidad de las viviendas para una óptima redensificación en los polígonos de actuación de la Zona de Monumentos de acuerdo a sus características y tipología.

Promover, gestionar y coordinar con participación de propietarios, inversionistas y autoridades municipales, la realización de rescate y revitalización de los inmuebles mediante apoyo financiero, fideicomisos e incentivos fiscales.

Mejorar e integrar los elementos arquitectónicos de mobiliario urbano y señalética a la imagen urbana de acuerdo al contexto histórico de la Zona de Monumentos.

Lograr una movilidad urbana integral, segura, eficiente, sustentable e inclusiva mediante el mejoramiento de las condiciones de vialidades, ciclo vías, sendas peatonales y diferentes tipos de transportes no contaminantes en la Zona de Monumentos.

Evaluar y difundir anualmente los resultados, alcances y beneficios de las acciones que se emprendan en el Centro Histórico y reformular los proyectos de ser necesario. (ib. pp. 75-76).

Así mismo el documento establece las estrategias, políticas de intervención y proyectos específicos para la zona de estudio. (ib. pp. 95-110).

Los aspectos a destacar al contar con el plan de manejo y los que se dirigen específicamente objeto de estudio de esta investigación son aquellos enfocados al rescate de la vivienda en el CHCP y al reforzamiento de una gestión efectiva para lograrlo que encabece la autoridad municipal; además del plan de manejo derivan directamente las acciones puntuales a llevarse a cabo para la conservación del centro histórico.

5.2.10. Código Reglamentario Municipal COREMUN

El COREMUN es el instrumento legal, técnico y administrativo que contiene las disposiciones que deben observarse en las acciones urbanísticas y construcciones que se realicen en el municipio de Puebla. Fue publicado en el Periódico Oficial del Estado de Puebla el 31 de Diciembre de 2004 y ha tenido a lo largo de los años numerosas actualizaciones, la más reciente el 27 de octubre de 2017. (Ayuntamiento de Puebla, normatividad municipal, 2019).

Los lineamientos contenidos en el COREMUN aplican para todo el municipio de Puebla.

Las disposiciones relativas al centro histórico se encuentran en:

Libro Tercero: Desarrollo urbano sustentable.
Capítulo 17: de la Gestión del Suelo y Construcciones
Artículos del 665 al 1252

Resaltar lo contenido en el Artículo 693 del COREMUN que otorga beneficios fiscales a los propietarios o poseedores de los bienes inmuebles en el CHCP, Áreas Patrimoniales y Monumentos en el municipio que realicen obras:

- condonación del 100% en los derechos derivados de la tramitación de las licencias y autorizaciones de construcción.
- descuento del 50 % del importe de los demás derechos y contribuciones que se deriven del uso de dichos inmuebles que le correspondan cobrar a las autoridades municipales.

Es una forma de incentivar a los propietarios a realizar acciones para la conservación de los inmuebles, que deriva de las recomendaciones que diversos organismos hacen a las autoridades responsables de las áreas patrimoniales de las ciudades.

5.3. Autoridades responsables de las actuaciones en el CHCP.

Toda intervención que se lleve a cabo en las áreas patrimoniales de las ciudades y sobre todo de aquellas que cuentan con una declaratoria de Zona de Monumentos requiere la autorización de las dependencias gubernamentales designadas para ello.

El Instituto Nacional de Antropología e Historia INAH, es una dependencia federal que tiene representación en cada estado de la República a través de los Centros INAH.

A nivel municipal los organismos encargados de revisar y autorizar las intervenciones son la Gerencia del Centro Histórico y Patrimonio Cultural y la Dirección de Desarrollo Urbano y Sustentabilidad del municipio de Puebla.

Tanto el INAH como los organismos municipales tienen que trabajar conjuntamente en el análisis de los proyectos tanto a nivel urbano como arquitectónico.

5.3.1. Instituto Nacional de Antropología e Historia INAH.

El INAH tiene plena facultad normativa y rectora en la protección y conservación del patrimonio cultural tangible e intangible. Sus actividades tienen alto impacto social, pues junto con los diferentes niveles de gobierno y sociedad participa en la toma de decisiones para la conservación y conocimiento del patrimonio, y de la memoria nacional.

Atribuciones:

-Expedir los permisos de obra en monumentos históricos, en inmuebles colindantes a un monumento histórico, y en inmuebles que no son monumento histórico ni colindantes a estos, pero están localizados en zonas de monumentos históricos.

-La Dirección de Licencias, Inspecciones y Registros, de la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos, así como las áreas equivalentes en los Centros INAH, en lo referente a la emisión de autorizaciones para este rubro, deberán basarse principalmente en lo dispuesto en la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas y su reglamento.

El Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura INBA, es el que tiene la facultad en lo referente al patrimonio artístico del siglo XX, sin embargo en Puebla no existe una representación de este instituto y nunca se ha sabido de un pronunciamiento con relación a lo que sucede en la ciudad cuando se han afectado, ya sea por demolición o alteración, inmuebles patrimoniales; por lo tanto el patrimonio de ese siglo está desprotegido.

5.3.2. Instituto Nacional de Bellas Artes.

En 1946 se creó por Decreto Presidencial del Lic. Miguel Alemán Valdés el Instituto Nacional de Bellas Artes con el objetivo de preservar y difundir el patrimonio artístico, estimular y promover la creación de las artes y desarrollar la educación y la investigación artística a nivel federal. Es un órgano desconcentrado dependiente de la Secretaría de Cultura que tiene entre otras muchas atribuciones velar por la preservación del patrimonio artístico nacional mueble e inmueble de los siglos XX y XXI a través del fortalecimiento y actualización de los mecanismos de catalogación, registro, conservación, protección y restauración, tanto en aspectos normativos como de los técnicos y de gestión. (INBA, 2019).

En su estructura orgánica cuenta con la Subdirección General del Patrimonio Artístico Inmueble que impulsa todas las actividades de fomento al rescate y conservación de los edificios con valor artístico e inmuebles con delatoria de monumentos artísticos nacionales. (INBA, 2018, Manual de inducción, p. 9)

5.3.3. Gerencia del Centro Histórico y Patrimonio Cultural del Municipio de Puebla.

Es un órgano desconcentrado de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Sustentabilidad con autonomía técnica y de gestión creado en el año 2014. (Ayuntamiento, 2014, sesión extraordinaria de Cabildo. p.24)

Objetivo:

Vigilar en coordinación con las instancias correspondientes las intervenciones que se realicen en el Centro Histórico, y Áreas Patrimoniales y Monumentos;

Diseñar y ejecutar las políticas públicas y acciones necesarias para proteger, conservar y promover el Centro Histórico, y Áreas Patrimoniales y Monumentos, ya sea por sus propios medios o a través de terceros.

Elaborar de manera coordinada con el área respectiva, los dictámenes de factibilidad para licencias de construcción o cualquier intervención dentro del Centro Histórico y, Áreas Patrimoniales y Monumentos, previa autorización que para tal efecto otorgue el Instituto Nacional de Antropología e Historia.

En el Plan Municipal de Desarrollo 2018-2021 se le asignan tareas específicas en relación a las líneas de acción que se han mencionado líneas arriba.

5.3.4. Secretaría de Desarrollo Urbano y Sustentabilidad del Municipio de Puebla

Entre otras atribuciones tiene la de expedir las licencias de construcción para las obras que se realicen en el CHCP, previa emisión de la licencia del INAH y la factibilidad otorgada por la Gerencia del Centro Histórico.

5.3.5. Instituto Municipal de Planeación IMPLAN.

Es un organismo público descentralizado, el cuál es el encargado del desarrollo urbano-metropolitano, económico y social de la ciudad de Puebla, además de diseñar, instrumentar y evaluar políticas públicas, programas y proyectos, que propicien un proceso de crecimiento ordenado, moderno, innovador de desarrollo socioeconómico sostenido y sustentable del Municipio de Puebla. (IMPLAN, 2011).

El IMPLAN trabaja de manera coordinada en lo concerniente al CHCP con la Secretaría de Desarrollo Urbano y Sustentabilidad y la Gerencia del Centro Histórico.

En el ámbito de la aplicación de las políticas públicas se cuenta con los instrumentos normativos favorables que tienen el carácter de Ley para la protección del polígono del CHCP y la posible revitalización de los edificios de departamentos objeto de este trabajo, con acciones muy concretas que buscan además la conservación de la imagen urbana, el paisaje histórico, el repoblamiento, la recuperación y ocupación de inmuebles históricos y artísticos abandonados o semi ocupados. Estos instrumentos legales que son los más recientes y vigentes permiten a la autoridad ejercer las acciones requeridas para estos propósitos y lograr una mejora importante en la calidad de vida y la relación de los habitantes con su entorno cotidiano, social, cultural, económico y religioso.

5.3.6. Organismos ciudadanos.

La participación ciudadana es de suma importancia en los asuntos de la ciudad. En Puebla existen diversos organismos civiles directamente relacionados con el CHCP y que comprometidos con su quehacer emiten opiniones, elaboran propuestas supervisan obras, realizan denuncias por malas actuaciones, etc. y de alguna manera son termómetros para medir las acciones gubernamentales.

1. Consejo Ciudadano del Centro Histórico y Patrimonio Edificado. Es un órgano consultivo auxiliar del municipio que coadyuva con el Ayuntamiento y promueve la participación y colaboración de los habitantes del municipio de Puebla en los programas, acciones y actividades que son de su área de actuación y que propicien el bien común conforme a los principios democráticos constitucionales. (COREMUN, Art 155.).

Está integrado por representantes de organismos civiles, instituciones empresariales, colegios de profesionistas, fundaciones, universidades y ciudadanos con prestigio, conocimientos y experiencia en la materia. Su cargo es honorífico.

2. Consejo Internacional de Monumentos y Sitios ICOMOS a través de su comité estatal. Los cargos son honoríficos.
3. Asociaciones de vecinos como son las de Comerciantes del Centro Histórico y la de Empresarios del Barrio de los Sapos.

5.4 . Mecanismos de financiamiento.

Uno de los factores que mas inciden en el deterioro de los inmuebles del CHCP es la falta de recursos económicos de sus propietarios que argumentan que lo que perciben por concepto de renta es insuficiente para realizar acciones puntuales de conservación, restauración y mantenimiento; esta situación genera un círculo vicioso ya que no pueden cobrar una renta más alta porque los inmuebles están sumamente deteriorados y por lo mismo muchos de estos inmuebles del centro histórico se encuentran abandonados o parcialmente ocupados, (Rosales, M. 26-sep-2017) lo que además genera un desperdicio tanto arquitectónico como urbano al referirnos a espacios aptos para habitación y la infraestructura y equipamiento existentes en el área.

No obstante, existen instancias gubernamentales e instituciones crediticias que otorgan créditos para este propósito, aunque muchas de las veces las personas desconocen su funcionamiento y los mecanismos y requisitos para la obtención del capital requerido.

Analizaremos aquí algunas de estas opciones.

5.4.1. Esquema de financiamiento para la vivienda en renta

Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., (SHF) Institución de Banca de Desarrollo.

Sociedad Hipotecaria Federal es una Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo con personalidad jurídica y patrimonio propios.

Los datos se que registran a continuación fueron obtenidos de la página web de la SHF y en entrevista con el encargado Subdirección de Negocios Estructurados y Análisis de la SHF. CABADAS, S. (1-mar-2017)

SHF tiene por objeto impulsar el desarrollo de los mercados primario y secundario de crédito a la vivienda, mediante el otorgamiento de crédito y garantías destinadas a la construcción, adquisición y mejora de vivienda, preferentemente de interés social y en renta, así como al incremento de la capacidad productiva y el desarrollo tecnológico relacionados con la vivienda.

De acuerdo con SHF los factores que inciden en la participación del mercado en renta son:

- En México la participación relativa del mercado de renta es del 15%.
- La participación de la renta en México presenta una tendencia creciente.
- La tendencia de vivienda propia muestra una caída, algo que también se observa en países desarrollados.
- Existe correlación entre densidad poblacional y la proporción de viviendas en renta.
- La ubicación incide en la demanda de vivienda en renta.
- Las personas NO rentan en lugares alejados, en donde existe vivienda vacante.
- A menor edad, mayor propensión a rentar.
- La propensión es mayor en ingresos medios.

Fuente: ENIH Encuesta nacional de ingresos y gastos de los hogares. 2016

Los principales factores que inciden en la participación del mercado de renta son:

Determinación de la demanda

Esquema No.1 Determinación de la demanda de vivienda en renta.



Fuente: SHF

Esquema No. 2 Factores que inciden en la demanda de vivienda



Fuente: SHF

Esquema No. 3 Fuentes de financiamiento de la SHF



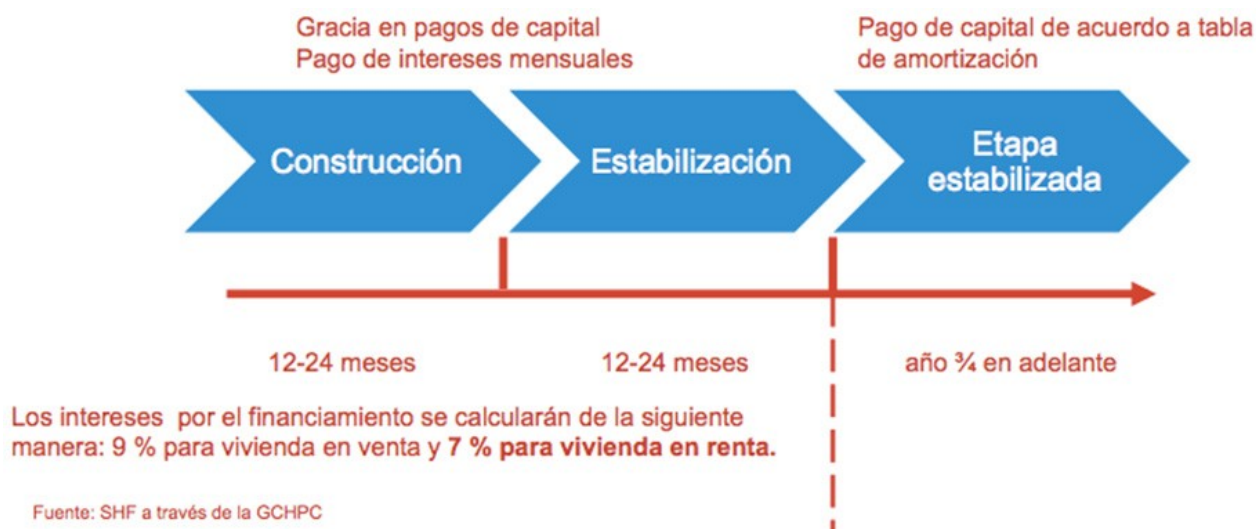
Fuente: SHF

Los proyectos a financiar pueden ser:

- a) Activo nuevo
- b) Inmueble construido /reconvertido
- c) Proyecto estabilizado.

-La deuda se amortiza acorde a la generación de flujos del proyecto.

Esquema No. 4 Flujos del proyecto para amortización



Fuente: SHF

El negocio de la vivienda en renta es esencialmente un tema de administración. Una mala administración reduce significativamente los niveles del margen operativo y por lo tanto, la rentabilidad del proyecto. Los elementos a considerar son: los niveles de ocupación ya que en los proyectos que ha analizado la SHF, el punto de quiebre está en aproximadamente el 70 % de ocupación ya que el pago del financiamiento se hace con lo obtenido por las rentas mensuales; y otro es la dificultad de lidiar con inquilinos morosos es por ello por lo que es necesario perfilar bien a los inquilinos. (SHF, 2018).

En marzo del presente año, 2019, la SHF ha realizado una estimación de la demanda de financiamiento que diversos organismos otorgan para la vivienda:

Para 2019 se estima una demanda menor a la proyectada en 2018, considerando las variables económicas como la inflación, el ingreso de los hogares, las tasas de interés y la situación general de la economía mexicana. La de-

manda se verá afectada por las políticas públicas que se implementaron en 2017 como la liberación del precio tope para la adquisición de vivienda del INFONAVIT y la disminución del presupuesto del subsidio. (SHF)

5.4.2. Ayudas o subsidios considerados en las políticas públicas.

Como se ha analizado en líneas arriba, la SHF otorga financiamiento para desarrollar proyectos de vivienda en renta. Empero en México existen diferentes opciones de crédito para las personas que necesiten obtener un financiamiento para comprar una vivienda. Entre ellos encontramos organismos federales, estatales y municipales; intermediarios financieros privados regulados; intermediarios financieros que operen con sociedades nacionales de crédito y desarrolladores sociales de vivienda.

El Instituto del Fondo Nacional de vivienda para los Trabajadores INFONAVIT ofrece créditos para la compra, construcción o remodelación de una casa; para poder acceder a uno de los créditos que otorga el instituto, es necesario estar afiliado al Instituto Mexicano del Seguro Social IMSS.

El Cofinanciamiento para la Vivienda COFINAVIT, es un esquema de crédito donde la mayor parte del financiamiento proviene de una institución bancaria y la menor por parte del INFONAVIT.

El Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los trabajadores del Estado FOVISSSTE es la institución financiera que otorga créditos para la vivienda de los trabajadores al servicio del Estado.

La banca privada ofrece financiamientos a través de créditos hipotecarios donde el inmueble queda como garantía para el cumplimiento de las obligaciones que se generan a la firma del contrato.

Existen múltiples grupos inmobiliarios desarrolladores de vivienda que además de construirlas trabajan para comercializarlas como intermediarios con las instituciones financieras públicas y privadas para el otorgamiento de créditos para la adquisición de vivienda.

Para el caso los edificios de departamentos en estudio, para acceder a los créditos mencionados, se deberá constituir un régimen de propiedad en condominio de acuerdo a la Ley de Fraccionamientos y Acciones Urbanísticas del Estado de Puebla.

5.4.3. Alianza INFONAVIT-Ayuntamiento de Puebla

Esta alianza establecida en el año 2017, busca incentivar el repoblamiento del Centro Histórico. Se trata de un acuerdo no oficial, sino que se basa en la disposición de ambos organismos para promover acciones de apoyo a propietarios de inmuebles en el centro histórico para su revitalización y que estén en condiciones de ofrecer espacios habitacionales.

El INFONAVIT contacta a los propietarios y los enlaza con desarrolladores inmobiliarios registrados en el Ayuntamiento que tengan interés en construir o intervenir inmuebles ya existentes en el CHCP.

El centro de investigación del INFONAVIT coadyuba en la elaboración del proyecto arquitectónico y posteriormente apoya la venta de estos inmuebles otorgando las facilidades para la obtención de créditos a los interesados en adquirir una vivienda. (Ponce, P. 15-ene-2018)

De igual manera el Ayuntamiento otorga los beneficios fiscales como condonación del pago del impuesto predial y de licencias de construcción a quien intervenga inmuebles en el CHCP para su rescate y conservación.

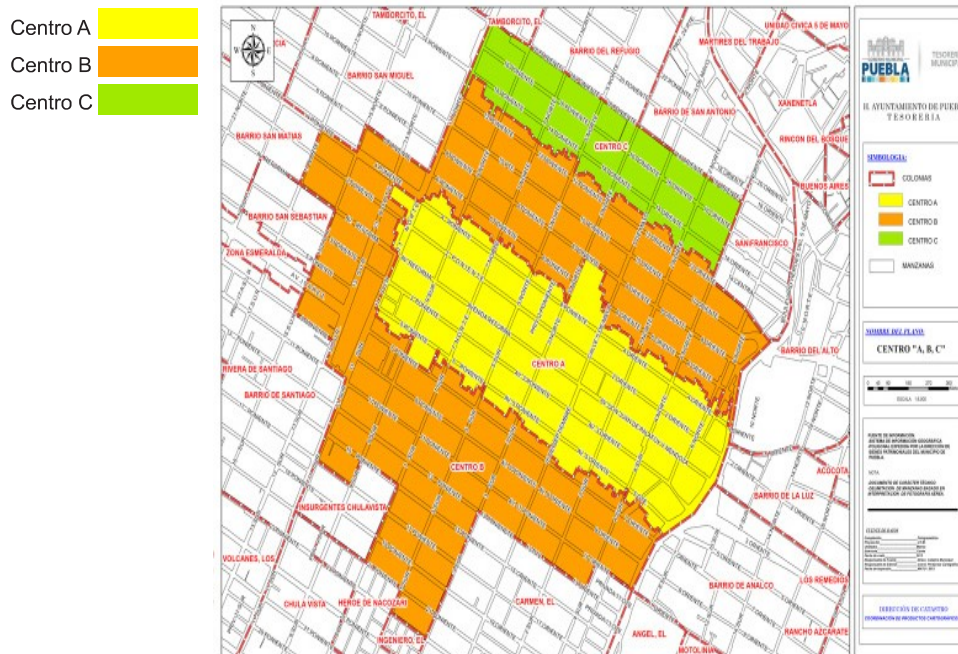
El impuesto predial en el CHCP se calcula con base en la zonificación catastral y de valores unitarios de suelos urbanos como se describe en la siguiente tabla:

POSIBILIDADES PARA LA REVITALIZACIÓN DE LA VIVIENDA EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE PUEBLA

Recuperación de los edificios de departamentos de la primera mitad del siglo XX

María de los Dolores Dib y Álvarez

Plano No. 12 Zonificación Catastral y de valores unitarios de suelos urbanos.



ZONIFICACIÓN CATASTRAL Y DE VALORES UNITARIOS DE SUELOS URBANOS 2019

Centro A \$ 6,247.00

Centro B \$ 4,225.00

Centro C \$ 3,628.00

Fuente: Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado de Puebla, vigésima sexta sección. Publicado el viernes 28 de diciembre de 2018,

Reflexión capitular

Hemos visto como los habitantes de la ciudad tienen un reconocimiento sobre el papel del centro histórico como un elemento de cohesión social, de riqueza patrimonial, de atractivos y actividades económicas. Con todo, ven también los problemas y dificultades que enfrentan diariamente los que ahí habitan o por necesidad acuden ahí.

En nuestro país existen organismos gubernamentales que regulan la vida de las ciudades a través de planes, programas, decretos, reglamentos y demás instrumentos legales que la mayoría de las veces son ideales en el papel pero que en la práctica no se aplican correctamente por lo que urge que las autoridades retomen sus facultades con estricto apego a la ley y su papel de gestoras ante los diversos actores sociales. No solamente la acción gubernamental es indispensable, lo es la participación ciudadana a través de la acción comunitaria.

A través de las encuestas aplicadas y de las entrevistas realizadas hemos podemos demostrar que existe interés de personas por vivir en el CHCP ya que como lo expresaron, la zona ofrece muchas ventajas en relación con otras áreas de la ciudad.

En el aspecto normativo, el Plan de Desarrollo Municipal 2018- 2021 contempla acciones muy puntuales para el CHCP y se cuenta con un programa parcial con acento en la recuperación de vivienda y reglamentación para su operación que va dirigida a conservar los valores culturales, urbanos, arquitectónicos y sociales que lo han distinguido como patrimonio mundial.

El factor económico es fundamental; es sabido que uno de los argumentos por lo que los inmuebles se deterioran y se van dejando en el abandono, es la falta de recursos económicos de los propietarios para llevar a cabo las obras de conservación. Si embargo en la actualidad existen organismos gubernamentales y la banca privada que pueden ofrecer créditos para la vivienda. La orientación para acceder a estos apoyos se puede difundir y gestionar por medio de las inmobiliarias, el propio gobierno y las asociaciones ciudadanas.

CAPÍTULO VI

Estrategias para la revitalización de los edificios de departamentos.

Los edificios de departamentos originados en la primera mitad del siglo XX, como lo vimos en el capítulo anterior, además de los deterioros físicos y la desocupación, presentan una gran diversidad de condiciones conflictivas: jurídicas, económicas y familiares que dificultan su revitalización. Si bien es posible clasificar estas dificultades de acuerdo con las grandes categorías, la revitalización, es decir lograr que los departamentos sean habitados nuevamente y consecuentemente aporten vitalidad al centro poblano, no depende únicamente de su valor arquitectónico ni urbano. Es necesario tomar en cuenta y dar respuesta a las conflictividades que han dado lugar al deterioro y a los elementos que permitirían superar los obstáculos. Ello implica, por un lado, un esfuerzo colectivo entre autoridades y ciudadanos que en sus diversos intereses y necesidades encuentren un punto común de actuación; y por otro, que los profesionales asuman además, un rol de gestores que logren esta articulación.

La diversidad de dificultades no permite formular un modelo general que pueda aplicarse indistintamente a cada uno de los inmuebles en estudio; sin embargo es necesario modificar el enfoque hacia un paradigma que considere la particularidad de las condiciones actuales y generar estrategias específicas dependiendo de la problemática o dificultad que se enfrenta en la actualidad. Es necesario ir más allá de las herramientas utilizadas, a través de un esfuerzo constante de innovación que involucre a los ciudadanos y a las autoridades.

Mediante esta investigación hemos identificado cuatro grandes estrategias provenientes de iniciativas diversas: las de visión empresarial, las de propietarios informados e interesados (que están aprovechando las nuevas políticas de ordenamiento y financiamiento para el CHCP), las asociaciones de promotores inmobiliarios sin fines de lucro y las impulsadas por estudiantes de posgrado a través de la investigación acción.

6.1. Ciudadanas

a) Iniciativa empresarial:

Esta se entiende como el emprendimiento de un negocio por cuenta de una persona o grupo de personas que permite la independencia laboral al no estar sujeto al negocio de alguien más.

Al respecto Jose María Garrido (s/f) expresa que:

La Iniciativa Empresarial es, posiblemente, la fuerza movilizadora más potente y antigua de la historia del Hombre, presente en todas las sociedades desde el mismo origen de éstas (agricultores, ganaderos, artesanos, comerciantes, ...) y representa la auténtica energía de progreso de la Humanidad. (blog)

Se presentan aquí dos ejemplos de empresarios que en el CHCP han recuperado inmuebles de los aquí estudiados y que en la actualidad ofrecen espacios habitables en óptimas condiciones.

1. el caso del Edificio Vacas en donde por el interés y el empeño de un empresario poblano, se logró recuperar este inmueble del abandono que tuvo por muchos años y ahora se encuentra revitalizado y ocupado en su totalidad.

El Edificio Vacas ubicado en la esquina que forman las calles 9 Norte y 2 Poniente, (dirección oficial 9 Norte No. 201), construido entre 1948 y 1952 y considerado como un ícono arquitectónico de mediados del siglo XX en Puebla. El rescate del edificio generó un impacto a nivel nacional por lo que fue seleccionado por la revista Obras como un ejemplo de revitalización de inmuebles.

Fue en su momento el edificio más moderno y alto de la ciudad. De estilo Art Déco, consta de planta baja de uso comercial y ocho niveles habitables; fue el primero en tener elevador y estacionamiento subterráneo. El propietario original fue el Sr. Emilio Ramón Vacas, pasando posteriormente a ser propiedad de sus descendientes. A principios de los años 90 problemas entre la familia Vacas ocasionaron que el edificio fuera desalojado quedando por lo tanto en abandono y deteriorándose paulatinamente por falta de mantenimiento (Rosado, 2009).

Por iniciativa del empresario poblano Pedro Ocejo, en el año 2000 el Edificio Vacas empezó a vislumbrar un futuro prometedor, ya que él se dio a la tarea de emprender su rescate.

El Sr. Ocejo ha tenido en los últimos años un interés por rescatar inmuebles históricos en la ciudad de Puebla para rehabilitarlos o reciclarlos como son el ahora Restaurante el Sindicato en lo que fuera el auditorio del Sindicato de Trabajadores de la fábrica La constancia, el Restaurante La Garita ubicado en una de las antiguas garitas de la ciudad.

En el caso del Edificio Vacas, los 42 departamentos de que consta estaban desocupados desde varios años atrás. Al ser puesto en venta, él se interesó y después de mucho pensarlo se decidió a comprarlo con sus propios recursos.

Para la revitalización del inmueble formó una sociedad con empresarios amigos suyos para poder contar con los recursos económicos suficientes. Obtuvo los permisos y licencias requeridos por la autoridad municipal y el INAH, y al cabo de dos años de intervención el edificio quedó en perfectas condiciones de habitabilidad con todos los servicios requeridos para ello. Conformó un régimen de condominio vertical y los departamentos se pusieron a la venta: este proceso se llevó a cabo en un lapso de dos años.

Edificio Vacas 9 Norte No. 201 Puebla, Pue.



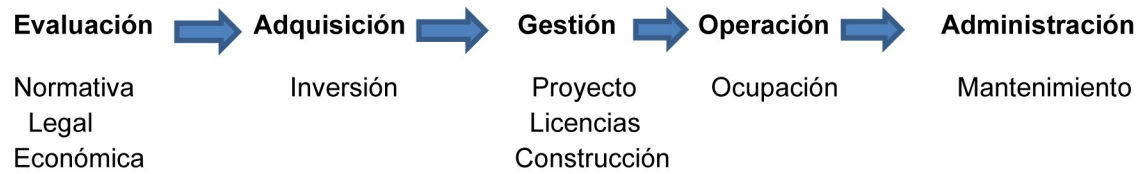
Fotografía: Dolores Dib, 2017

El caso de éxito del Edificio Vacas es una muestra de que los esfuerzos realizados para lograr la revitalización de un inmueble son recompensados cuando se llevan a cabo alianzas entre particulares y se alcanza la meta.

2. El Arq. Gerardo Boué cuya firma Boué Arquitectos con sede en la ciudad de México, es un desarrollador inmobiliario integral cuyos proyectos están sustentados en un excelente diseño, calidad en construcción, conocimiento del mercado además de una rentabilidad financiera. Ha realizado de 2014 a 2019 siete proyectos de revitalización de edificios en el Centro Histórico de la Ciudad de México y uno en el CHCP, logrando habilitar 198 unidades de vivienda y 29 unidades de comercio en dichos inmuebles.

Ha implementado un modelo de negocio mediante el cual su firma de arquitectos está involucrada en todas las etapas. En la siguiente tabla se sintetizan las diversas fases del proceso:

Esquema 5. Modelo de Negocio

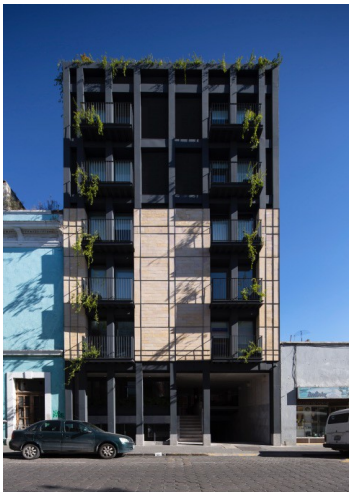


Fuente: Boué Arquitectos

El edificio revitalizado en la ciudad de Puebla durante 2017-2018, se ubica en la 7 Sur No 304.

Consta de 22 departamentos y 2 locales comerciales en la planta baja. El terreno mide 236 m² y la superficie construida es de 1,584 m². Se constituyó un régimen de condominio y está totalmente vendido. Algunos compradores los habitan y otros los rentan.

Estado original. 7 Sur 304



Fuente: Boué Arquitectos

Uno de los edificios revitalizados en el Centro Histórico de la ciudad de México por Boué Arquitectos, se ubica en la calle República de Perú No. 87. Consta de 36 departamentos y 3 locales comerciales en planta baja. Siguiendo el modelo de negocio de la firma, el inmueble se constituyó como condominio y al igual que el ejemplo del edificio de la Ciudad de Puebla, algunos propietarios lo habitan y otros lo rentan.



Estado original. República de Perú 87
Fuente: Boué Arquitectos

El modelo de negocio implementado por el Arq. Boué ha sido claramente exitoso ya que además de rescatar inmuebles en contextos históricos, ha logrado incrementar el uso habitacional, ofreciendo unidades de vivienda cuya renta es accesible para la clase media, entre la que se encuentran parejas sin hijos y jóvenes estudiantes o profesionales.

b) Iniciativa ciudadana:

Es un mecanismo de participación que promueve la innovación en el entorno urbano en este caso, entiendo cómo la inquietud y el interés de los propietarios de un inmueble en el CHCP están explorando las posibilidades para emprender su rescate.

El caso del edificio de Reforma No. 125 en el CHCP, un inmueble ocupado únicamente en la planta baja por locales comerciales, desocupado en los dos niveles superiores y cuyos propietarios están en el proceso de obtener un financiamiento para intervenirlo y ofrecer departamentos en renta.

Los propietarios han elaborado un proyecto para revitalizarlo ya que este inmueble es de uso mixto, comercial y habitacional en la modalidad de departamentos en renta.

Han contactado al Área Técnica del INFONAVIT y también han presentado su propuesta a la SHF. El trámite se ha puesto en marcha y se trabaja conjuntamente entre dependencias y propietarios para promover la participación de los inversionistas

POSIBILIDADES PARA LA REVITALIZACIÓN DE LA VIVIENDA EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE PUEBLA

Recuperación de los edificios de departamentos de la
primera mitad del siglo XX

María de los Dolores Dib y Álvarez

interesados en este tipo de negocio o en su caso obtener el financiamiento para la ejecución. Las negociaciones y trámites son largos debido entre otras causas a los muchos requisitos que se exigen, sin embargo los propietarios siguen integrando su expediente y buscando también por su cuenta alianzas directas con otros posibles inversionistas asociados.

Reforma No. 125



Fotografía: Dolores Dib, 2017

C) La investigación-acción:

Consiste en la identificación de un problema específico que requiere una solución. El investigador realiza una indagación preliminar y posteriormente puede ejercer el liderazgo de un grupo de personas relacionadas con la problemática.

Se eligió como un caso específico de estudio el edificio de departamentos ubicado en la 9 Sur no. 707 esquina con la 9 Poniente en el CHCP, un edificio muy deteriorado y con un índice de ocupación del 15 %.

El inmueble está registrado a nombre de una persona que falleció hace ya algunos años. Sus cuatro herederos no se habían puesto de acuerdo en lo que querían hacer con esta propiedad: unos querían vender mientras que otros se oponían. Esta situación ha llevado al inmueble a un estado de abandono y deterioro por falta de mantenimiento y a no promover la ocupación de los 21 departamentos y locales comerciales que lo integran. Solamente cinco departamentos están ocupados y los inquilinos hacen un pago irregular por concepto de renta. Las áreas comunes como zaguán, escaleras, corredores y patios de servicio están en condiciones deplorables en cuanto a acabados e higiene.

Este inmueble ha sido visitado en varias ocasiones en el transcurso de esta investigación: se contactó con el administrador del mismo quien a su vez es el enlace la representación de los propietarios.

En diciembre del año 2018 finalmente al sostener repetidas pláticas con el administrador del inmueble y a través de su persona hacer conscientes a los herederos sobre la importancia y conveniencia de rescatar el inmueble, finalmente se han puesto de acuerdo y decidieron ponerlo a la venta por lo que ya se han acercado algunos inversionistas para dialogar sobre el precio de venta y las condiciones de la negociación. Desafortunadamente uno de los herederos más jóvenes falleció recientemente de manera tempestiva sin haber dejado testamento por lo que ahora se ha iniciado el juicio sucesorio intestamentario; mientras este proceso de deimiento se concluye, el resto de los herderos mantienen su posición de vender el inmueble, por lo que se seguirá dando el seguimiento a esta propiedad.

El problema de los intestados es muy frecuente encontrarlo en inmuebles del CHCP que como ya se ha mencionado líneas arriba es una de las causas por las que muchos de ellos estén en el limbo, deteriorados, abandonados o semiutilizados, esperan que un día se puedan intervenir para su rescate.

9 Sur No. 707



Fotografía: Dolores Dib, 2017

c) Una organización ciudadana: la *Société D'Habitation Polulaire de L'Est de Montreal* (SHAPEN). En el viaje de estudios dentro del Doctorado realizado a la ciudad de Montreal, Canadá, tuvimos la oportunidad de conocer esta corporación ciudadana sin fines de lucro fundada en el año de 1988.

La misión de la SHAPEN es participar en la revitalización urbana y social del éste de Montreal en beneficio de la comunidad y en colaboración con agentes económicos y sociales mediante la realización de proyectos de vivienda para la población local de bajos y medianos ingresos.

El proyecto piloto denominado “Movilización contra la exclusión social a través de vivienda comunitaria” nació de la alianza entre esta organización y la denominada *Parole d'excluEs* con una perspectiva de revitalización territorial y por otro lado con una perspectiva de lucha contra la exclusión social y la pobreza.

Este proyecto piloto se está realizando en un sector de Montreal caracterizado por la llegada a partir del año 2010 de inmigrantes lo que ha propiciado un crecimiento de la pobreza y la exclusión social. En relación a la vivienda han reciclado unidades de vivienda comunitaria, muchas de las cuales les pertenecen gracias a las alianzas que han logrado con los sectores económicos, creando lugares de acción social innovadores por el apoyo que ofrecen

a las personas en situación de pobreza y excluidas por otros sectores sociales y gubernamentales, a cambio de servicios comunitarios.

Vivienda comunitaria en Monteval, habilitada por La Shapen



Fotografía: Dolores Dib, 2017

En México muchas organizaciones de carácter privado sin fines de lucro conformadas por personas que trabajan por un fin social. Estas organizaciones ciudadanas han ganado espacios de colaboración en diferentes áreas.

Un ejemplo es el denominado “Fideicomiso Fuerza México” FFM que se constituyó a raíz de los sismos de septiembre de 2017 con el propósito de apoyar la reconstrucción de viviendas afectadas por este fenómeno. Se nutre de donaciones realizadas por grupos empresariales y de particulares. He hecho entrega de viviendas en los estados de Puebla y Morelos principalmente. (FFM, 2019, blog)

Así como las acciones realizadas por La Shapen en Montreal, es importante difundir este tipo de acciones para que no solamente existan apoyos cuando se presenten situaciones emergentes, pudiéndose constituir para ofrecer vivienda digna a los sectores mas desfavorecidos de nuestra sociedad y poder actuar sobretodo en las áreas más afectadas por el abandono y deterioro como es el caso de los barrios originarios de la ciudad de Puebla.

6.2. Gubernamentales

En cuanto a las estrategias que por parte de las autoridades que se requieren, se resumen así algunos puntos para actuar en relación a las políticas de vivienda y para la conservación del CHCP:

1. El Municipio debe asumir su responsabilidad en la conservación del centro histórico.
2. Incorporarlo a las políticas de desarrollo urbano.
3. Contar con una legislación adecuada y aplicarla; retomar propuestas atinadas de administraciones anteriores.
4. Renovar la infraestructura y atender las vialidades, las áreas peatonales, las plazas y los servicios.
5. Exención de impuestos y facilidades para el financiamiento de las acciones de conservación de inmuebles de propiedad particular. (créditos blandos y especiales).
6. Facilitar los trámites para la obtención de permisos y licencias para intervenciones arquitectónicas, evitando dar vueltas innecesarias a los solicitantes. Creación de la ventanilla única.
7. Creación de un Fideicomiso público que apoye las acciones de recuperación de los inmuebles patrimoniales.
8. Implementar acciones particulares y de persistencia en la recuperación del uso habitacional.
9. No alterar el paisaje urbano y conservar las tipologías arquitectónicas.
10. Actualizar la carta urbana en cuanto a densidades y usos del suelo.
11. Revertir la tugurización y evitar la gentrificación.
12. Concientizar sobre los valores del centro histórico y la identidad de la población. Elaborar una guía ciudadana para el cuidado del centro histórico.
13. Favorecer la formación de especialistas en el área.
14. Proporcionar asesoría jurídica y técnica a los propietarios de inmuebles.
15. Asegurar la participación ciudadana.

La autoridad del CHCP es la encargada de gestionar y coordinar las actuaciones que se lleven a cabo e la zona. Es necesario hacer ciudad donde participen la ciudadanía, autoridades, propietarios de inmuebles, inversionistas, académicos, aso-

ciaciones civiles así como los que ahí viven y trabajan y donde se compartan las propuestas, las acciones y la toma de decisiones.

Conclusión

Tenemos un problema real. Tenemos un objetivo. Tenemos la materia de estudio.

Se ha formulado una hipótesis que al concluir esta investigación nos periten suponer que sí existen las posibilidades que permitirían formular un modelo de gestión para la revitalización de los monumentos históricos y artísticos enfocados a uso de vivienda en el CHCP.

Se han explorado aquellos elementos que pueden servir de base para realizar una intervención integral en CHCP donde desde luego el aspecto habitacional es uno de los más relevantes.

Por primera vez en el ámbito de las políticas públicas, se cuenta con todos los instrumentos jurídicos de planeación para llevar a cabo la rehabilitación de la vivienda y el repoblamiento del CHCP, como son las leyes federales, estatales y municipales en materia de patrimonio urbano arquitectónico. Se cuenta con un instrumento de acciones específicas que es el Plan de Manejo, existen los organismos que garantizan la participación ciudadana y una serie de mecanismos financieros que coadyuban a al financiamiento para la recuperación del uso habitacional, que se pueden aplicar a la revitalización de los edificios de departamentos en el CHCP.

Se requiere la voluntad política de las autoridades gubernamentales para promover las acciones conducentes que lleven a alcanzar el objetivo propuesto, mediante la aplicación de la normatividad, la revisión y actualización de los planes y programas de acuerdo a la realidad cambiante de la sociedad y las ciudades; su función radica también en establecer lazos entre ciudadanos, los que quieren y los que pueden, uniendo la voluntad y disposición de los propietarios para acercarse al gobierno, para buscar alianzas con organismos y con posibles inversionistas que vean al CHCP no solo como un gran potencial turístico que ha propiciado en los últimos años la adecuación de numerosos inmuebles del CHCP para hoteles y restaurantes, sino que también, contribuyan al repoblamiento del CHCP y vean la oportunidad y la conveniencia de rescatar inmuebles para vivienda, que hagan de la zona un lugar de 24 horas y no solo una ciudad que palpita únicamente en el horario en que los comercios están abiertos.

Al mismo tiempo favorecer la revalorización de los inmuebles en el aspecto arquitectónico y contribuir en lo social y económico a la mejora de la calidad de vida de un sector importante de la población.

Ya no es un supuesto: son acciones puntuales que deben ejecutarse para que sea posible en la realidad resolver la propuesta objetiva al problema de investigación planteado.

Estableciendo un comparativo entre la sociedad, la política y la economía de la primera mitad del siglo XX que estableció ciertos parámetros de vida para la clase media, podemos ver que vivir en el centro de la ciudad era un privilegio; los salarios de empleados gubernamentales y de empresas de particulares, satisfacían las necesidades de las familias que holgadamente podían vivir en un departamento de entre 80 y 120 m² de construcción con una renta accesible para su estatus económico y que contrastando con los modelos de departamentos actuales y las viviendas de interés social que están proliferando en la periferia de la ciudad, vemos que la mayoría presentan un área construida entre 60 y 80 m² por los que se piden altos montos de renta mensual o, según el caso, varios millones para comprarlos. Añadiendo a esto lo que representa en gasto y tiempo el traslado a los sitios de trabajo o escuelas, la falta de un transporte público suficiente, eficiente y de calidad.

Las circunstancias actuales son otras: la extensión de la ciudad se ha desbordado, el CHCP es reconocido mundialmente por sus valores culturales; las condiciones socioeconómicas son en muchos casos difíciles y sin embargo las oportunidades están ahí, esperando el impulso del gobierno y la participación ciudadana en el más amplio sentido.

La revitalización de los edificios de departamentos del CHCP representa una oferta con varias aristas:

- a) Favorece el repoblamiento del CHCP equilibrando las funciones habitacionales, comerciales y de servicios de la zona.
- b) Ofrece espacios de habitación dignos que favorezcan a la sociedad principalmente a la clase media mejorando su calidad de vida.
- c) Disuade la expansión incontrolada de la ciudad y evita el despilfarro urbano.
- d) Acorta los tiempos de traslado a los lugares de trabajo y escuelas.
- e) Favorece el desarrollo urbano sustentable.
- f) Recupera el patrimonio histórico y artístico arquitectónico; en términos de sustentabilidad, favorece la interrelación entre los habitantes.

- g) Contribuye a seguir engrandeciendo una ciudad histórica y contemporánea vigente de acuerdo con el origen de nuestra sociedad y que está reconocida como patrimonio Cultural de la Humanidad.
- h) Forma parte del desarrollo armónico de una sociedad contemporánea, favoreciendo la movilidad sin la necesidad del uso indiscriminado del automóvil.
- i) Rescata los espacios habitacionales generosos para ser vividos con la dignidad que requiere un ser humano: intimidad, tranquilidad, convivencia y participación social.

Los sismos del 7 y 19 de septiembre del año 2017 impactaron sustancialmente el CHCP, donde muchos inmuebles, sobre todo de la época virreinal sufrieron grandes daños estructurales que además de verse afectados por el movimiento telúrico presentan en su mayoría una falta de mantenimiento y atención a daños menores que por años venían arrastrando.

Después de hacer una evaluación general de los efectos del sismo en los edificios de departamentos objeto de esta investigación, se pudo constatar que la mayoría no sufrieron daños estructurales, lo cual comprueba la calidad de su construcción y la eficacia de sus sistemas constructivos.

Haciendo una síntesis de las reflexiones desarrolladas en este trabajo podemos decir que, los programas gubernamentales en apoyo a la recuperación y construcción de vivienda en renta como es el caso de la Sociedad Hipotecaria Federal, los programas de apoyo municipal para regeneración de la vivienda en el Centro Histórico, derivados de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, del Plan Nacional de Desarrollo Urbano, de la Ley de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Puebla y de otros ordenamientos jurídicos nacionales, estatales y municipales, que incluyen como imperativo la participación ciudadana en la toma de decisiones, fortalecen la propuesta del presente trabajo.

De igual manera es necesario garantizar la continuidad de las políticas gubernamentales, que trasciendan los periodos de gobierno tanto estatal como municipal; designar recursos continuos para aplicar las estrategias y acciones planteadas en los diversos instrumentos normativos.

Es necesario igualmente participar en foros nacionales e internacionales donde se reflexiona sobre los problemas de los centros históricos que la mayoría de las ciudades presentan como comunes, así como tomar en cuenta las recomendaciones de organismos internacionales.

Se ha resaltado en esta investigación el valor arquitectónico y urbano del CHCP, que posee además una gran riqueza cultural, social e histórica; igualmente se pone de manifiesto el atractivo y las ventajas que puede representar el vivir y disfrutar sus espacios beneficiando a la sociedad que reconoce estos valores y ventajas. Así mismo se resaltan las oportunidades que pueden tener los inversionistas al enfocar sus esfuerzos en el rescate de la vivienda, favoreciendo a un grupo numeroso de personas que requieren de un sitio digno para vivir en un lugar reconocido mundialmente.

Bibliografía

- Ayuntamiento de Puebla (2014) Sesión extraordinaria de Cabildo, 15 de febrero de 2014).
- BLANCO M. (1972) Citado por Celso A.Lara, (1977) Contribución del Folklore al estudio de la Historia. Guatemala, Universidad de San Carlos de Guatemala, Ed.Universitaria.
- CASTELLS, M. (2014), La Cuestión urbana. 15º. ed. México, Siglo XXI
- CONSORCIO Universitario (2012) Actualización y operación del programa parcial de desarrollo urbano del municipio de Puebla y bases para el plan de manejo para la conservación del Centro Histórico de la ciudad de Puebla, IMPLAN
- CHANFÓN Olmos, C. (Coord.), (1998), Historia de la Arquitectura y el Urbanismo Mexicanos, vol. III el México independiente, tomo II Afirmación del Nacionalismo y la modernidad. México, UNAM, FCE.
- (1988), Fundamentos teóricos de la restauración. México, UNAM. Fac. de Arquitectura, Coord. Gral. de estudios de posgrado
- COPAE, (2002) Memoria 1999-2002), Gobierno del Estado de Puebla.
- CONTRERAS, C. Carlos y José Luis Olazo García. (2013) Puebla, BUAP.
- COULOMB, R. (2016) Reestructuración económica, patrimonio histórico y turismo cultural en la planeación urbana de los centros históricos de México, en Complejidad e ¿incertidumbre? Un nuevo aliento para la ciudad histórica. BUAP, (pp. 20-40).
- DE ANDA Alanís, X. (1990) Arquitectura de la Revolución Mexicana. Corrientes y estilos de la década de los veinte. México, Instituto de Investigaciones Estéticas, UNAM.
- DÍAZ Berrio, S. y Olga Orive. (diciembre 1984). Terminología general en materia de conservación del patrimonio cultural mesoamericano. En Cuadernos de Arquitectura Mesoamericana, No 3, UNAM Div. de estudios de Posgrado, Facultad de Arquitectura.
- ESPINOSA DE LOS MONTEROS, F. (2014) Intervenir en el patrimonio arquitectónico del siglo XX. Criterios, proceso y sensibilidad. En Catherine R. Ettinger y Enrique de Anda Alanís, 8º. Encuentro nacional del comité de arquitectura del siglo XX del ICOMOS Mexicano, A.C.
- UMSNH, México, UNAM, p.160
- ETTINGER, C. y Jesús López García. (2004) La llegada de la modernidad, arquitectura internacional en el interior de México. En Anuario de estudios de arqui-

- ectura. Historia, crítica, conservación. México, UAM Azcapotzalco, pp. 121-134
- FACULTAD DE ARQUITECTURA, BUAP. (2016) Plan de manejo del Programa Parcial e Desarrollo Urbano Sustentable del Centro Histórico del Municipio de Puebla. (sin publicar)
- FIGUEROA, A. et.al La apropiación social el patrimonio arquitectónico del siglo XX. En Catherine R. Ettinger y Enrique de Anda Alanís, 8º. Encuentro nacional del comité de arquitectura del siglo XX del ICOMOS Mexicano, A.C. (2014) UMSNH, México, UNAM, pp. 79-95
- GARCIA, R. (2013). Sistemas complejos. Conceptos, método y fundamentación epistemológica de la investigación interdisciplinaria. México, Gedisa.
- (2000). El conocimiento en construcción. De las formulaciones de Jean Piaget a la teoría de sistemas complejos. México, Gedisa.
- GARCIA, N. (1999) Los usos sociales del patrimonio cultural. Citado por Aguilar Criado Encarnación (1999) en Patrimonio etnológico. Nuevas perspectivas de estudio. Consejería de cultura. Junta de Andalucía. pp. 16-33
- GERENCIA del Centro Histórico y Patrimonio Cultural (2016) Iniciativa para impulsar la recuperación del patrimonio inmobiliario de propiedad particular en la Zona de Monumentos de la ciudad de Puebla, Patrimonio de la humanidad, (documento interno).
- GUTIÉRREZ, E. (1992) Programa Operativo de Reutilización y Revitalización del Centro Histórico. H. Ayuntamiento de Puebla.
- (2018) Actualización del Plan de Manejo del Programa Parcial de Desarrollo Urbano sustentable del Centro Histórico del Municipio de Puebla. Puebla, Gerencia del Centro Histórico y Patrimonio Cultural. H. Ayuntamiento de Puebla.
- H. AYUNTAMIENTO del Municipio de Puebla (2012) Plan de regeneración y redensificación urbana de la Zona de Monumentos y su entorno. Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra Pública. En Programa Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Centro Histórico del Municipio de Puebla, IMPLAN, 2015.
- LEVI-STRAUSS, C. (1995), Antropología estructural. Buenos Aires, Paidós, 2º. Reimpresión.
- LÓPEZ, No. (1995) Programa Parcial de Desarrollo Urbano y Conservación del Centro Histórico de la Ciudad de Puebla. H. Ayuntamiento de Puebla.
- LORETO, R. (2014), La ciudad como paisaje. Dirección de fomento editorial BUAP, Ediciones E y C.

- MELÉ, P. (1994) Intervenciones públicas en los centros históricos y actores locales. Casos de México y Francia. En Curso Internacional: Renovación urbana en los Centros Históricos. BUAP, Consejo del Centro Histórico de la Ciudad de Puebla. Puebla.
- MILIÁN, Ávila, G.M. (1994), La modernización sistémica. La desconcentración Comercial en la Ciudad de Puebla. Facultad de Arquitectura, Unidad de Investigación y Estudios de Posgrado. México, UNAM
- (1999) El Paseo del Río. Un caso para la reflexión a propósito de una intervención urbana. Puebla, BUAP, Dirección General de Fomento Editorial.
- MONTERO, C. (2013) Las modernidades de la arquitectura y el urbanismo poblano en tres tiempos. En Catherine R. Ettinger, (Coord.) Otras modernidades, arquitectura en el interior de México, 1920-1960.
- PAVÓN, M. (1982) Revitalización del Casco Histórico de la Ciudad de Puebla, citado por F.M. Vélez P. en Planeación, crecimiento urbano y cambio social en el Centro Histórico de la ciudad de Puebla, Instituto de Ciencias Sociales y Humanidades "Alfonso Vélez Pliego", BUAP (2007) p. 118.
- SÁNCHEZ, Hernández, A. A., (2015) Patrimonio cultural en cinco sitios industriales textiles mexicanos. Puebla, BUAP.
- SANCHEZ, Romero, D. (2005) El desarrollo de la Arquitectura Moderna, sus tendencias y configuración en la Ciudad de Puebla 1876-1997. Tesis para obtener el grado de Maestría en Arquitectura con Especialidad en Conservación del Patrimonio Edificado. Puebla, Facultad de Arquitectura, BUAP.
- SILVA, Angón C. (2018) La Arquitectura Art Déco en Puebla 1930-1945. Puebla, Academia Española.
- TUDELA, F. (1991) El laberinto de la complejidad, Hacia un enfoque sistémico del medio ambiente y la gestión de los servicios urbanos. (Schteingart y D'Andrea) México, COLMEX/cefr
- UNESCO (1972) Convención sobre la protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural, UNESCO.ORG, Instrumentos normativos.
- VÉLEZ, F.M. (2000) Plan para la Recuperación de la Zona de Monumentos en la Ciudad de Puebla. H. Ayuntamiento de Puebla.
- (2007) Planeación crecimiento urbano y cambio social en el Centro Histórico de la ciudad de Puebla. Instituto de Ciencias Sociales y Humanidades "Alfonso Vélez Pliego", BUAP

Sitios web

- CANO Tovar, J. A. El Banco del Avío de Lucas Alamán, (2015), Fundación Rafael Preciado Hernández, A.C. (Entrada de blog), recuperado de: <http://documents.mx/documents/el-banco-de-avio-de-lucas-alaman.html>
- CARRIÓN, F. (s/f), Centros Históricos y pobreza en América Latina, (Entrada de blog). Recuperado de: www.flacso.org.ec/docs/fc_centrohisto.pdf · Archivo PDF
- DE LA CALLE, L. y Rubio, L. (2010) ¿Qué es la clase media? CIDAC. (Entrada de blog) recuperado de: cidac.org/esp/uploads/1/LOC_Clasemediero.Pdf
- FIDEICOMISO Fuerza México FFM (2019) Recuperado de <https://fideicomisofuerzamexico.com/>
- GARZA, G., (2002) Evolución de las ciudades mexicanas en el siglo XX, (entrada de blog) Recuperado de : <http://www.insumisos.com/lecturasinsumisas/Evolucion%20de%20las%20ciudades%20mexicanas.pdf>.
- GLOBAL ENVIRONMENT Outlook 3, UNEP, (cap.2) Recuperado de <http://www.unep.org/geo/geo3/spanish/432/htm>
- HABITAT III. Recuperado de: <http://habitat3.org/wp-content/uploads/New-Urban-Agenda-GA-Adopted-68th-Plenary-N1646660-S.pdf>
- H. AYUNTAMIENTO de Puebla. (2015) Programa Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Municipio de Puebla. Recuperado de (<http://ojp.puebla.gob.mx/index.php/zoo-items-landing/item/programa-parcial-de-desarrollo-urbano-sustentable-del-centro-historico-del-municipio-de-puebla>)
- H. AYUNTAMIENTO de Puebla (2019) COREMUN. Recuperado de <http://pueblacapital.gob.mx/i-marco-normativo-aplicable/marco-legal/normatividad-municipal>, normatividad municipal. Códigos.
- H. AYUNTAMIENTO de Puebla, (2019). Plan Municipal de Desarrollo 2018-2021. Recuperado de <http://www.pueblacapital.gob.mx/> en el banner de inicio).
- IMPLAN, (2011). Recuperado de http://www.pueblacapital.gob.mx/146-trasparencia/obligaciones-de-transparencia/index.php?option=com_docman&task=doc_download&gid=1431&Itemid=
- INBA (2018) Recuperado de http://www.normatecainterna.bellasartes.gob.mx/pdf/RH/Manual_Induccion_INBA_2018.pdf
- INBA (2019) Recuperado de <https://www.bellasartes.gob.mx/ConoceInba>
- INEGI, (2010) Censo de población y vivienda 2010. (Entrada de blog) Recuperado de :<https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/2010/>

INEGI, (2015) Encuesta intercensal. (Entrada de blog) Recuperado de: imco.org.mx/desarrollo_urbano/encuesta-intercensal-2015-via-inegi.

INEGI, (2016) Encuesta Nacional de ingresos y de los hogares.

<http://www.beta.inegi.org.mx/programas/enigh/nc/2016/>

INAH, (2019) Quienes somos. Recuperado de: <https://www.inah.gob.mx/quienes-somos>.

GARRIDO, J.M. (s/f) ¿En qué consiste la iniciativa empresarial? Recuperado de <https://www.garridofreshmentoring.com/en-que-consiste-la-iniciativa-empresarial/>

MARTÍNEZ, GIL, P. (2015), El Municipio, la ciudad y el Urbanismo. Instituto de Investigaciones Jurídicas, UNAM entrada de blog) recuperado de: archivos.juridicas.unam.mx/www/7bjv/Libros/6/2735/10.pdf

ROSADO, P. (2009) Un sello distintivo, edificio Vacas. Revista Obras (México), No. 435, (Entrada de blog) Recuperado de obrasweb.mx

SÁNCHEZ, Lozano, C., (2014) Surgimiento de la clase obrera y la nueva clase media urbana. (Entrada de blog) Recuperado de Prezi <https://prezi.com/gosuo-q9svl2f/surgimiento-de-la-clase-obrera-y-la...>

SEDESOL (2010) Guía metodológica para la formulación, seguimiento y evaluación de planes de anejo para las ciudades mexicanas patrimonio de la humanidad y los centros históricos y tradicionales del país. México. Recuperado de: <http://www.inapam.gob.mx/work/models/SEDESOL/Resource/1592/1/images/GuiaMetodologicaPlanesManejoCentrosHistoricos2011.pdf>

SOCIEDAD HIPOTECARIA NACIONAL. (2018) Financiamiento para desarrollar o remodelar vivienda en renta. Recuperado de <https://www.gob.mx/shf/acciones-y-programas/financiamiento-para-desarrollar-o-remodelar-vivienda-para-renta?state=published>

UNESCO (2017) Centros históricos para todos. Recuperado de mirror.unhabitat.org/downloads/docs/10362_2_594122.pdf

VENTURA Rodríguez, M.T., La industrialización en Puebla, México, 1835-1976. Encuentro de Latinoamericanistas Españoles (12.2006. Santander). Viejas y nuevas alianzas en América Latina y España 2006, s.l. CEEIB, (Entrada de blog) Recuperado de: Halshs-00103437

Documentos legales y normativos

DIARIO Oficial de la Federación (18 de noviembre de 1977), Decreto por el que se declara una Zona de Monumentos Históricos en la Ciudad de Puebla de Zaragoza, Estado de Puebla.

PERIÓDICO OFICIAL del Gobierno Constitucional del Estado de Puebla, (18-nov-1977).

PERIÓDICO OFICIAL del Gobierno Constitucional del Estado de Puebla (19-abril-1991) Decreto por el que se crea el Consejo del Centro Histórico de la Ciudad de Puebla.

PERIÓDICO OFICIAL del Gobierno Constitucional del Estado de Puebla (13-ago-1993) Programa Parcial de Desarrollo Urbano, Mejoramiento, Conservación e Integración del Paseo de San Francisco.

PERIÓDICO OFICIAL del Gobierno Constitucional del Estado de Puebla (1-dic-1995) Programa Parcial de Desarrollo Urbano y Conservación del Centro Histórico de la Ciudad de Puebla.

PERIÓDICO OFICIAL del Gobierno Constitucional del Estado de Puebla, (16-dic-2002) Instituto del Patrimonio Artístico, Antropológico, Histórico y Arquitectónico del Estado de Puebla.

PERIÓDICO OFICIAL del Gobierno Constitucional del Estado de Puebla (31-ene-2005) “Decreto del Ejecutivo del Estado que declara Zona Típica Monumental, parte de la Ciudad de Puebla, Municipio del mismo nombre del Estado de PUela

PERIÓDICO OFICIAL del Gobierno Constitucional del Estado de Puebla (25-jul-2008) Plan para la recuperación de la Zona de Monumentos en la ciudad de Puebla.

PERIÓDICO OFICIAL del Gobierno Constitucional del Estado de Puebla (23-oct-2015) Programa Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Centro Histórico Del Municipio de Puebla.

PERIÓDICO OFICIAL del Gobierno Constitucional del Estado de Puebla. Vigésima sexta sección. (28-dic-2018). Decreto del Honorabe Congreso del Estado por el cual se expide la Zonificación Catastral y las Tablas de Valores Unitarios de Suelos Urbanos y Rústicos; así como los Valores Catastrales de Construcción por metro cuadrado para el Municipio de Puebla.

Entrevistas

- ARABIAN, M. (28-feb-2018) Presidenta de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, H. Ayuntamiento de Puebla 2016-2018,
- BAILLERES, A. (14-may-2017) Residente del Edificio Vacas.
- CABADAS, S. (1-mar-2017) Subdirector de Negocios Estructurados y Análisis SHF.
- DE ITA, M.L. (8-may-2016) Directora de la Dirección de Catastro Municipal.
- HERRERA, R. (21-nov-2018) Presidente de la Cámara Nacional de Comercio, Servicios y Turismo de Puebla CANACO.
- MAUSE, C. (19-ene-2018) Propietario del Edificio ubicado en Reforma No. 125.
- MONTERO, C. (3-mar-2015) Catedrático de la Facultad de Arquitectura, BUAP.
- OCEJO, P. 17-mar-2015) Empresario.
- PONCE, P. (15-ene-2018) Gerente del área Técnica de INVONAVIT, Del. Puebla.
- ROSALES, M. (26-sep-2017) Director de Administración de Bienes Raíces Rosales.
- SÁNCHEZ, R. (17-jun-2015) Residente del Edificio Vacas.
- VERGARA, S. (10-abr-2015) Gerente del Centro Histórico y Patrimonio Cultural 2014 a marzo de 2018.

Siglas

- ANCMPM** Asociación Nacional de Ciudades Mexicanas Patrimonio Mundial.
- BUAP** Benemérita Universidad Autónoma de Puebla.
- CHCP** Centro Histórico de la ciudad de Puebla.
- CANACO** Cámara Nacional de Comercio, Servicios y Turismo.
- COPAE** Comisión del Patrimonio Edificado del Estado de Puebla. **COREMUN** Código Reglamentario Municipal.
- FOGA** Fondo de Garantía y Apoyo a Créditos para a vivienda.
- FOVI** Fondo de Operación y descuento Bancario a la Vivienda.
- FOVISSSTE** Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.
- ICOMOS** Consejo Internacional de Sitios y Monumentos (por sus siglas en Inglés)
- IMAC** Instituto Municipal de Arte y Cultura.
- IMPLAN** Instituto Municipal de Planeación.
- IMSS** Instituto Mexicano del Seguro Social.

INAH Instituto Nacional de Antropología e Historia.

INBA Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.

INDECO Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad y de la Vivienda.

INEGI Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

INFONAVIT Instituto del Fondo Nacional de vivienda para los Trabajadores.

IPAAHA Instituto del Patrimonio Artístico, Antropológico,
Histórico y Arquitectónico del Estado de Puebla.

PMD Plan Municipal de Desarrollo.

PPDUSMP Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Municipio de Puebla.

SEGOB Secretaría de Gobernación.

SEDESOL Secretaría de Desarrollo Social.

SHF Sociedad Hipotecaria Federal.

UNESCO Organización de las Naciones Unidas para la Educación,
la Ciencia y la Cultura (por sus siglas en inglés)

Anexos

Entrevista al Sr. Pedro Ocejo. 17 de marzo de 2015

- Mi interés ha radicado en los últimos años en el rescate de inmuebles históricos para reciclarlos, por ejemplo Restaurante “El Sindicato” antigua sede del sindicato de trabajadores de la ex fábrica textil La Constancia. Restaurante “La Garita” que era una de las garitas del siglo XVIII entre el paso de Veracruz a México, y el inmueble del que estaremos hablando el EDIFICIO VACAS.
- Este edificio tuvo durante mucho tiempo una lona muy visible con el letrero “SE VENDE”. Pasaron varios meses antes de decidirme por él.
- Era copropiedad de seis hermanos de la FAMILIA RAMON (ya todos con una edad promedio de 80 años).
- Cuando lo adquirí era un edificio “limpio” es decir, los 42 departamentos de que consta estaban totalmente desocupados así que no hubo problemas con desalojos.
- La compra del inmueble la realicé con recursos propios; para la adecuación formé una sociedad de empresarios amigos.
- La intervención al inmueble la realizó el Arq. Sergio Gallardo Rivera quien fue galardonado con el primer lugar en la IX Bienal de Arquitectura en Puebla 2008 en la categoría de remodelación de edificios.
- En relación a los permisos no tuvo problemas con la licencia del Ayuntamiento ya que se trataba de obra menor pues no se cambió la espacialidad, ni la distribución interior. Se cambiaron los drenajes, las instalaciones hidráulicas, la instalación eléctrica y los acabados.
- El edificio estaba muy deteriorado en los aspectos mencionados por eso hubo que cambiar todas las instalaciones. La intervención duró dos años.
- Cuenta con una cisterna común, medidor de agua individual para cada departamento, tanque estacionario de gas con medidor individual igualmente para cada departamento, garaje para un coche por departamento.
- Fue un proceso arduo, pero considero que la recuperación económica fue buena sin ser espectacular.
- Me siento muy contento por esta obra y por el negocio que significó y tengo inquietud de seguir en un futuro próximo con el reciclaje o rehabilitación de inmuebles significativos de Puebla.

Artículo publicado en la Revista Obras el miércoles 18 de marzo de 2009 “Un sello distintivo, edificio Vacas”

POR Paola Rosado González

Fue el edificio más alto de su tiempo en la cuarta ciudad más importante del país. De estilo Art Déco tardío, el condominio vertical se elevaba en 1952 sin rival alguno. Pero ser considerado un ícono en el Centro Histórico de la Heroica Puebla de Zaragoza -un privilegiado cuadro declarado Patrimonio Cultural de la Humanidad en 1987 por la UNESCO- no era fácil, sobre todo por la riqueza arquitectónica colonial del lugar. Sin embargo, Vacas ostenta orgulloso ese título.

Primer lugar en la IX Bienal de Arquitectura Poblana 2008 en la categoría Remodelación de Edificios, Vacas posee características únicas que para el arquitecto Sergio Gallardo Rivera, autor del proyecto de remozamiento, fueron fundamentales para la obra.

Tanto el significado histórico como el arquitectónico y que fuera el edificio más moderno en su época, con elevador, estacionamiento subterráneo, vistas panorámicas, ducto-incinerador de basura, departamentos con casi tres metros de altura interior, así como la variedad de ellos, le otorgan un valor considerable.

Ventana al pasado

La historia de Vacas se remonta a 1948 cuando iniciaba su construcción. Toda una torre para la época, con sólo ocho niveles habitables, permaneció como la estructura más alta de la Ciudad de los Ángeles hasta mediados de los 80. Su dueño original, don Emilio Ramón Vacas, lo concibió para uso residencial de arrendamiento.

A principios de los 90, problemas entre la familia Vacas ocasionaron que el inmueble fuera desalojado y quedara abandonado por años, lo que, aunado a la falta de mantenimiento y los daños provocados por los sismos, le causó un grave deterioro.

Al respecto, Hermenegildo Romero, conserje de Vacas desde 1957 a la fecha, comenta que a raíz de los sismos del 57, 85 y 99, algunos muros del vestíbulo y el primer piso se fisuraron, «eran de block hueco e, incluso, yo tuve que ponerles unas grapas de alambón como si fueran costuras».

Inicia el salvamento

En 2005, el empresario restaurantero Pedro Ocejo convocó a otros cuatro inversionistas poblanos para formar la Inmobiliaria Puebla 1955 que comercializaría Vacas. Gallardo enfatiza que, más que una simple inversión, el rescate adquirió carácter social al recuperar la zona habitacional del Centro Histórico.

Al ser un edificio ubicado en la zona de monumentos del primer cuadro de Puebla, el proyecto tuvo que ser aprobado y supervisado por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, y por disposición del mismo, la fachada conservó su arquitectura original; solamente se pintó y en la planta baja se agregó antigrffiti.

Todos los ornamentos -pináculos en la azotea- y los elementos originales de yeso -molduras en columnas en forma de cruz, motivos de los plafones, rosetones y los medios arcos en el interior de los departamentos- fueron restaurados y algunos tuvieron que reforzarse con alma de varilla de acero.

De la fachada, también se mantuvieron los barandales de herrería que dan hacia la calle 9 Norte, así como las columnas y un alto relieve en el primer nivel. Los locales comerciales contribuyeron instalando cortinas nuevas.

Rejuvenecido

El toque de modernidad vino a raíz de la selección de acabados. Los pisos que antiguamente eran de pasta, fueron sustituidos por laminados con un tono distinto para cada uno de los seis apartamentos que hay por nivel.

En el vestíbulo, que carecía de iluminación natural suficiente con pocas entradas de luz por medio de vitroblocs, se incorporaron dos tragaluces con sendas cajas interiores de acrílico color rojo. Éstas, al contacto con el sol, inundan el recinto donde conviven armónicamente los objetos decorativos antiguos, como los muebles originales de la recepción que también fueron restaurados, con los modernos, como los cuadros que cuelgan de los muros.

Las instalaciones hidráulica, eléctrica, sanitaria y de gas fueron remplazadas y el cableado para televisión y telefonía se ocultó. Una sola antena de TV de paga da servicio a las 42 viviendas para evitar la proliferación de aparatos en la azotea.

El elevador original, que no llegaba ni al estacionamiento ni a la azotea, se cambió por uno nuevo que sí cumple con esa función. Asimismo, el viejo ducto-incinerador fue adecuado para que funcionara sólo como ducto de basura y, a través de una perforación en la losa del vestíbulo, permitir que bajara hasta el estacionamiento para desembocar en un contenedor. La terraza-azotea se

integró como área común de esparcimiento, se le agregó un gimnasio, una cocineta y un medio baño, y dejando una zona de mesas al aire libre.

Quizás el elemento exterior más vistoso de Vacas es la cancelería de aluminio natural con cristalería tintex color verde que sustituyó la herrería de los ventanales y que no sólo permitió que éstos se percibieran más amplios, sino que realza la bella arquitectura original volviéndola más limpia y franca. Sigue totalmente integrado al contexto histórico del paisaje mostrando ciertos elementos que lo transportan al siglo XXI.

Nacido fuerte

El arquitecto Guillermo Navarrete Limón, encargado del análisis y la reestructuración del inmueble, expone que debido al estado de abandono y las grietas en algunos muros divisorios, se pensaba en un deterioro grave de la estructura. Sin embargo, el estudio arrojó resultados positivos, ya que las columnas y trabes permanecían intactas.

Vacas, ¿punta de lanza?

¿Será la renovación de este edificio icónico punta de lanza en el rescate de otras construcciones históricas de esta capital? Es difícil saberlo. Gallardo apunta que, generalmente, este tipo de trabajos han venido de la iniciativa privada y aunque la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla (BUAP) tiene un programa dedicado a este rubro, desconoce si dentro de la agenda municipal esté contemplado.

Sin perder de vista la recuperación de la vocación habitacional del Centro Histórico, Gallardo, concluye que el rescate del Vacas es el esmerado trabajo de mucha gente: albañiles, plomeros, electricistas, yeseros, pintores, carpinteros, etc. Todos pusieron algo de ellos mismos que permanecerá en la memoria del edificio”.

Edificio Vacas: 9 Sur y 2 Poniente, Centro Histórico, Puebla.

Dos entrevistas a personas que habitan en el Edificio Vacas Sr. R.S.G. 17 de junio de 2015

Es Abogado con maestría en Ciencias Políticas, tiene 42 años, es casado y tiene un hijo de 3 años.

Me gusta mucho el Centro Histórico y desde mi departamento tengo una vista maravillosa de la ciudad. Llevamos viviendo aquí un poco más de dos años. Pago renta,

el espacio de mi departamento es muy agradable. La ubicación del edificio es muy buena, en las cercanías hay de todo: farmacia, comercios de todo tipo.

El ruido y la contaminación se han incrementado a raíz de la implementación del sistema RUTA, ya que todos los autobuses urbanos los trasladaron de la 11 a la 9 Norte. Creo que hacen falta más estacionamientos en la zona.

No siento inseguridad para mi familia o para mí, de hecho, hemos entablado amistad con vecinos y personas de los comercios más cercanos, desde luego siempre tomamos precauciones como las tomaríamos en otros rumbos de la ciudad.

Me mudaría a otro sitio solo si en un futuro tengo una oportunidad de trabajo en otro lugar.

Sr. J. A. B. C. 24 de mayo de 2015

Es Arquitecto, tiene 65 años, casado.

Tenemos 6 años de vivir aquí. Somos propietarios. Estamos muy contentos, tenemos todo cerca; para abastecernos de alimentos vamos a una recaudería que está a una calle o vamos al Mercado del Parral o al 5 de Mayo, hay muchas misceláneas y tiendas de abarrotes de barrio.

Aunque tengo automóvil, me gusta caminar y también utilizo mucho la bicicleta o el transporte público. Voy a trabajar caminando y disfruto mucho el centro, los espectáculos culturales que hay y que además la mayoría son gratuitos.

Durante el día si hay mucho ruido, pero en la noche es muy tranquilo. Nunca hemos tenido un problema de inseguridad.

Hay muchos mitos sobre la falta de agua en la zona; si llega a faltar se compran pipas, pero eso también sucede en muchas otras colonias, no es privativo del centro

Fue una muy buena decisión el venir a vivir aquí.