



BUAP

BENEMÉRITA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE PUEBLA

Facultad de Ingeniería

Secretaría de Investigación y Estudios de Posgrado

Maestría en Valuación

**“IMPACTO DE LA REDENSIFICACIÓN EN LA
HACIENDA MUNICIPAL DE PUEBLA, 2014”**

TESIS

Para obtener el grado de:

Maestro en Valuación

Presenta:

José Manuel Luna Aguilera

Asesor:

Mtro. David Antonio Sánchez Jiménez

Puebla, Puebla.

Septiembre 2014



BUAP

OFICIO SIEP No. 2809/2014

C. JOSÉ MANUEL LUNA AGUILERA
Maestría en Valuación 5ª. Generación
Presente.

Por medio del presente, el suscrito M.I. Edgar Iram Villagrán Arroyo, Director de la Facultad de Ingeniería, de acuerdo a su solicitud de aprobación de Tema de investigación, "Impacto de la redensificación en la Hacienda Municipal de Puebla, 2014", le autoriza desarrollar dicho tema de investigación para obtener el grado de Maestro en Valuación. Asignándose como Asesor de tema de investigación al Mtro. David Antonio Sánchez Jiménez.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE

"Pensar bien, para vivir mejor"

Puebla, Pue., a 03 de Septiembre de 2014

M.I. EDGAR IRAM VILLAGRÁN ARROYO
DIRECTOR DE LA FACULTAD DE INGENIERÍA



C.c.p. Mtro. David Antonio Sánchez Jiménez.- Asesor Tema de Investigación.

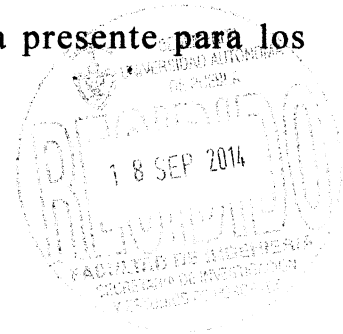
C.c.p. Archivo

GJS/DSJ/dsm.

AG

Mtro. Edgar Iram Villagrán Arroyo
Director de la Facultad de Ingeniería
de la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla
P r e s e n t e

El suscrito Mtro. David Antonio Sánchez Jiménez, Director del Tema de Tesis denominado: **“Impacto de la redensificación en la hacienda Municipal de Puebla, 2014”**, que presenta el C. José Manuel Luna Aguilera, egresado de la Maestría en Valuación, se permite informarle que después de haber revisado la tesis correspondiente, no existe inconveniente en **autorizar la impresión** de la misma, ya que cumple con el formato establecido en el reglamento de titulación de la Secretaría de Investigación y Estudios de Posgrado. Por lo que se extiende la presente **para los fines** que convengan al interesado.



A T E N T A M E N T E

Puebla, Pue. a 17 de Septiembre del 2014

Mtro. David Antonio Sánchez Jiménez
Director de Tesis

ccp Mesa de Exámenes Profesionales
ccp Interesado
ccp Archivo

AGRADECIMIENTOS

Agradezco a mi familia por todo su amor y apoyo.

Agradezco el invaluable apoyo en la investigación histórica a la

Dra. en Historia Mayra Gabriela Toxqui Furlong.

Agradezco a todos los profesores por compartir sus conocimientos.

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	3
--------------	---

CAPÍTULO 1

1. LOS CENTROS URBANOS EN LA ACTUALIDAD	5
1.1. Desarrollo Urbano Sustentable Integral	5
1.2. Modelos urbanos de ciudad	5
1.3. Renovación urbana	6
1.4. Redensificación	10

CAPÍTULO 2

2. LA PUEBLA VIRREINAL	13
2.1. El casco urbano, la “traza”	14
2.2. Los barrios antiguos	20
2.3. Cambios urbanos a fines del virreinato	22

CAPÍTULO 3

3. DESTRUCCIÓN Y EXPANSIÓN DE LA CIUDAD (S. XIX)	26
3.1. La Puebla independiente	26
3.2. La gran modernización urbana durante el Porfiriato.	29

CAPÍTULO 4

4. EL CRECIMIENTO DEL MUNICIPIO (S. XX)	40
4.1. La morfología urbana moderna	47
4.2. Las primeras colonias del siglo XX	48
4.3. Las nuevas juntas auxiliares	50
4.4. Unidades habitacionales y fraccionamientos de lujo	53
4.5. Monumentos y centro histórico	57
4.6. Mercados y ambulante	61

CAPÍTULO 5

5.	REDENSIFICACIÓN.	63
5.1.	Redensificación y su impacto en la Hacienda Municipal.	65
5.1.1.	Valuación Catastral.	67
5.1.2.	Impuesto Predial.	69
5.1.3.	Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles (ISABI).	70
5.2.	Redensificación como factor para aumentar los ingresos municipales.	70
5.3.	Redensificación en la colonia La Paz.	72
5.4.	Estudio del impacto de la redensificación en la colonia La Paz	73
	CONCLUSIONES	78
	ANEXOS	81
	BIBLIOGRAFÍA	106

INTRODUCCIÓN

La ciudad de Puebla a lo largo de 483 años ha experimentado modificaciones que han renovado los espacios representativos de cada época; cambios que responden a las demandas sociales vigentes de cada transición. En ese devenir histórico, la ciudad ha conservado la esencia de su fundación y atesorado ejemplos arquitectónicos de cada etapa (patrimonio edificado), los que le permitieron ser considerada a partir de 1987 como patrimonio cultural de la humanidad. Sin embargo, como toda urbe en constante crecimiento y desarrollo se adapta a los nuevos tiempos, de forma planeada, integral y sustentablemente.

Urbanísticamente hablando, en sus orígenes y hasta entrado el siglo XX, Puebla fue una ciudad de tipo reticular, su trazo urbano se planeó y realizó como un tablero de ajedrez. La expansión incontrolada de su periferia a partir de la década de los sesenta le dio un rasgo irregular, pero con vías generales que convergen hacia el “centro histórico”, de esta forma en la memoria colectiva se guarda la cosmovisión del reticulado. De esas y otras transformaciones se hablará en los primeros capítulos de esta tesis para desembocar en el planteamiento central que es la importancia de la redensificación.

Los objetivos que guiaron esta investigación son: 1) Describir el devenir histórico de Puebla desde el punto de vista urbanístico. 2) Demostrar los beneficios que generará, para la hacienda municipal, la redensificación de antiguos espacios habitacionales, concretamente de la colonia La Paz. 3) Mostrar los beneficios que la redensificación generará para toda la sociedad del Municipio de Puebla.

Las hipótesis que se contrastan son: 1) La renovación urbana ha sido una constante en el desarrollo de la ciudad de Puebla. 2) La reutilización de antiguos espacios con nuevos proyectos habitacionales (verticales) en la colonia La Paz elevará la recaudación predial. 3) Una mayor recaudación predial en la colonia La Paz contribuirá a mejorar los servicios públicos del municipio de Puebla.

1. LOS CENTROS URBANOS EN LA ACTUALIDAD.

Los centros urbanos continuamente se van transformando según las necesidades de sus habitantes, dicha transformación no siempre ha sido de forma ordenada, por lo que es interesante el poder analizar la visión actual de ciudad y los planteamientos hechos para tratar de resolver los problemas que han surgido por la falta de una visión integral de desarrollo urbano.

1.1. Desarrollo Urbano Sustentable Integral

El Desarrollo Urbano Sustentable Integral es “el planteamiento y puesta en práctica de un proceso urbano territorial que integre los diversos procesos que concurren en la conformación y transformación del territorio: productivos, ambientales, socioculturales, políticos y tecnológicos, con la finalidad de lograr una nueva racionalidad en el manejo de los recursos materiales, naturales y sociales de tal manera que el metabolismo urbano (intercambio de materia, energía e información) tienda a equilibrarse para no provocar la incertidumbre acerca de la satisfacción de las necesidades futuras y que se expresen en la calidad de vida de la población” (Programa, 2007: 9).

1.2. Modelos urbanos de ciudad

La ciudad de Puebla presenta una estructura urbana de centro y periferia. En esta organización, el papel más importante es desempeñado por el casco histórico, por sus

características de centralidad, en tanto la periferia crece acelerada y vorazmente -incorpora poblados y afecta suelo agrícola (ejidal)-. Hasta finales del siglo XX las necesidades de vivienda se resolvieron construyendo polígonos oficiales y privados, precisamente, en la periferia. Mientras las partes centrales se renovaron para convertirlas en espacios terciarizados y con ello aniquilar sus funciones naturales de vivienda. (Montero Pantoja, 2002: 17). Urbanísticamente hablando, Puebla ha desarrollado sólo dos modelos de ciudad, el colonial y el actual; en palabras de Montero Pantoja:

[...] el colonial, construido a partir de la Conquista (1521), destruido por los liberales (alrededor de 1850) y ulterior objeto de transformación, sin lograr construir un modelo propio. Más bien, las iniciativas y operaciones pusieron las bases para la construcción del modelo actual, segundo modelo claramente definido. Por tanto, no todos los momentos claves de la historia urbanística de la ciudad tuvieron como resultado modelos; desde luego, los momentos de transformación fueron determinantes en la destrucción de morfologías precedentes, otros favorecieron al proceso de la transición y unos más contribuyeron en la construcción del presente (2002: 7).

1.3. Renovación urbana

La renovación urbana es un proceso de transformación caracterizado por la terciarización de la zona, esto significa que los propietarios de los predios sustituyen a los habitantes en espacios de vivienda por actividades más rentables.¹ Es por ello que los centros históricos, herederos de estructuras espaciales, han sido intervenidos a partir de la segunda mitad del siglo XIX. La renovación urbana consiste en aniquilar el espacio construido para después producir uno nuevo, lo que significa demoler masivamente los inmuebles para disponer de una gran superficie de terreno que permita planificar y construir sin conservar el viario, las manzanas, la parcelación o las alturas anteriores. Así, las características morfológicas que

¹ En este apartado se retoman las proposiciones que presenta Montero Pantoja (2002: 18-30).

distinguían al sitio son alteradas sustantivamente, se sustituye la tipología tradicional por una nueva imagen, con conceptos urbanos y tipos arquitectónicos vigentes.

Respecto a la estructura urbana, la renovación implica un cambio funcional. Cuando desaparece la organización de una parte de la ciudad se desintegra el modelo de la estructura con la que coexistía; por tanto, los lugares urbanos que persisten dejan de funcionar o se adaptan al implante urbano. Con la renovación urbana se transforma una determinada zona, pero también se influye o se cambia la estructura urbana de la ciudad. Entendiendo ésta como las interrelaciones que se manifiestan entre la trama de calles, el tamaño de las parcelas, la forma de la edificación y las formas de vida que los producen.

En cuanto al uso del suelo, con la renovación también se provoca un cambio ya que se pierden viviendas, y se ganan comercios y oficinas. Esta situación provoca a la vez una metamorfosis social; al estar imposibilitados los pobladores originales para ocupar los espacios renovados por el elevado costo del suelo, serán otros sectores sociales quienes accedan a esas zonas, sectores con sus propios patrones culturales (hábitos, costumbres, cohesión, arraigo, identidad, etcétera). Lo que se traduce en una relocalización de ambos sectores sociales y de sus actividades inherentes.

Existen dos tipos de actuación en los procesos de renovación urbana: la puntual y la zonal. Las actuaciones puntuales están relacionadas con un fenómeno especulador, originado en el abandono de edificios y viviendas de las zonas centrales de la ciudad que provoca su degradación física. Los propietarios, ante las bajas rentas que obtienen de las viviendas de alquiler, prefieren no invertir en su mantenimiento hasta que la degradación les permita demolerlas con la finalidad de liberar “una serie de solares urbanos dispuestos a convertirse en emplazamiento de nuevas edificaciones con usos que rentabilicen lo que la antigua edificación no producía”. Otra manifestación de renovación puntual se realiza por

la influencia de otras obras, ya sea por la presión que ejercen los usos de la zona de impacto, o por el potencial de desarrollo que la acompaña; en otras palabras, algunos sectores son presionados por otros y deben escoger: seguir a los demás y configurar zonas especializadas o mudarse para intentar sobrevivir en otra parte.

Las actuaciones zonales necesitan de una mayor cantidad de suelo disponible, esto implica liberar de construcciones las áreas edificadas. Este tipo de embate afecta a las arquitecturas históricas porque “en la lógica de funcionamiento de la ciudad aparecen como elementos fuera de ordenación”.

Debido a que la actuación puntual se reduce a la sustitución de un edificio por otro, el cambio funcional y formal que implica se somete a las exigencias normativas de la ciudad (direcciones de obras públicas). Por su parte, la actuación zonal obliga a elaborar un plan parcial y a cambios funcionales en la ciudad ya que actúa sobre grandes sectores urbanos.

El lugar fundamental donde se realizan las renovaciones son las zonas centrales de la ciudad porque entre otras características es allí donde se concentra la actividad administrativa y comercial, así como los servicios y equipamientos. Pero también se efectúan en espacios con gran cantidad de suelo (espacios religiosos como conventos, iglesias, colegios, huertos; también en edificios de gobierno, industrias, estaciones de ferrocarril, estaciones de autotransporte, mercados), pues se perciben como obstáculos para la circulación vehicular. Así como en espacios con alto valor urbanístico por su posición estratégica en el conjunto de la estructura urbana (como barrios o poblados históricos conurbados) y también en zonas degradadas física y socialmente.

Por la forma de operar la renovación urbana ha sido considerada como un proceso negativo y sumamente devastador sobre lo edificado, sin embargo, Montero Pantoja

considera que podría considerarse como “un proceso natural resultante de la evolución y de la adecuación del habitante a sus nuevas necesidades”. Para adecuarse, los espacios son reinterpretados, después de que se han transformado permanecen con sus residuos. “Conservan testimonios del pasado amalgamados en el presente” que potencialmente serán transformados. “El proceso de producción y reproducción del espacio debe ser entendido como un fenómeno en constante transformación cuyo desarrollo pasa por períodos de adecuación física entre hábitat-habitante y ciudad-ciudadano, en donde se transforma el medio inhabilitado adecuándolo siempre a las nuevas necesidades del hombre”.

En otras palabras, la renovación significa “poner nuevamente en uso (reuso/reutilización) y función a un elemento de la estructura urbana, el cual, por diferentes circunstancias, ha quedado o está a punto de quedar fuera del sistema urbano de la ciudad; su permanencia como entidad viva en la estructura de la ciudad depende de que vuelva a desempeñar correctamente las funciones inherentes al nuevo uso (calidad y flexibilidad de uso, exigencias materiales y espirituales de sus habitantes) en el proceso de construcción (producción y reproducción del espacio) de la ciudad. La renovación significa ponerse en valor (revalorar y reproducir el espacio) y desempeñar un papel acorde con las circunstancias del presente. También puede significar reivindicación, porque, al mismo tiempo, busca alcanzar las mismas condiciones del resto de los elementos de la estructura urbana.”

1.4. Redensificación

La redensificación según el Programa Municipal Urbano Sustentable de Puebla (PMDUSP):

[...] se refiere a que en la mancha urbana existente se asignen según las potencialidades de cada sector en cuanto a equipamiento, infraestructura y servicios, Coeficientes de Ocupación del Suelo (COS) que favorezcan una menor ocupación para recuperar áreas verdes y Coeficientes de Utilización del Suelo (CUS) que permitan una mayor utilización del mismo coadyuvando a que el crecimiento de la mancha urbana no siga consumiendo grandes extensiones de suelo en las zonas aún no urbanizadas (PMDUSP Tomo 3, 2007: 29).

Como consecuencia de una mala planeación de los centros urbanos así como la implementación de un modelo territorial de crecimiento extensivo, el cual se caracteriza por ser de una baja densidad habitacional en donde predominan las viviendas de tipo unifamiliar con alturas promedio menores a dos niveles y dentro de conjuntos habitacionales, se provoca que las manchas urbanas se extiendan rápidamente, y por lo mismo el consumo de suelo sea creciente (Guía para la Redensificación Habitacional en la Ciudad Interior CONAVI, 2010: 10-11).

Dicho modelo ocasionó en años recientes la proliferación de extensos desarrollos de viviendas, que por lo regular se localizan a distancias considerables de la mancha urbana de las poblaciones, por lo mismo no forman parte de los servicios públicos existentes, ocasionado que los habitantes de dichos lugares tengan que realizar grandes trayectos para obtener sus satisfactores cotidianos como: centros de abasto, escuelas, centros de salud, lugares recreativos y empleo (Guía para la Redensificación Habitacional en la Ciudad Interior CONAVI, 2010: 10-11).

La extensión hacia la periferia de las ciudades tiene su principal causa a la falta de adecuación de las leyes y reglamentos de los municipios, en donde se permita el aumento de las densidades en los centros urbanos, lo que ocasiona:

[...] un rompimiento de la continuidad de la ciudad, generando espacios desocupados que se incorporan a la lógica del mercado de suelo, favoreciendo a sus propietarios. Este tipo de crecimiento, ha ocasionado que las zonas habitacionales cada vez se encuentren más alejadas de las áreas en las que obtienen sus satisfactores cotidianos como: centros de abasto, escuelas, centros de salud, lugares recreativos y empleo. El suelo es un elemento indispensable para el crecimiento de la ciudad y su valor depende, entre otras cosas, de su cercanía al área urbana, de la infraestructura y servicios con los que cuenta y de la expectativa de los propietarios del uso que puede tener en el futuro. Por ello, es más cotizado un predio ubicado cerca de la ciudad y más aún, uno que esté dentro de ella. Basado en esta lógica, el inversionista prefiere invertir en un terreno localizado lejos de la ciudad, pues pagará un precio agrícola por un predio sin servicios, que a futuro se convertirá en un predio con precio de uso habitacional. El modelo de crecimiento extensivo tiene distintos efectos negativos que impactan socialmente, debido a: El alto costo que representan las nuevas inversiones en urbanización derivadas de la expansión de las redes de infraestructura y la construcción de equipamiento nuevo. La baja densidad de ocupación, que provoca que el costo por metro cuadrado de urbanización y su mantenimiento, sean notablemente altos. Los altos costos del transporte de las familias que ocupan los desarrollos habitacionales ubicados en la periferia, supera las ventajas de acceder a una vivienda popular o de interés social. El severo deterioro ambiental, que se genera por las fuertes presiones de ocupación sobre los espacios naturales y de producción agropecuaria alrededor de las ciudades, lo que en muchas ocasiones produce pérdida de áreas de valor agrícola y ambiental como las zonas de recarga de acuíferos. Mayor consumo de energéticos derivado de los traslados y servicios urbanos adicionales. Por otro lado las áreas centrales y la ciudad interior muestran fenómenos de subutilización del suelo, así como de declinación y deterioro que llevan no sólo al desaprovechamiento de la infraestructura urbana instalada, sino al desperdicio de las mejores localizaciones de la ciudad (Guía para la Redensificación Habitacional en la Ciudad Interior CONAVI, 2010: 10-11).

Para resolver dicha situación el Gobierno Federal en el Programa Nacional de Vivienda 2014-2018, ha establecido las siguientes prioridades: incentivar el crecimiento ordenado de los asentamientos humanos, los centros de población y las zonas metropolitanas; consolidar ciudades compactas, productivas, competitivas, incluyentes y sustentable, que faciliten la movilidad y eleven la calidad de vida de sus habitantes; y, fomentar el acceso a la vivienda mediante soluciones habitacionales bien ubicadas, dignas y de acuerdo a estándares de

calidad internacional (Guía para la Redensificación Habitacional en la Ciudad Interior CONAVI, 2010: 10-11).

Dentro de los objetivos de dicho programa se establece en su apartado número uno, el controlar la expansión de las manchas urbanas a través de la política de vivienda, estableciendo dentro de su estrategia uno punto uno (1.1) las líneas de acción, las cuales se numeran a continuación:

- 1.- el generar instrumentos normativos y guías técnicas para la redensificación habitacional y coordinar su aplicación por los gobiernos locales.
- 2.- Fomentar, entre gobiernos locales, la revisión de topes a densidades y alturas de centros urbanos buscando una mayor densidad habitacional.
- 3.- Estimular, entre desarrolladores de vivienda, la construcción de vivienda vertical de calidad con espacios recreativos buscando ciudades con crecimiento ordenado.
- 4.- Incentivar modelos de asistencia encaminados a la redensificación de predios con autoproducción de vivienda progresiva, como la habilitación de azoteas (Programa Nacional de Vivienda 2014-2018, DOF 30/04/2014).

Analizando las políticas públicas propuestas por el gobierno federal actual, se puede observar que existe un interés importante por reorganizar los centros urbanos del país, dándoles la directriz de cómo poder atacar la expansión desmesurada de las ciudades y atacar de forma directa los problemas que se han comentado.

2. LA PUEBLA VIRREINAL

La ciudad de Puebla se sitúa a una altura aproximada de 2,160 metros sobre el nivel del mar, en la meseta central de la República, concretamente en el valle poblano-tlaxcalteca a los 19° 02' 30'' de latitud norte y 0° 56' 06'' de longitud este del meridiano de México, rodeado casi en su totalidad de bosques y montañas, en las cercanías del Popocatepetl y del Ixtacihuatl.

El origen de la ciudad de Puebla, independientemente de mitos y leyendas, está estrechamente ligado a las normas urbanísticas de la época: el Renacimiento, que se basaban en las antiguas teorías clásicas, que proponían partir de una plaza mayor para realizar una traza reticular. La iniciativa para fundar Puebla fue una idea aglutinante de fray Julián Garcés –primer obispo de Tlaxcala–, de los misioneros religiosos franciscanos y de la primera audiencia de la Nueva España. La propuesta, todo un experimento social, pretendía reunir a españoles que fueran “labradores” para que cultivasen los fértiles campos de la nueva tierra, sin depender del apoyo de los indios. Pero la realidad fue contraria al proyecto, y Puebla se convirtió rápidamente en la segunda ciudad del virreinato. (Hirschberg, 1981).

Puebla empezó a construirse a partir de 1531 y se configuró como ciudad a lo largo del siglo XVI. Los conventos y las capillas fueron los primeros establecimientos y por supuesto no se trató de obras monumentales sino de “espacios modestos construidos provisionalmente”. Una vez consolidada la conquista espiritual, al finalizar el siglo XVI, se

desarrolló una estructura social con delimitaciones más claras. Puebla definió su traza y estructura urbana durante el siglo XVI, desde 1531 contaba con un molino de “pan moler”, y para 1537 ya existían cuatro. En 1532 tenía el título de Puebla de los Ángeles, y en 1534 el agua llegaba a las pilas construidas en las plazas; la plaza mayor contaba con una fuente abastecedora. En 1535 se ordenó quitar la picota de la plaza mayor; funcionaba para el almacenamiento de granos la primera alhóndiga; en el ámbito industrial surgen las fábricas de vidrios y los obrajes; así como los hospitales de San Pedro y San Roque; las parroquias de la catedral, San José, San Sebastián; los cuatro grandes conventos y algunos de monjas. Los barrios están perfectamente estructurados y los puentes sobre el río San Francisco funcionan como enlace entre las dos áreas; en cuanto a la educación funcionaban los colegios de San Luis y Jesús María y empezaba el del Espíritu Santo. (Montero Pantoja, 2002: 44).

2.1. El casco urbano, la “traza”

En la estructura urbana de Puebla, como en toda ciudad virreinal consolidada, se distinguen tres áreas de distribución: 1) El núcleo central o de poder formado por la plaza mayor y edificios públicos (iglesia mayor, casa del cabildo, casas reales y cárcel), que se establecen a su alrededor, así como las casas de los principales fundadores. 2) El trazado se expande reproduciendo el núcleo interior, es decir, crea otros elementos de centralidad sobre el tejido urbano, para ello se toma como base el establecimiento de elementos iniciales como iglesias, plazas parroquiales, colegios u hospitales. 3). La última área son considerados “satélites con usos específicos” (como caleras, batanes o núcleos barriales), estos se ubican

en la periferia por tratarse de lugares para la producción discrepantes con las zonas habitacionales (Montero Pantoja, 2002: 33).

Las manzanas de la traza poblana son regulares y miden 200 x 100 varas (182 x 91 metros), el ancho de sus calles es de 14 varas (13.2 metros); todo el conjunto formaba una malla rectangular homogénea. De acuerdo con Montero Pantoja, la parcelación original fue de ocho solares cuadrados iguales de 50 por 50 varas, “el núcleo fundacional se componía de un rectángulo de 5 x 5 manzanas, es decir, un conjunto de 962.8 x 507.8 m equivalente a 48.9 ha y dispuesto cuando menos 3 x 3 manzanas, de las cuales seis serían para los vecinos.” (2002: 33).

Puebla, como toda ciudad de tipo reticular, concentraba el poder en la plaza mayor, espacio público donde se realizaban los actos oficiales, procesiones y fiestas religiosas y de justicia; sin embargo, la actividad cotidiana que se realizaba en ella era la comercial. En la cabecera Poniente de esta plaza funcionó un gran mercado, en el que se vendían artículos ultramarinos de España y del Oriente, llamado el Parián que por cuestiones de higiene y ornato, fue trasladado a la Plazuela de San Roque a principios del siglo XIX (Leicht, 1986: 291-292). La administración del Parián significó importantes ingresos para el ayuntamiento. El Cabildo tenía injerencia directa tanto en la distribución y arrendamiento de los puestos como en el control sobre los productos que se vendían, para lo que vigilaba la calidad y cantidad (que no hubiera sobreproducción o escasez).

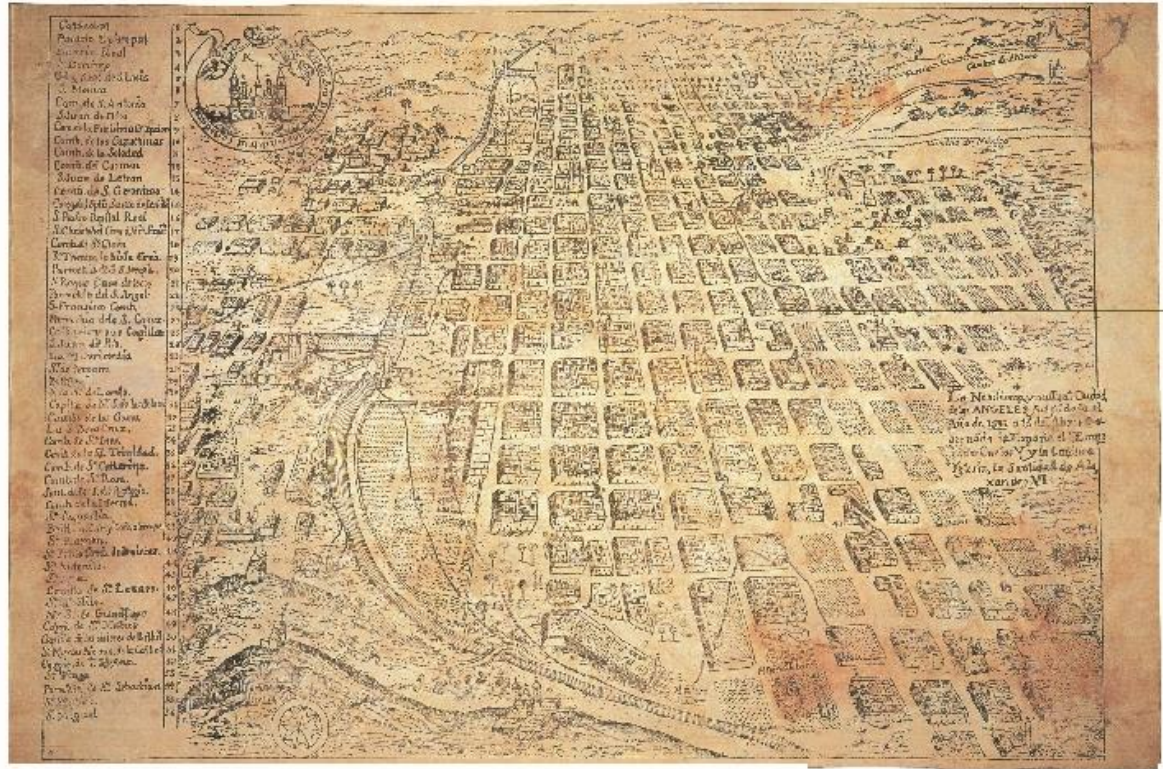


Puebla. 1698, Planta de la Ciudad de los Ángeles de la Nueva España. Fuente: Mapoteca de la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla

Otra actividad que se llevó a cabo en este lugar fue el abastecimiento hídrico de la población, a través de la pila de agua que se instaló junto al rollo o picota de madera. De esta forma, la plaza mayor, lugar de encuentro y de concentración, además de definirse a sí misma, determinó “las actividades y los espacios que se desarrollan en su perímetro: la Catedral, el edificio del Cabildo, las carnicerías, la alhóndiga, la cárcel y los portales de los que generalmente estaba rodeada en dos o tres de sus lados.” Y sobre todo, delimitó la configuración del tejido urbano, pues a partir del centro se repartieron los solares, considerando la jerarquía de los pobladores y su participación en el proceso fundacional. (Montero Pantoja, 2002: 34).

La plaza mayor de Puebla a fines del siglo XVIII, la describe Mariano Fernández Echeverría y Veytia en los siguientes términos:

Tiene de largo doscientas diez y siete varas y de ancho ciento veintiocho. La banda del sudoeste la ocupa enteramente la fábrica de la Santa Iglesia Catedral con su espaciosa lonja, sobre gradas de cantería y bellamente solada de laja labrada adornada a proporcionales distancias de unas pilastras de la misma cantería, sobre la que se asientan unos leones asidos de unas tarjetas en que están grabadas las armas de la iglesia. La banda opuesta del nordeste la ocupan las casas pertenecientes a los propios de la Ciudad sobre portales, formados de arcos de cantería, sostenidos de pilastras de la misma piedra; los arcos son 51, incluso el de en medio, que es de diversa arquitectura, cerrado en punta de diamante y es el que da entrada al callejón que llaman de la carnicería. Tiene de claro seis varas y tercia. A cada lado de éste corren veinticinco arcos, de estructura regular, de tres varas y media de claro cada uno, todos iguales. A esta banda, en el ángulo del oriente están las casas consistoriales o de Cabildo [...].



Puebla. 1750, Fuente: Mapoteca de la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla

En la traza destacan once plazuelas: San Luis (5 de Mayo y 10 Oriente), San Antonio (22 Poniente 1100), Señor San José (18 Oriente 200), San Francisco (6 y 8 Norte 800); San Roque (6 norte 200), Plazuela de los Sapos (6 sur de 500), la del Carmen (16 de Septiembre 1500), la de La Concordia o Santa Inés (9 Poniente y 3 Sur), la de San Agustín (5 Poniente 700), la de Nuestra Señora de Guadalupe (de 11-13 Sur y de Reforma a 3 Poniente), y la de la Compañía (4 norte y Palafox). En el siglo XVII había mercado o tianguis semanal en la Plazuela de San Agustín (los lunes) y en la de San José (los miércoles). A fines del siglo XVIII en la plazuela de San Luis se vendía leña y carbón; y en la de San Francisco, también llamada Plazuela de Peña o Tianguillo de San Francisco, se comercializaban cabalgaduras. En esa misma época en la Plazuela de San Roque, a donde

se trasladó el Parián, se edificó un mercado para el comercio al menudeo, especialmente de ropa y cosas usadas (Leicht, 1986).

El trazo de algunas calles les proporcionaba cierta jerarquía en la estructura urbana: desde el punto de vista comercial y residencial, las de mayor importancia o jerarquía fueron las ocho que empiezan en la plaza principal. Después las calles reales por vincular el centro con los caminos de acceso a la ciudad, en sus encrucijadas más importantes se ubicaron las postas o tambos y las garitas, donde el viajero encontraba alojamiento y podía cambiar de cabalgadura; también mediante las calles se vinculaba la traza con los barrios y en la ciudad conectaban a un camino con otro, asimismo las calles articulaban recorridos internos como el uso procesional, lazo directo entre la plaza principal y las plazuelas de los atrios de los templos (Montero Pantoja, 2002: 38).

La trama urbana se fue estructurando a partir de los principales conventos: franciscanos, dominicos, jesuitas, agustinos, carmelitas; de los monasterios: clarisas, carmelitas y dominicas; de los hospitales: juandedianos y betlemitas; de los hospicios de clérigos; de las instituciones religiosas como colegios y seminarios, beaterios, casas de ejercicios, casas de recogidas y colegios de infantes; además de edificios públicos oficiales como Cabildo, garitas, aduanas, carnicería, alhóndiga y cárcel. (Montero Pantoja, 2002: 39)

En cuanto a los servicios de agua potable y basura, éstos fueron proporcionados de acuerdo a la época. El uso que Puebla le dio al agua del río San Francisco fue como generadora de fuerza motriz y también como receptora de los desechos de los molinos, obrajes, tenerías y carnicerías establecidos en su curso, además de la basura de la ciudad. Para consumo humano el agua se traía, mediante tuberías y acueductos, de los veneros localizados al norte, en las afueras de la ciudad. La basura en esa época consistía en basura común, estiércol de animales, excrementos humanos, orines, animales muertos, aguas

fétidas, etcétera. Aunque las personas arrojaban la basura a las calles, el énfasis se puso en la descompostura y limpieza de las calles, en la existencia de lotes baldíos sin barda y al paso de las carretas. (Montero Pantoja, 2002: 42-43).

Una vez que las calles, las manzanas y los sectores urbanos quedaron definidos, los grupos sociales, de acuerdo con su rango y actividad, ocuparon diferentes áreas de la ciudad:

[...] los indios, mestizos y diversas castas, dedicados a las actividades de servicio y artesanales: carpinteros, sastres, talabarteros, alfareros, etc., residían en los barrios o poblados de indios. Siendo español o mestizo podía residir en la ciudad, independientemente de la profesión que ejerciera. En general, los artesanos utilizaban el mismo local para el trabajo y venta de sus productos, destinando para ello la planta baja de su vivienda; la planta superior era dedicada a habitación y para las funciones propias de vivienda. (Montero Pantoja, 2002: 38-39).

2.2. Los barrios antiguos

Los límites de la traza española fueron, uno natural, el río san Francisco al oriente, y tres arquitectónicos, que se constituyeron en los bordes de la misma: los conventos del Carmen al sur, el de Santo Domingo al norte y el de san Agustín al poniente. La localización central de estas instituciones y su disposición en el tejido no obstaculizó el crecimiento de la población porque se colocaron entre los barrios para estrechar su relación con ellos. Al otro lado del río quedó el convento de san Francisco, a cuya orden religiosa quedaron a cargo los indios que se habían asentado en esa parte, sitio dónde se hizo la primera fundación de la ciudad. (Montero Pantoja, 2002: 39-40).

La mayor parte de los barrios en la Puebla virreinal se establecieron en la ribera norte y oriental del río san Francisco.² Sin embargo, también se ubicaron en el norponiente. De esta forma la traza se diferenció de los barrios, porque en aquella habitaban los españoles y en éstos los indios. Urbanísticamente “la traza era el espacio central y los barrios la circundaban separados por bordes naturales.” (Montero Pantoja, 2002: 33-34).

Los habitantes de los barrios que se establecieron “al otro lado del río” mantenían comunicación con el asentamiento español a través de puentes. El primer puente que se construyó fue el de san Francisco (1555), que unía al barrio de El Alto con la traza; por su importancia para el desarrollo de la ciudad, ya que se encontraba en la entrada del camino a Veracruz, fue objeto de constante reconstrucción cuando las crecidas del río lo arrasaron. El segundo puente también se construyó en 1555 y se denominó Puente Nuevo y después de las Bupas, años después se le conoció como Puente de Amalucan porque cerca de él pasaba la cañería de agua potable que surtía al Colegio del Espíritu Santo; a mediados del siglo XIX se le conoció como Puente del Toro o Puente de la Luz. El Puente de Analco se construyó a fines del siglo XVII y el de Ovando en 1775; estos dos puentes permitían el tránsito de peatones y vehículos, del oriente al poniente de la población hacia el sur. El puente de Nochebuena se erigió hacia el año de 1608 y se hizo sobre el arroyo también llamado de Nochebuena. El puente de Xanenetla se construyó en 1720 a expensas de los habitantes de Xanenetla, quienes pudieron comunicarse con la ciudad a través de San José. El llamado puente Romero Vargas se terminó de construir en 1874. (Couoh, 1965: 14-31).

Las plazuelas que destacan en los barrios por su tamaño son la de Analco (de 3 a 5 Oriente y del río a la calle 12 Sur), por ser la más grande de la ciudad; y la de Santiago (15 Sur entre 17 y 19 Poniente).

² Este río fue entubado en 1964 y corre por debajo del actual Boulevard 5 de Mayo.

2.3. Cambios urbanos a fines del virreinato

Con las reformas borbónicas además de modificaciones políticas y económicas se impulsaron nuevas formas de administración y transformación de los espacios urbanos con la finalidad de modernizar a las principales ciudades de la Nueva España. Esta modernización buscaba, por un lado, una mayor rentabilidad para la Corona, y por el otro, el bienestar colectivo mediante el saneamiento urbano, lo que implicó un cambio en la gestión de los recursos urbanos. En la capital del virreinato las principales acciones al respecto tuvieron que ver con el empedrado de las calles, la iluminación y el transporte público, el servicio de vigilancia y la higiene de la ciudad mediante la construcción de una red sanitaria (letrinas y comunes) y, el uso de carros para la recolección de basuras (Ayala Alonso, 2000: 185-186). La ciudad de Puebla no escapó a ese ambiente modernizador.

Los cambios de imagen respondieron a las ideas ilustradas respecto a vivir en una ciudad limpia, cómoda y bella. El urbanismo neoclásico promovía la subordinación de lo artístico sobre la naturaleza: “tratando de lograr puntos de vista claros y de conjunto de los elementos arquitectónicos y paisajísticos. Estos nuevos principios se aplicaron en la ornamentación de los espacios públicos: calles, plazas, jardines y paseos, complementados con el mobiliario urbano como bancas, fuentes, pérgolas y construcciones aisladas para diferentes servicios”. (Montero Pantoja, 2002: 48). A fines del siglo XVIII la traza poblana experimentó transformaciones de imagen urbana, pues como resultado del neoclasicismo se modificaron el tipo y uso de algunos edificios.³ También se experimentó una mejora en la

³ “Como la implantación de los conceptos del neoclásico tuvieron por argumento el rechazo a lo barroco, gran cantidad de edificaciones se destruyeron mediante actuaciones puntuales, desde entonces, en aras de la moda.

dotación de servicios como lo fue la reparación de puentes sobre el río san Francisco que unían los barrios del oriente con la traza; el traslado del mercado “El Parián” de la plaza mayor a la Plazuela de san Roque (la plaza mayor fue transformada en jardín); la modernización del alumbrado público⁴ y el empedrado de sus principales calles (Contreras Cruz, 1986: 13). En 1799 el Ayuntamiento creó diferentes impuestos sobre la harina de trigo, la renta (casas) y los carruajes con los que se costearían las obras del alumbrado y del empedrado (Liehr, 1976: t. 2, 122-123).

Durante los siglos XVII y XVIII las diferencias entre los estratos sociales se hicieron más evidentes mediante los ornamentos utilizados en las fachadas de las residencias, respecto a las viviendas comunes:

[...] el crecimiento vertical a dos y tres niveles libres o dos niveles con entresuelo dio lugar a dos tipos: el señorial caprichoso como el de la Casa de los Muñecos y la aparición de vecindades, es decir, la subdivisión de una casona en pequeñas viviendas que comparten patio y servicios, como sucedió en el edificio de La Aduana Vieja, aspecto que la mayoría de los edificios del centro histórico conservan. (Montero Pantoja, 2002: 63)

En cuanto a los cambios en la forma de organización de la ciudad se pueden apreciar, en primer lugar, los jurisdiccionales. Durante las reformas borbónicas la ciudad fue dividida en cuarteles mayores, para facilitar la recolección de un “donativo voluntario” para el rey. En 1781 los cuatro cuarteles mayores se determinaron por dos ejes perpendiculares que formaban una cruz formada por las actuales avenidas Palafox y Reforma y las calles 5 de Mayo y 16 de Septiembre. En 1796 el intendente Manuel de Flon, por órdenes del virrey, dividió nuevamente a la ciudad:

Como es de suponerse, Puebla, barroca por excelencia, sufrió más el embate y la destrucción por este motivo.” (Montero Pantoja, 2002: 54).

⁴ El gobernador Esteban Bravo de Rivero (1763-1771) fue quien realizó los primeros intentos por establecer el alumbrado público de aceite en la ciudad; sin embargo, ese tipo de alumbrado quedó definitivamente establecido hasta 1823 cuando en la ciudad de México existía desde 1790 (Leicht, 1986: 430).

Cada cuartel mayor quedó subdividido en cuatro cuarteles menores; con este cambio los cuarteles mayores tuvieron por ejes las avenidas 2 Poniente-Oriente y las calles 2 Norte-Sur. El alcalde de barrio tenía, entre otras tareas, vigilar que se solicitaran los permisos para iniciar la construcción de nuevas edificaciones que, por primera vez, fueron obligatorios y, asimismo, que se cumpliera con las normas correspondientes, que no se vertiese basura en las calles, que los vecinos mantuviesen en buen estado el exterior de sus casas y barrieran sus frentes y colaboraran en la iluminación de las calles con faroles de vidrio en las ventanas o en los servicios contra incendios. (Montero Pantoja, 2002: 48).

Otra gran reforma administrativa en Nueva España fue la introducción de los intendentes (1786), quienes reemplazaron a los antiguos gobernadores, corregidores y alcaldes mayores en los diferentes ayuntamientos. “Los intendentes, en consecuencia, presidían los cabildos y autorizaban las ordenanzas presentadas por los ayuntamientos, mismos que quedaron instituidos por un alcalde ordinario, dos regidores y un procurador” (Montero Pantoja, 2002: 49).

Al finalizar el siglo XVIII, casi la mitad de los poblados vivían dentro de los límites de la traza urbana. El 27% de la población censada en 1777 habitaba la parroquia del Sagrario (centro de la ciudad), la de San José el 23% (una parte de esta parroquia estaba dentro de la traza), las parroquias de la Santa Cruz y Santo Ángel (Analco), ubicadas al lado oriental del San Francisco, albergaban el 10 y 12%, respectivamente y el 28% restante de los habitantes se alojaba en las parroquias de San Marcos y San Sebastián (19 y 9 %, respectivamente).⁵ La población, al finalizar el virreinato, enfrentó serios problemas de sanidad en la ciudad:

[...] el verdadero problema de la higiene proviene de la falta de servicios y de infraestructura en las casas, en los equipamientos y en toda la ciudad; habrá que recordar que las aguas negras provenientes de las casas corrían por el medio de la calle junto con los excrementos allí arrojados; así como también desechos de otra naturaleza derivados de talleres y diversos espacios productivos, además de la carencia de sanitarios públicos absolutamente necesarios para las personas que venían de fuera, de poblados cercanos, etcétera. (Montero Pantoja, 2002: 50)

⁵ Información retomada del cuadro 1 de Loreto López, 2001: 192.

Entre las medidas higiénicas que se impusieron en las primeras décadas del siglo XIX fueron: prohibir la engorda de cerdos, dentro de la ciudad, y los entierros, en los atrios de las iglesias; se puso mayor atención en el empedrado de calles, embanquetado y en la construcción de caños subterráneos (Montero Pantoja, 2002: 53).

3. DESTRUCCIÓN Y EXPANSIÓN DE LA CIUDAD (s. XIX)

La fisonomía de la Puebla de los Ángeles cambió drásticamente a partir del estallido de la Revolución de Independencia, sobre todo después de 1821, cuando diversas zonas de la ciudad fueron destruidas como resultado del sistema de murallas, fosos y zanjas que se construyeron para su defensa y como consecuencia de los sitios militares que la urbe experimentó durante la primera mitad del siglo XIX (1824, 1834, 1845). Esto afectó al equipamiento urbano y los servicios en general: hubo mayores concentraciones de basura y un incremento en el desabasto de agua por el marcado deterioro de las cañerías que incrementaban las constantes fugas del líquido. Aunada a la destrucción por conflictos internos (independencia y guerra de Reforma, principalmente), la ciudad experimentó su mayor ruina durante los sitios de 1863 y 1867, producto de la Intervención Francesa en México.

3.1. La Puebla independiente

El comportamiento demográfico de la ciudad manifestó una profunda depresión en las primeras tres décadas del siglo XIX, a principios del siglo era de 60,000 personas y para 1835 había disminuido a 40,000 habitantes (Aranda, 1993: 30-31). Este comportamiento se explica por tres factores que incidieron directa o indirectamente sobre él: las epidemias (tifo o “fiebres misteriosas o pútridas” de 1813 y “cólera morbus” de 1833); la crisis económica que afectaba a la ciudad desde finales del siglo XVII y las migraciones. (Cuenya, 1987: 56 y 1994: 107-112). Además, los brotes de viruela, sarampión, fiebre tifoidea y escarlatina

frecuentemente afectaban la salud de los poblanos, quienes se manifestaban como una población vulnerable, entre otros aspectos por el estado de insalubridad en que se encontraba la ciudad, lo que permitía la propagación de todas esas enfermedades y brotes epidémicos (Contreras Cruz, 1986: 37). Como consecuencia de la disminución poblacional Puebla “descendió a la categoría de una ciudad muy secundaria”, cuando antiguamente había rivalizado con México en población e industria (Calderón de la Barca, 2006: 292).

En 1813 se estableció la Junta de Sanidad del Ayuntamiento de Puebla, quien propuso una política sanitaria permanente, retomando disposiciones establecidas en el siglo XVI y constantemente repetidas durante los siglos XVII y XVIII. Sin embargo, debido a problemas financieros del Ayuntamiento las recomendaciones de dicha Junta y los bandos de policía en lo general fueron abandonados. De tal forma que a partir de los conflictos políticos y bélicos de la primera mitad del siglo XIX el caos y la suciedad se apoderaron nuevamente de la población urbana, agudizándose los problemas sanitarios. A partir de la amenaza del cólera morbos en 1832 se reactivó la publicación de nuevos bandos de policía, pero con las medidas de siempre. En 1833 la política sanitaria continuó con la prevención, pero esta vez no mediante disposiciones de obligatoriedad (bandos) sino a través de la divulgación; circularon en Puebla cartillas que exigían mejores condiciones de higiene en las ciudades y en los espacios públicos y, que incursionaban en la vida privada al recomendar modificaciones en los hábitos de higiene personal y en el aseo de las viviendas. Durante la crisis del cólera de 1833 y hasta 1834 la ciudad cambió de aspecto: las calles se barrieron; desaparecieron basureros y muladares del centro de la ciudad; los excrementos se depositaron en las esquinas de las calles, siendo recogidos por los carretones del Ayuntamiento dos veces al día; obligatoriamente se construyeron letrinas y comunes; la actividad comercial e industrial se reguló al prohibir rigurosamente tirar los desperdicios y

desechos en la vía pública; se limpiaron acueductos, cajas de aguas, cañerías, pilas y fuentes; y, se prohibió enterrar a los muertos en las iglesias, inaugurándose san Javier como el nuevo cementerio civil (Cuenya, 1994: 6, 83-89). Esta mejora en la ciudad, además de las medidas sanitarias, fue posible principalmente por el auge económico de la industria textil (Cervantes Bello, 1994, p. 144).

La disminución de población que en lo general experimentó la ciudad durante la primera mitad del siglo XIX, se acompañó de un despoblamiento de las zonas periféricas, expresando uno de sus habitantes: “sus numerosos barrios casi han desaparecido por una serie de calamidades, y no presentan más de soledad y ruinas” (Peña, 1835: 88). A tal grado llegó el abandono que en los padrones de 1830 y 1853 se hace referencia a diferentes edificaciones como “sin población” o “en ruinas” (Contreras Cruz, 1986, p. 35). A pesar de la crisis demográfica y del abandono de algunas edificaciones, durante la primera mitad del siglo XIX no se paralizó la edificación de nuevas casas ni la remodelación de otras (Loreto López, 1989: 22-24). Entre 1832 y 1849 se observa un incremento del 3% en la construcción las casas registradas pasaron de 2,965 a 3,066.⁶

Algo similar pasó con las obras públicas. El centro de la ciudad de acuerdo con Peña (1835: 88) mejoró en las primeras tres décadas del siglo XIX: “aumentándose sus edificios y hermoseándose en lo exterior con fachadas de ladrillo y azulejos”. Por su parte, Madame Calderón de la Barca describió la ciudad, al finalizar la década de los 30’s, de la siguiente forma: “Su extremada limpieza, comparada con México, es sorprendente. A este respecto es la Filadelfia de la República: calles anchas, bien pavimentadas; grandes casas de dos pisos, muy sólidas y bien construidas; magníficas iglesias; agua en abundancia” (2006: 292). Después de 1821 abrió sus puertas el hospicio de pobres en el antiguo colegio

⁶ Padrón de casas de 1832 y Álbum Mexicano de 1849. Loreto López, 1986; Contreras Cruz, 1994: 192.

de los jesuitas de san Ildefonso; se destinó para Alameda (Paseo Bravo) la plazuela de san Javier; se construyeron dos plazas de toros, se terminó la construcción de la pequeña iglesia de san Juan Nepomuceno y se establecieron cuatro cementerios contiguos al Carmen, san Francisco, san Antonio y La Merced (Montero Pantoja, 2002: 59). A pesar de estos logros urbanísticos la ciudad de Puebla junto con sus habitantes en lo general eran percibidos como una ciudad pobre, “impresión de malestar producen las calles, donde, a pesar de que hoy es día de fiesta, no vemos sino grupos de campesinos o de mendigos” (Calderón de la Barca, 2006: 40).

Los impuestos municipales alcanzaron el nivel de recaudación de 1810 hasta el periodo de 1841-1842; a pesar de estas carencias, el Ayuntamiento de Puebla, durante la primera mitad del siglo XIX derogó constantes recursos para cubrir las necesidades de los carros de limpia, el mantenimiento de la policía urbana, de las escuelas, de las fiestas cívicas y religiosas ordinarias, de los cementerios y de los trabajos de la obrería mayor que comprendían los empedrados, banquetas y cañerías (Téllez Guerrero, 1986: 20 y 22).

3.2. La gran modernización urbana durante el Porfiriato

Urbanísticamente hablando, el Porfiriato es una etapa de transición, titulada por Montero Pantoja la *Belle Époque*, esto por la fuerte influencia de ideas europeas, especialmente francesas. En esta fase el modelo colonial fue destruido, y se construyeron los cimientos de un nuevo modelo de ciudad. Las ciudades porfiristas se intentaron organizar de acuerdo a criterios de centralidad, simetría, rectitud, uniformidad y perspectiva. De esta forma, la modificación del espacio urbano adoptó paulatinamente las proposiciones que exigían una

separación de funciones, es decir, que cada lugar tuviera un uso exclusivo y determinado de antemano. Por su función y uso, las primeras colonias que se crearon se diferenciaron en el plano de la ciudad con relación a la ciudad tradicional, por lo que sentaron las bases para la construcción de la periferia. (Montero Pantoja, 2002: 72).

Se podría decir que la primera manifestación de renovación urbana que Puebla experimentó en el siglo XIX fue la división y venta de propiedades pertenecientes a las diversas instituciones de la Iglesia católica. La aplicación de las medidas de desamortización y nacionalización de bienes eclesiásticos rompieron definitivamente con el modelo de ciudad colonial “porque éste respondía a una organización espacial definida en función de las necesidades del clero”. Sin embargo, esas propiedades cayeron en manos especuladoras y no promovieron el surgimiento de pequeños propietarios. En cuanto a lo arquitectónico y urbano

[...] las construcciones que ocupaban grandes superficies de suelo de los conventos, las huertas, los atrios, los patios, etc., se fraccionaron dando lugar a nuevas manzanas y a un nuevo tipo de parcelación. Asimismo, se producen algunas demoliciones para eliminar los obstáculos que impedían la libre circulación por la ciudad y aquello que no favorecía el crecimiento periférico” (Montero Pantoja, 2002: 71-72).

Durante el periodo de La Reforma, la ciudad de Puebla experimentó nuevos sitios militares, tres en 1856, uno en 1863 y uno más en 1867. Puebla siguió siendo asediada, y para enfrentar la invasión francesa se fortificó y redobló la defensa. Los fuertes que, sumados a los de Guadalupe y Loreto en el norte, se habilitaron y figuraron en el sitio de 1863, fueron: al poniente, Demócrata (Santa Ana), Señor de los Trabajos, Iturbide (penitenciaria); al sur, Morelos, incluyendo Calera del Parral, Hidalgo (Carmen). El de los Ingenieros fue el único para el que no se usaron edificios existentes; al oriente, Zaragoza (Remedios) e Independencia (Misericordia). El resultado de la contienda fue la destrucción

de una parte de la ciudad, sobre todo en el lado poniente, en el cual manzanas enteras se arruinaron totalmente. Un buen número de iglesias, edificios públicos y casas en general quedó afectado. En 1864, la ciudad no se restablecía. (Montero Pantoja, 2002: 75).

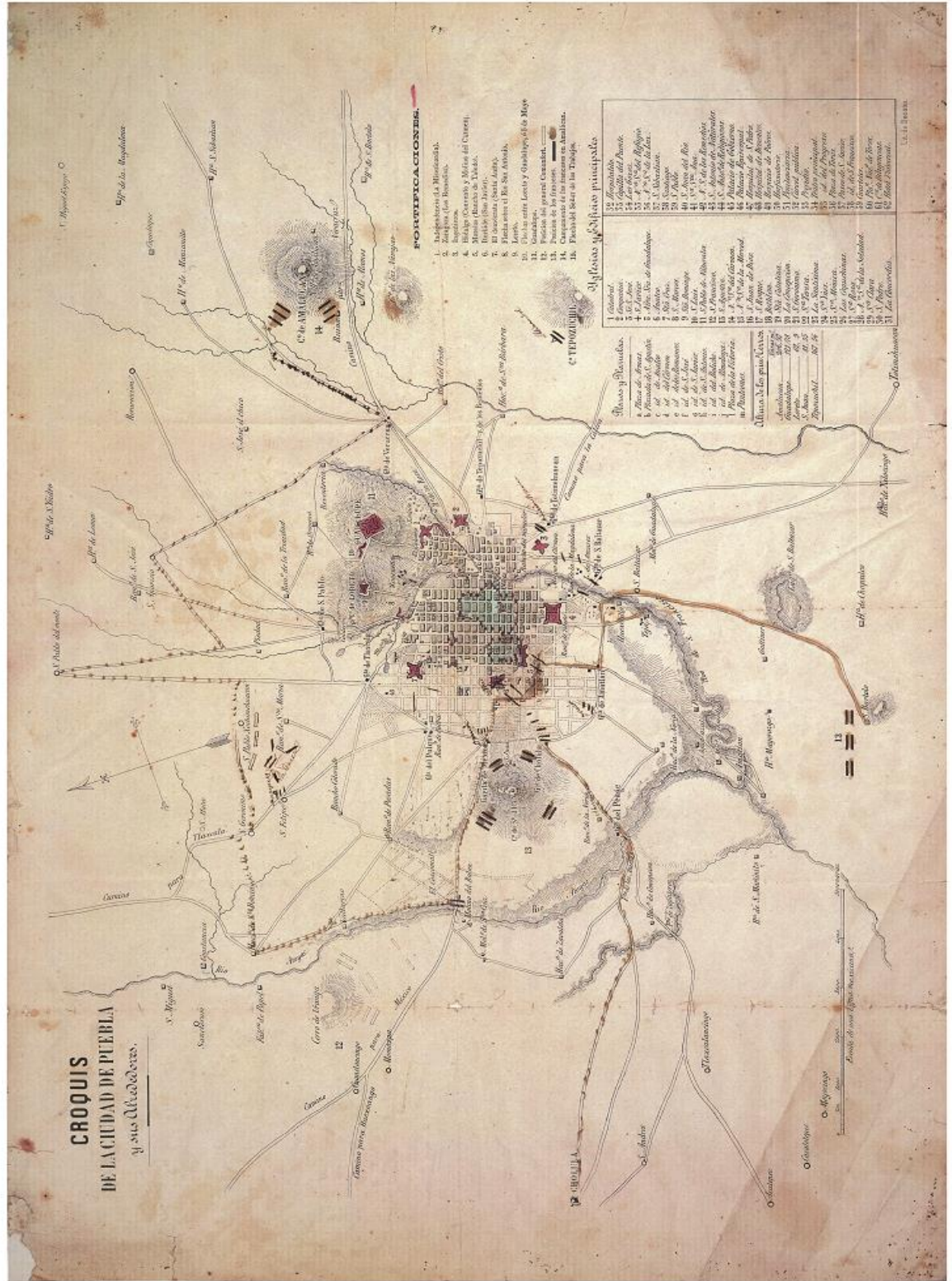
Al momento del triunfo republicano se apreciaba una parcial devastación en varios puntos de la ciudad: manzanas demolidas, casonas destruidas en sus fachadas, notables estragos en la penitenciaría, los colegios de san Ignacio, san Ildefonso y de san Javier (al poniente de la ciudad); los conventos de Santa Inés; las casas de la Concordia, La Merced y San Agustín; las iglesias de san Sebastián, san Matías, san Juan Centepec (en las afueras de la traza), y la de Guadalupe, san Marcos, san Diego y san Pedro. Además de la destrucción interior de varios conventos que se habilitaron como cuarteles y lazaretos por las epidemias, así como el de las casas que se horadaron para la defensa en 1863. Después, ya durante la *Belle Époque* se conservó tanto la misma estructura urbana como los equipamientos centrales conformados durante el periodo virreinal. La diferencia se manifestó en la construcción de equipamientos seculares y asentamientos periféricos que rápidamente se integraron al tejido de la sociedad. Además varias casonas coloniales se demolieron para construir sobre ese suelo libre desde hoteles, hasta almacenes, bancos y oficinas públicas; es decir que en esta época se fortaleció el centro como espacio comercial y por tanto como espacio exclusivo para las actividades terciarias (2002: 7, 56, 90). Montero Pantoja afirma que durante la *Belle Époque*:

[...] las ciudades incorporaron al trazado los primeros ensanches (colonias), nacidos con la terminación del siglo, probablemente a raíz de la Ley de Colonización para agricultores extranjeros. Para tal fin convirtieron suelo rústico en suelo urbanizable, establecieron un nuevo tipo de trazado, de parcelación y de construcción; sin embargo, estas primeras colonias por su carácter burgués no ocuparon grandes extensiones de suelo aunque ésas fueron sus pretensiones. Al configurarse la periferia, la ciudad tradicional logra un carácter específico en la estructura urbana: adquiere, en el plano, una localización central diferenciada de la periferia por sus características morfológicas y de uso; ese carácter

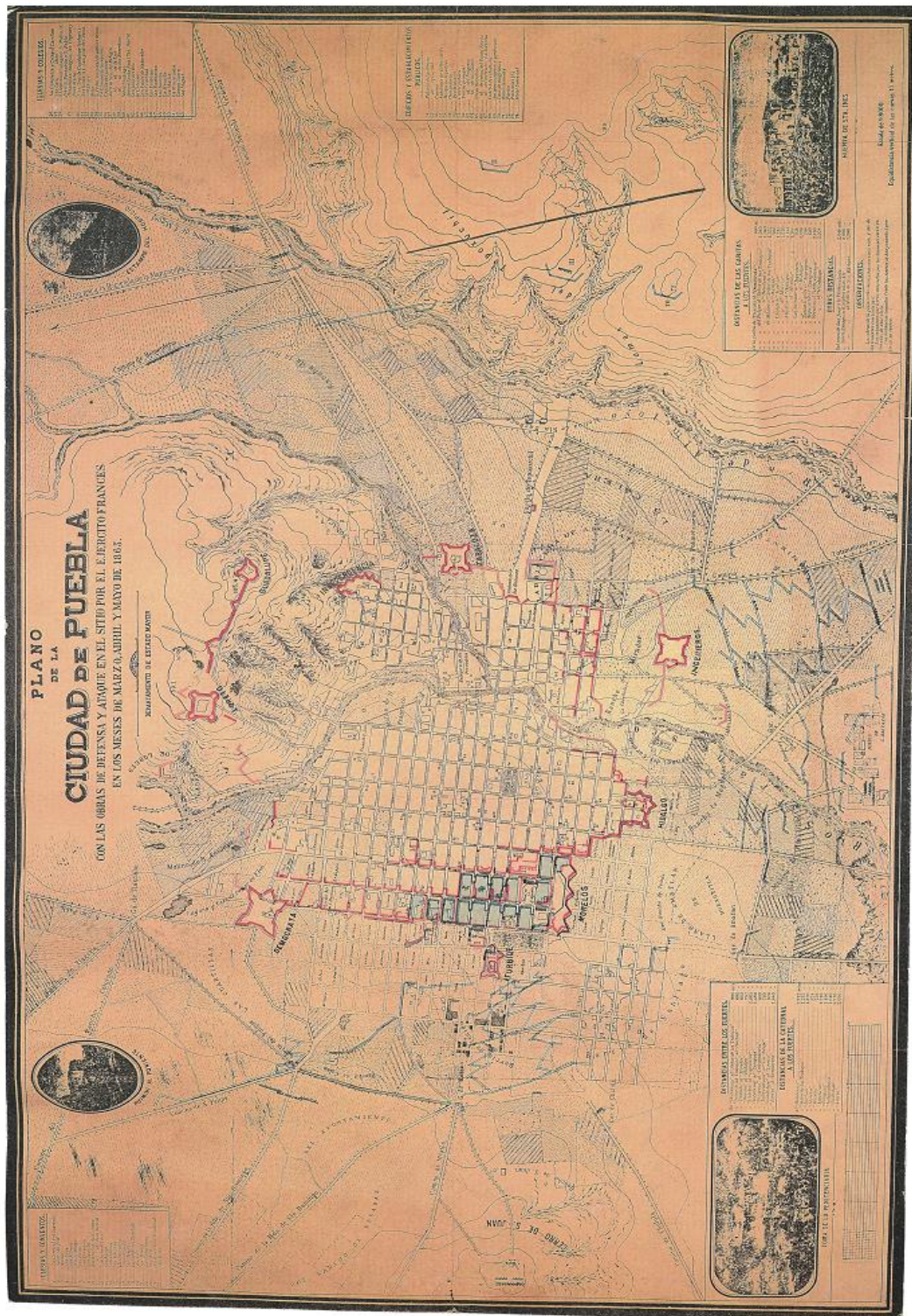
central magnifica su función con respecto a otras partes de la ciudad porque contiene los equipamientos y los servicios consolidados por el tiempo, y en su funcionamiento resulta un emplazamiento inmejorable debido a sus relaciones radiales concéntricas. Así, a partir del nuevo papel asignado al centro se logra un concepto novedoso de estructura urbana y una clara diferencia entre los diferentes componentes morfológicos de la ciudad. (2002, 8).

El panorama general de decadencia de la primera mitad del siglo XIX contrastó con el proceso de recuperación y modernización de la ciudad de Puebla en los últimos cincuenta años de ese siglo. Esta modernización urbana se presentó en las principales ciudades del país y experimentó su auge durante el Porfiriato, en este periodo el poder del estado se fortaleció permitiendo la realización de la reforma hacendaria con la cual el gobierno pudo disponer de numerario para la realización de obras públicas. El proceso de modernización urbana en Puebla, durante la segunda mitad del siglo XIX, se caracterizó por la transformación de su paisaje urbano registrada sobre todo a partir de 1880. Este cambio se observó en su planta arquitectónica gracias al auge en las construcciones, sobre todo públicas, que definieron nuevos espacios; al desarrollo de los ferrocarriles; y al impulso que se le dio a la urbanización (Contreras Cruz, 1986: 55).

A pesar de las muertes que provocaron los conflictos bélicos, se inició para la ciudad de Puebla un lento proceso de alza poblacional que alcanzó a tener 60,000 residentes en 1869. Durante el Porfiriato se registró una intensa recuperación demográfica, contando con un total de 72,743 personas en 1888, cantidad que ascendió a 92,295 en 1892, asentándose en el censo nacional de 1910 la cifra de 96,121 habitantes (Aranda, 1993: 30-31). El aumento demográfico de la ciudad de Puebla durante las últimas décadas del Porfiriato también se manifestó en su planta física mostrando un comportamiento interesante al registrarse un mayor dinamismo en la periferia, situación diferente a la del siglo XVIII cuando la población se concentró en la traza urbana.



Puebla. 1862, Croquis de la Ciudad de Puebla y sus alrededores, posiciones militares Batalla del 5 de Mayo, Fuente: Mapoteca de la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla



Puebla. 1863, Plano de la Ciudad de Puebla con las obras de defensa y ataque en el sitio por el ejército francés, Fuente: Mapoteca de la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla

El crecimiento urbano se caracterizó por dos rasgos: por un lado, durante los años de mayor crecimiento poblacional a partir de 1892 el asentamiento urbano se concentró en la zona periférica –que hasta entonces había sido rural, en ella se ubicaban ranchos y huertas–, especialmente hacia el poniente, área que aglutinó al 37.38% de la población total. Entre 1900-1910 los barrios de Santiago, Xonaca y La Luz proporcionaban vivienda al 29% de la población (Contreras Cruz, 1987: 236-237). La otra característica fue que se registró un proceso de construcción de espacios habitacionales al oriente y poniente de la ciudad. Por ejemplo, entre 1883-1886 la antigua plazuela de Román se dividió en lotes, en los que de manera aislada se construyeron algunas casas que formaron la colonia de los Remedios, una de las colonias más antigua de la ciudad y, a partir de 1899 se formó la colonia el Pensador Mexicano que surgió del fraccionamiento del rancho del Matadero o Necoechea (Leicht, 1986: 58, 269 y 311).⁷

La primera colonia *Ignacio Zaragoza* se delineó al oriente de la ciudad en enero de 1879, cerca del barrio de los Remedios, en el terreno que había ocupado el fuerte denominado Ignacio Zaragoza, de donde tomó su nombre. Hacia 1880 contaba con 92 casas y 470 habitantes; al pasar el tiempo fue absorbida por el Barrio de los Remedios. (Montero Pantoja, 2002a: 32).

A partir de 1880 se empezó un proceso de reconstrucción y cambio urbano, que embelleció el centro de la ciudad. En palabras de Carlos Contreras Cruz: “La construcción de importantes edificaciones, principalmente públicas y privadas, contribuyó a modificar el paisaje de la ciudad colonial dándole un aire marcadamente porfirista que se prolongó hasta mediados del siglo XX” (2013: 10). Las obras públicas que más destacan son la

⁷ En la ciudad de México el proceso de fraccionamiento de sus terrenos periféricos para uso habitacional se inició en 1859 (Ayala Alonso, 2000: 192-193).

construcción del actual Palacio del Ayuntamiento (1897-1911), la de la Casa de Maternidad (1879-1885) y de la Escuela Normal de Profesores (1893-1901), erigida ésta última en lo que fue el convento de la Merced; la reconstrucción del Antiguo Colegio de San Idelfonso para alojar la escuela de Artes y Oficios del Estado (1894); la finalización de la edificación de la penitenciaría del estado (1891) en donde había estado el Colegio de Jesuitas de san Javier; y el inicio de la construcción del Mercado “La Victoria” (1908-1914).⁸ Asimismo, se dio un intenso proceso de reconstrucción de casas y edificios privados, el censo de 1900 registró 137 casas en construcción para el municipio de Puebla (Contreras Cruz, 1986: 61).

La urbanización de las calles poblanas se observa en que “la sección cóncava que tenían para recibir con facilidad y conducir las aguas arrojadas por los vecinos, se torna convexa, en virtud de que ya no eran necesarias dichas secciones de calle, pues se canalizan los desagües debajo de ella dejándolos ocultos y la superficie no sería más un conductor de aguas. La función de drenar el agua quedará en la calle pero oculta, debajo de ella” (Montero Pantoja, 2002: 90).

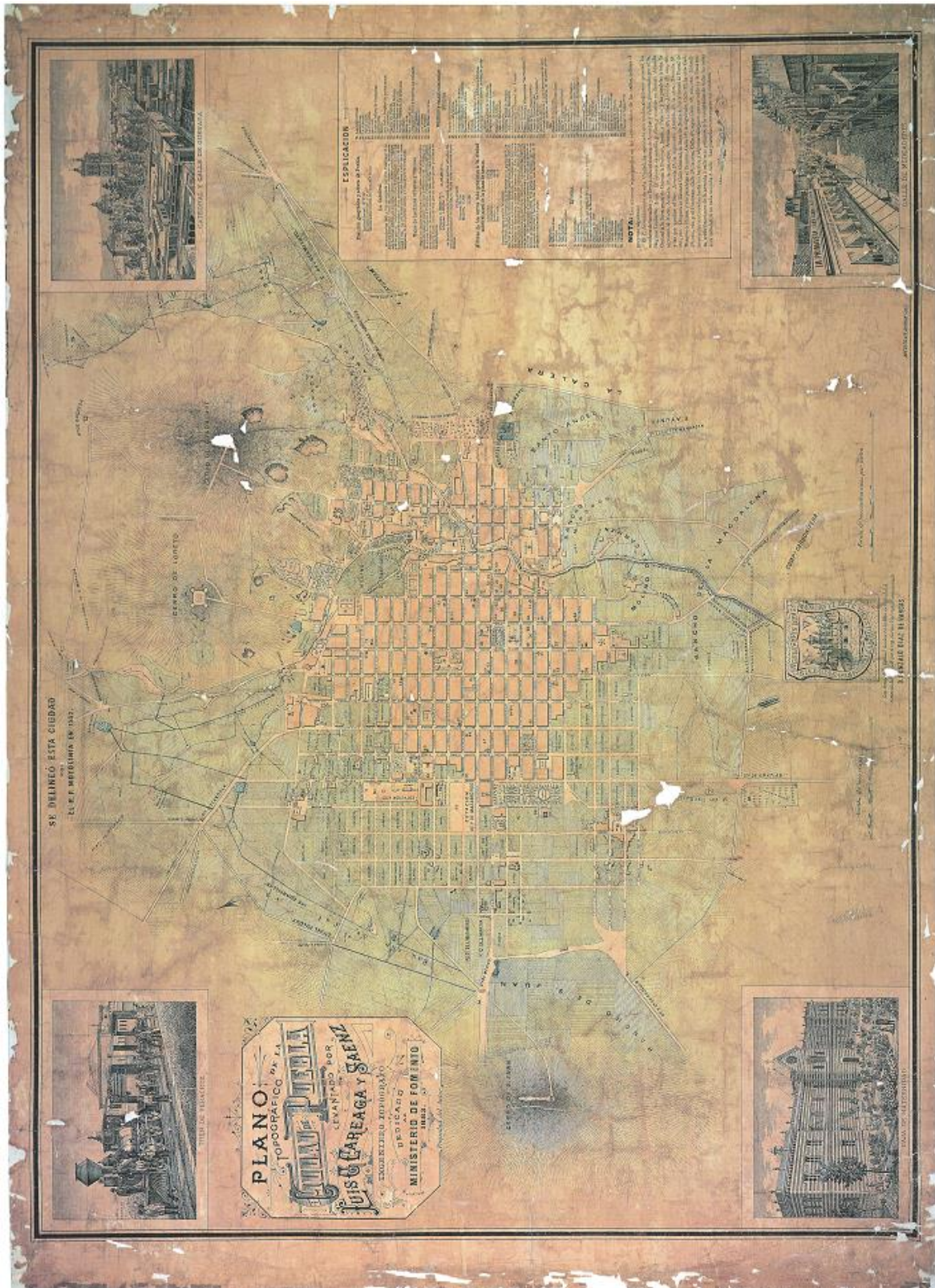
La red de comunicaciones y transportes desarrollada durante la segunda mitad del siglo XIX, especialmente a través de los ferrocarriles, a partir de 1880, permitió que la ciudad capital se comunicase rápida y directamente con los principales puntos del interior del estado poblano y con la ciudad de México; además de que fortaleció la economía al movilizar tanto a la población en general como a la fuerza de trabajo, las materias primas y las mercancías. La construcción de vías férreas y estaciones en la ciudad de Puebla modificó el paisaje urbano. La introducción de la electricidad también transformó el ritmo de vida urbana de los poblanos; a partir de 1896 se colocaron las primeras lámparas de

⁸ El mercado La Victoria se erigió en lo que fue la huerta del convento de Santo Domingo, la cual fue donada por dicho convento antes de las leyes de Reforma para el establecimiento de un mercado que empezó a construirse en 1854 (Leicht, 1986: 74).

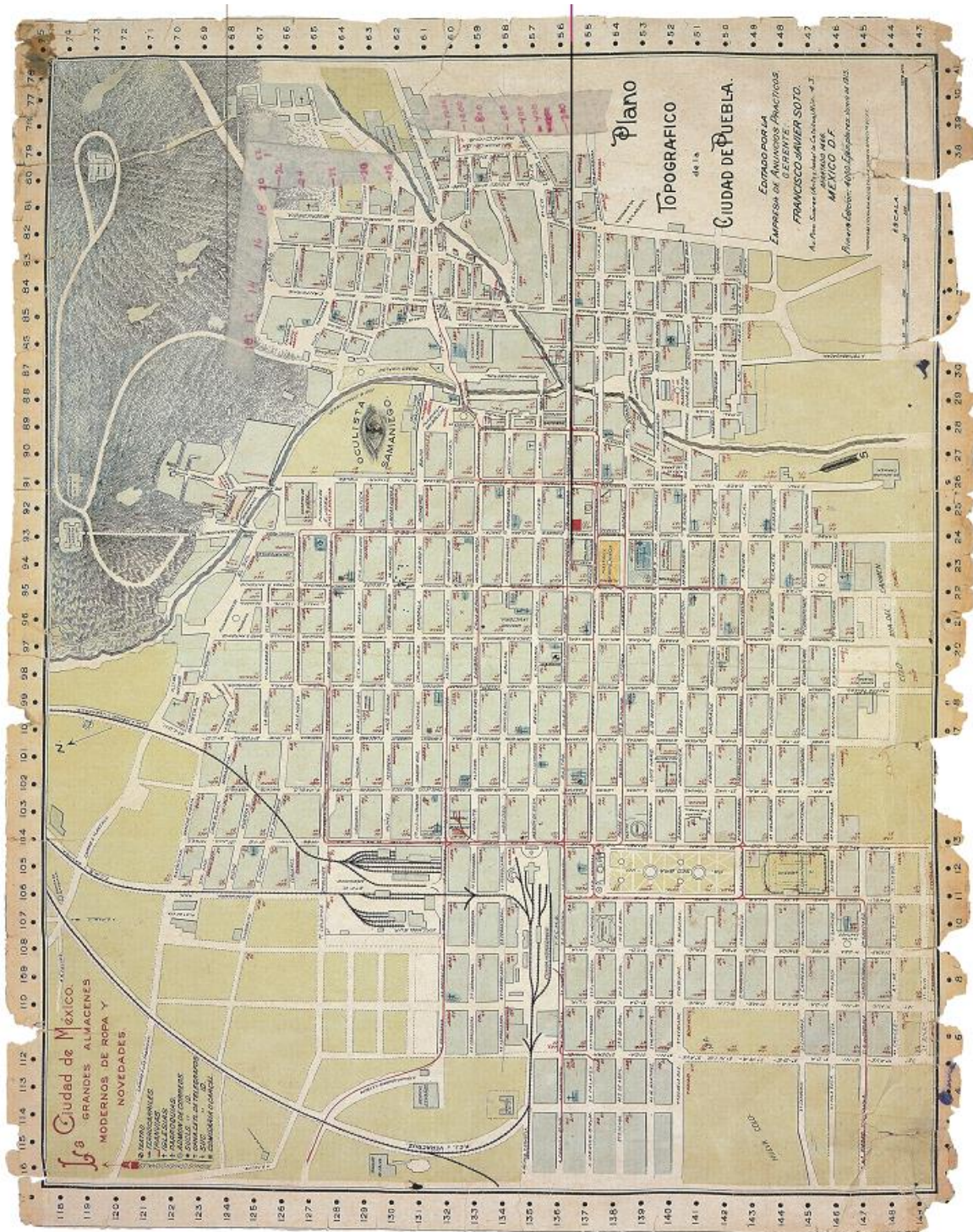
alumbrado público. Estas novedades provocaron cambios paulatinos en las costumbres de los habitantes de la ciudad. (Contreras Cruz, 1986: 65 y 68).

Las finanzas municipales de 1880-1890 se caracterizaron por un dinamismo en la reglamentación de las actividades productivas, comerciales y profesionales de la población citadina con la finalidad de establecer nuevos conceptos de ingreso lo que aumentó la captación fiscal, permitiendo que las comisiones municipales atendiesen las demandas de servicio público de alumbrado, empedrado y obrería mayor (Téllez Guerrero, 1989: 36-37 y 41). Las nuevas edificaciones se acompañaron de novedosos y modernos servicios como energía eléctrica, tranvías, teléfono, telégrafo, bancos, redes de agua potable y alcantarillado, y pavimentos.

A mediados del siglo XIX, la producción de textiles, confección de prendas de vestir y la elaboración de alimentos y bebidas representaban poco más del 80% de la contribución mensual, el resto correspondía a otros sectores productivos como curtidurías, talleres de zapatos, talabarterías, carpinterías, herrerías, hojalaterías, platerías y fundiciones. El desarrollo de las actividades comerciales y financieras experimentó su auge durante el Porfiriato, época en la que aparecieron los grandes almacenes (como el de La ciudad de México), y se empezó a disponer de una estructura financiera (Banco Oriental y las sucursales del Banco de Londres y México, del Banco Nacional de México y del Banco de Veracruz), de compañías contra incendios y de seguros de vida. El crecimiento y el tráfico poblacional motivaron el aumento de hoteles, restaurantes, fondas, baños públicos, peluquerías, escritorios públicos y casas de empeño (Contreras Cruz, 1986: 49 y 1994: 196-197).



Puebla. 1883, Plano Topográfico Ciudad de Puebla, Luis E. Eareaga y Saénz, Fuente: Mapoteca de la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla



Puebla. 1915, Plano Topográfico Ciudad de Puebla, Fuente: Mapoteca de la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla

4. EL CRECIMIENTO DEL MUNICIPIO (S. XX)

El modelo de ciudad que se intentó construir durante el Porfiriato fue interrumpido por la Revolución. Movimiento que pretendía transformar la estructura social, económica y política del país; a su triunfo se buscaron modelos que conformaran la ciudad revolucionaria. En esta época surgió el nacionalismo y las opciones arquitectónicas que construyeron colonias periféricas y/o renovaron el centro urbano consolidado; su principal característica fueron las actuaciones puntuales. El nacionalismo de la Revolución Mexicana destruyó la estructura social que dio sustento a la *Belle Époque* del Porfiriato, pero fue hasta después de 1920 que su espacialidad comenzó a modificarse con “actuaciones puntuales en las partes centrales de la ciudad y actuaciones zonales, sobre todo, con la construcción de la periferia”. La arquitectura de los “neos” fue el rasgo del auge del nacionalismo, que buscaba fortalecer el movimiento obrero, que

[...] demandaba vivienda y se manifestaba en contra de los espacios centrales insalubres ocupados por ellos; por consecuencia, los trabajadores se pronunciaban por la construcción de viviendas modernas y dignas en la periferia. La respuesta a los obreros y trabajadores en general se da construyendo más periferia. (Montero Pantoja, 2002: 10-11).

A pesar de que el nacionalismo y las diversas corrientes arquitectónicas contemporáneas tampoco configuraron un modelo propio de ciudad, si sentaron las bases para su posterior definición. La ocupación territorial de Puebla prácticamente se mantuvo homogénea hasta 1930. A fines de la década de 1940 la ciudad experimentó un proceso renovador, mediante actuaciones puntuales y un crecimiento periférico discreto.



Puebla. 1937, Plano Aéreo de la Ciudad de Puebla, volado el 22 de Julio de 1937, Fuente: Mapoteca de la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla

Al concluir la Revolución Mexicana, José Vasconcelos fue el ideólogo principal del nacionalismo, que se manifestó arquitectónicamente mediante el estilo neocolonial, es decir,

[...] la arquitectura virreinal representó la auténtica manifestación de nuestra nacionalidad. El nacionalismo tuvo también algunas manifestaciones de las formas prehispánicas pero únicamente en elementos escultóricos y en algunos detalles arquitectónicos. Pese a ser una aberración, el neocolonial arquitectónico significó el primer enfrentamiento al academicismo europeizante del Porfiriato, en consecuencia, al positivismo como ideología dominante” (Montero Pantoja, 2002: 91-92).

El estilo neocolonial fue promovido desde el gobierno.⁹ En la década de 1920 los arquitectos respondieron a la convocatoria de Vasconcelos (1922) secundando su llamado a la hispanidad; así se modificó la fisonomía de varios sectores urbanos de las principales ciudades, mediante la construcción de edificios escolares, bibliotecas, plazas públicas, fuentes, sólo por mencionar alguno, pero siempre caracterizados por aspectos barrocos o barroco-churriguerescos, especialmente en las portadas, pero con evidentes transformaciones de escala, de materiales y de sistemas constructivos, pues el uso del concreto armado y del cemento empezaron a imponerse. De 1922 a 1926 el Estado mexicano promovió el estilo neocolonial a través de las obras de la Secretaría de Educación Pública. Así, la manifestación nacionalista posrevolucionaria en lo arquitectónico comprendió manifestaciones del neocolonial, el neoindigenista, el *art decó*, el colonial californiano, el racionalismo y el funcionalismo. (Montero Pantoja, 2002: 92).

En el periodo posrevolucionario por un lado se construye en la periferia y por el otro, el centro urbano se consolida como lugar terciario, es decir, con una función absolutamente comercial. Esto significó que “ir al centro” era sinónimo de “ir de compras a

⁹ Por ejemplo, Venustiano Carranza decretó la exención de impuestos federales para todos los habitantes que construyeran sus casas en ese estilo. (Montero Pantoja, 2002: 92).

los grandes almacenes” y a “centros de diversión como los cines”, elementos que desempeñaron un papel importante en “la terciarización del espacio central”. En cuanto al transporte, el automóvil empieza a desplazar a los tranvías y al ferrocarril, por tanto calles y caminos adquieren una connotación diferente. En estos años el sector obrero ocupó un lugar de privilegio, obtuvo una serie de concesiones y “atención especial por parte de los ingenieros y de los pocos arquitectos que hacían la ciudad. De su actuación resultaron las colonias obreras y un nuevo tipo de vivienda: la obrera”. Se produjo, mediante actuaciones puntuales, la primera renovación urbana en los cascos históricos, las inserciones se pueden detectar fácilmente por su identificación con los estilos de moda; cabe mencionar que para esa renovación las grandes construcciones decimonónicas o coloniales se dividieron o demolió parte de ellas. (Montero Pantoja, 2002: 92-93).

Después de la Exposición de Arte Moderno, Industrial y Decorativo realizada en París (1925), se adoptó en México el *art déco* por su lenguaje más simple. Adoptar el *art déco* significó para los operadores inmobiliarios la posibilidad de dar respuesta a las nuevas exigencias económicas y sociales, ya que facilitaba la comercialización de casas y terrenos, se lograba mejor eficacia con el mínimo de inversión. Como resultado se obtuvieron nuevas tipologías comerciales, de apartamentos, de cines y de fraccionamientos que se insertaron en la ciudad de manera ininterrumpida hasta 1945. (Montero Pantoja, 2002: 94).

El año de 1929 fue el año de las infraestructuras; las acciones emprendidas para mejorar a la ciudad fueron la pavimentación de calles y el alumbrado público. Asimismo se plantearon proyectos para los mercados, las escuelas y la ocupación de los terrenos de los molinos mediante el fraccionamiento con sitios para viviendas. También se realizaron proyectos periféricos para hospitales, escuelas, pero la obra del año fue la construcción del

campo de aviación. La ciudad se fue reestructurando para adecuarla a las condiciones de modernidad, que ya eran una realidad en la ciudad de México (Montero Pantoja 2002a: 9).

La década de los años treinta se caracterizó por grandes conjuntos de viviendas y edificios altos construidos en las zonas periféricas con dos tipos diferentes de vivienda: la residencial (para sectores sociales de economía fuerte), y la obrera (para el sector social de los trabajadores agrupados en sindicatos. Pero también se realizaron actuaciones puntuales en las zonas centrales, mediante la renovación de las edificaciones históricas para dos usos: el comercial y el de vivienda colectiva (edificios de apartamentos y vecindades). En esta época además de la construcción de viviendas, el Estado impulsó la de otros equipamientos urbanos como escuelas, instituciones de salud, recintos recreativos, áreas deportivas y oficinas, así como monumentos conmemorativos para exhibir el espíritu nacionalista. Por su parte, los operadores privados construyeron bancos y oficinas empresariales en la zona más céntrica y en las calles principales, para lo que en algunos otros casos se demolieron edificios de valor histórico y en otros se conservaron los muros, pero renovando los interiores. En cuanto a los comerciantes, éstos se apropiaron de las plantas bajas que dan a la calle y en muchos casos coexistieron con la vivienda. (Montero Pantoja, 2002: 96-97).

La trama, sección y longitud del viario respondía a la ciudad tradicional, pero el crecimiento de la periferia era concebido con un tejido diferente; así la ciudad histórica se convirtió en centro urbano y las colonias en periferia. La presión de los nuevos crecimientos en la periferia obliga a la renovación del viario, elemento esencial en la articulación de la ciudad, que experimentaba obstáculos por la irregularidad, interrupción y poca sección de algunas calles. Para adecuarse a la circulación y a las condiciones del tráfico automotor, en constante aumento, las calles se renuevan, no se ensanchan, se prolongan las ya trazadas para permitir su articulación con la periferia, lo que significó

terminar con las calles cerradas. La renovación también implicó pavimentación con asfalto, señalamientos viales y alumbrado público. La transformación más severa que las plazas experimentaron fue durante la *Belle Époque* cuando se convirtieron en parques o jardines en el mejor de los casos; otras cedieron su lugar para algunas edificaciones regularmente mercados como el de San Francisco (1935), mejor conocido como mercado de El Alto. (Montero Pantoja, 2002: 98-99).

Ante la acelerada expansión urbana y el proceso de industrialización que se experimentó en México en el periodo 1940-1960, Puebla resuelve el problema de la vivienda con una intensa actividad constructiva. En la periferia se construyeron las zonas residenciales burguesas (La Paz, Rincón del Bosque y La Calera). También en la periferia se construyeron grandes conjuntos de viviendas para obreros y burócratas (casas individuales de una o dos plantas y edificios multifamiliares de cuatro pisos con dos o cuatro viviendas por planta). Por su parte, los emigrantes ocuparon en el centro las viviendas de las clases acomodadas, que ahora habitaban la periferia con calidad urbana. Ahí se construyeron viviendas de cuatro a diez plantas (departamentos para alquiler de la clase media) y vecindades. Las casas históricas se adecuaron, es decir, se dividieron para alquilarlas y poder cubrir las necesidades crecientes de vivienda. Se subdividieron, ocupando todo el espacio interior, incluidos los patios, pórticos y pasillos; así, las casas señoriales se transformaron en vecindades, las que agrupadas tugarizaron ciertas zonas que aún son identificadas como insalubres, obsoletas, feas y hacinadas, que afectan la vida tanto de quienes la habitan como de los propios inmuebles, al ser éstos alterados física y tipológicamente por el nuevo. A diferencia de la periferia, en el centro se mezclaron la clase media (departamentos), la clase media en convivencia con la popular (departamentos y/o vecindades de buen nivel) y la clase social insolvente (vecindades totalmente

populares). Es decir, la tendencia que ocupó suelo agrícola, renovó su uso, transformándolo de rústico en urbanizable; la otra operó sobre la parte edificada transformando y demoliendo las edificaciones históricas, lo que produjo alteraciones sustantivas en la imagen y estructura urbana que se va sobreponiendo a la histórica. Además de la vivienda surgieron otros problemas en diferentes ámbitos como los de comunicación, transporte, vigilancia, administración salubridad, educación, seguridad, trabajo, recreación, producción y comercio. (Montero Pantoja, 2002: 103-104).

A pesar de que el urbanismo en México nace alrededor de 1930 y desde entonces se habían puesto en marcha acciones urbanísticas, ninguna acción urbanística había estado relacionada con el ordenamiento y la planificación, será en el periodo 1950-1965 cuando se aplique el planeamiento para modificar la estructura urbana de las ciudades. Puebla se caracterizó porque las acciones tuvieron gran visión, extendiéndose a todo el estado aunque no en la misma cantidad que en la capital. Al finalizar dicho periodo se dieron políticas nacionales para la construcción de carreteras, escuelas y hospitales. En Puebla, las obras de la celebración del centenario de la derrota sobre los franceses (1962) fueron la autopista México-Puebla-Veracruz, la inauguración del “Centro Cívico 5 de Mayo” (construcción en el lugar donde se libró la histórica batalla de edificios con arquitectura de vanguardia, el conjunto comprendió: auditorio, museo regional y monumento a Ignacio Zaragoza, incorporando a los fuertes de Loreto y Guadalupe como testimonios vivos. (Montero Pantoja 2002a: 9-10).

Durante la década de los cincuenta la mancha urbana se consolidó. Los crecimientos siguieron el trazado del tejido colonial, excepto al poniente, en donde se trazó, conforme a la topografía del cerro de San Juan, el primer fraccionamiento de la clase acomodada (La Paz). Lo mismo sucedió al nororiente, donde se realizó un tejido irregular, quizá por lo

accidentado del terreno (cerro y arroyos), y por tratarse de espacios no planificados. En la misma época se proyectó la colonia Jardines de San Manuel para la clase media, con cualidades urbanas de vanguardia (amplias avenidas con camellones arbolados, jardines y juegos infantiles entre las manzanas, equipamientos educativos y alturas de uno y dos pisos que formaban zonas homogéneas). Por su parte, en el centro se desarrolló una fuerte tendencia de actuaciones puntuales. El problema de la vivienda y la poca migración se alojó en la parte más céntrica de la ciudad, por lo que la depauperación de las casonas coloniales y la demolición fueron acciones frecuentes. (Montero Pantoja, 2002: 115-116).

En las décadas 1940-1960 Puebla comenzó su tendencia renovadora, a través de actuaciones puntuales en el centro. La primera tendencia fue absolutamente renovadora (demolió total o parcialmente edificios centrales para implantar edificios modernos que por su composición y altura rompieron con la continuidad de los paramentos y los perfiles de la calle, por tanto, perturbó la imagen de conjunto); la segunda tendencia fue la conservadora, que adecuó los recintos históricos (se transformaron los usos de las crujías externas en comercios y las internas en viviendas para las clases medias y pobres –vecindades–, lo que provocó la densificación del espacio). Al final, la operación de las dos tendencias ocasionó la destrucción de los edificios históricos. (Montero Pantoja, 2002: 118).

4.1. La morfología urbana moderna

Durante la década de los setenta se pasó de un país esencialmente agrícola a una nación eminentemente urbana. Las ciudades más importantes del país experimentaron un proceso de industrialización y de acelerada expansión urbana. Los años sesenta en Puebla determinaron la reestructuración urbana que originó el modelo de ciudad del siglo XX.

Dicho esquema es simple: “lugares para la producción y la vivienda en la periferia, gestión y venta en el centro urbano” (Montero Pantoja, 2002: 129).

En esta fase, más de la mitad de la población vivía en los centros urbanos. Casi el 75% de la producción nacional y la mayor parte de la absorción de la mano de obra de daba en las ciudades. La carencia de viviendas adecuadas provocó uno de los mayores problemas económicos y sociales. La vivienda de los centros históricos se encontraba sumamente deteriorada porque no se invertía en mantenimiento, debido a la explosión demográfica, y a las altas rentas en comparación con los ingresos. Cuando el espacio físico disponible para nuevos asentamientos urbanos es cada vez menor, se manifiesta un desbordamiento hacia las periferias, edificándose viviendas multifamiliares para obreros y hasta casas temporales ilegales en los alrededores de la ciudad (sobre terrenos de propiedad ejidal o federal), dentro o fuera de los límites municipales. Esto provoca un crecimiento acelerado de la población urbana de los municipios limítrofes, además de inestabilidad económica y atraso en las políticas de financiamiento para adquirir casas en propiedad privada y particular. (Montero Pantoja, 2002: 131-132).

4.2. Las primeras colonias del siglo XX

A principios del siglo XX se presentó un auge en la actividad fraccionadora, la que se registró sobre grandes superficies ubicadas en la periferia, específicamente sobre los ranchos Buenavista, La Magdalena, San Juan, Azcárate, de la Rosa, San Sebastián Rivadeneyra, de la Magdalena y San Miguel Rosete; y también se fraccionaría el expanteón del Carmen (Montero Pantoja, 2002a: 30).

Durante la primera mitad del siglo XX se fundaron 87 colonias: Reforma (1900); Azufrosa (1903); Lomas de Oriente (1908); Rivera de Santiago (1910); Azcárate, Humboldt y Porfirio Díaz (1914); Industrial (Estanque Pescaditos) (1915); 5 de Mayo (San Juan), Lorenzo Osorio, San Francisco, San Miguel Hueyotlipan y Zaragoza (1918); Buenos Aires, Los Ángeles Mayorazgo y Resurgimiento (agrícola) (1919); Hogar del Empleado 1ª secc. y Hogar del Empleado (Carmen) (1923); Santa María (1929); Aurora, Idea del Porvenir, Ignacio Zaragoza (Agrícola) y, Unión y Progreso (1930); Aviación, El Carmen (Maestro), El Ingeniero, José María Morelos y Pavón, Juárez (agrícola), La Paz, Las Palmas, Motolinía, Obrera (Moderna) y, Tierra y Libertad (1931); Cristóbal Colón, Gabriel Pastor, Molino de En medio, Morelos, Unión y Unión de Jardineros (1932); Francisco Villa, Insurgentes Chulavista, Pacheco y Hening, y Vista Hermosa (1933); Honradez y Progreso (1934); Amor (Manuel Maneyro), Cuauhtémoc, El Periodista, El Porvenir, Guadalupe Victoria, Mártires del Trabajo, Miguel Alemán, Rafael Rojas, Santa Cruz los Ángeles, Villa de los Ángeles (1935); 5 de Mayo (Xonaca), Aquiles Serdán, Los Doctores, Jardineros y Moctezuma (1937); Flores Magón, Hidalgo y Moderna (1938); Héroes de Nacozari y Jesús García (1941); América (1943); La Acocota y Manuel Ávila Camacho (1944); Avenida La Paz (Juárez), Celerino Flores, Lázaro Cárdenas, Leobardo Coca Cabrera y Lomas de Amaluca (1946); Clase Media, Chulavista, Héroes de Chapultepec, Hogar del Empleado 2ª secc., Providencia y Santa Bárbara (1947); 2 de abril, Bugambillas, El Cerrito, Libertad (1949); Aldama, Clotilde Torres, Humboldt Sur, Los Doctores y Los Volcanes (1950).

4.3. Las nuevas juntas auxiliares

El actual municipio de Puebla, con una superficie territorial de 561.35 km² se localiza en el centro oeste del Estado de Puebla. Por decreto estatal cinco municipios aledaños a Puebla fueron suprimidos y anexados a la municipalidad poblana bajo la categoría de juntas auxiliares: San Jerónimo Caleras, San Felipe Hueyotlipan, San Miguel Canoa, Resurrección y San Francisco Teotimehuacán. Estas 5 nuevas juntas auxiliares se sumaron a las 12 ya existentes: Ignacio Romero Vargas, Ignacio Zaragoza, La Libertad, San Andrés Azumiatla, San Baltazar Campeche, San Baltazar Tetela, San Pablo Xochimehuacan, San Pedro Zacachimalpa, San Sebastián de Aparicio, Santa María Tecola, Santa María Xonacatepec y Santo Tomás Chautla.

Por la anterior disposición gubernamental anunciada en el Periódico Oficial del Estado de Puebla el 30 de octubre de 1962 los límites del municipio de Puebla se ampliaron considerablemente, limitando al norte con el estado de Tlaxcala, al sur con los municipios de Santo Domingo Huhuetlán y Teopantlán, al oriente con Amozoc, Cuautinchan y Tzicatlacoyan, y al poniente con los municipios de Cuautlancingo, San Pedro y San Andrés Cholula, y Santa Clara Ocoyucan.

Esta expansión territorial del municipio de Puebla se realizó gracias a las políticas de descentralización industrial, que se acordaron centralmente. Lo que a su vez permitió el dinamismo industrial que se registró a partir de 1960, época en que se instalaron empresas con una nueva potencialidad como la Volkswagen de México, Hylsa, Petrocel, Pheps Dodge Pycsa, CONELEC y la Industria de Baleros Internacionales. Dichas empresas se establecieron cerca de la autopista México-Veracruz, obra contigua a la mancha urbana de

Puebla, pero sobre todo indispensable para acelerar el desarrollo industrial en sus inmediaciones. Para ello se modificó la estructura vial de Puebla, ya que se construyeron tres nuevos ingresos a la Angelópolis: el boulevard Hermanos Serdán, el entronque con la carretera a Tlaxcala y el de la calzada Ignacio Zaragoza. (Montero Pantoja, 2002: 120).

El establecimiento de la industria requirió de aumentar la superficie urbanizable y urbanizada (lo que ocurrió en un 62.2%), para ello se realizaron expropiaciones ejidales. El suelo ejidal sería para usos urbanos, pero la mayor parte fue para usos industriales. Al ser insuficiente el suelo municipal para responder al crecimiento industrial, entonces se añadió el suelo de otros municipios (San Jerónimo Caleras, San Felipe Hueyotlipan, San Miguel Canoa, Resurrección y San Francisco Totimehuacan, y una parte del territorio del municipio de Tecali).

La superficie territorial del municipio de Puebla se incrementó notablemente, en 1920 tenía 132.5 km², creció a 182.42 km² en 1940, casi triplicándose en 1962, cuando alcanzó la extensión de 524.32 km². Entonces se pudo construir infraestructura, principalmente, carretera para vincular los corredores industriales que se crearían con la ciudad. La construcción de infraestructura energética coincidió con la creación de parques y fraccionamientos industriales. Las obras importantes que se construyeron fueron el boulevard Héroes del 5 de Mayo (embovedamiento del río San Francisco); la autopista México-Puebla-Orizaba, la renovación del sistema eléctrico y las acciones tendientes a la centralización del comercio.

A éste tipo de acciones periféricas se sumaron otras, tendientes a cambiar en 1961 la imagen de la plaza mayor, para ello se eliminaron las alacenas tradicionales ubicadas en los portales perimetrales, trasladando a todos esos comerciantes al mercado Cuauhtémoc de factura neocolonial (1922), que en este momento se encontraba sumamente degradado por

lo que fue demolido para regenerar dicho espacio público, erigiéndose en su lugar otro recinto comercial de estilo pseudocolonial, que recuperó su antiguo nombre: El Parián (hoy mercado de artesanías. (Montero Pantoja, 2002: 120-122).

Por otro lado, el embovedamiento del río san Francisco fue una operación higienista tardía, pero cuyo fin real fue transformar el cauce en una vialidad primaria, lo que significó la construcción de una vialidad importante para el desarrollo y modernidad que se buscaba promover en la ciudad. Las bases de esta acción se sentaron durante el periodo gubernamental de Antonio Nava Castillo (27 de agosto de 1963). Ésta obra implicó la expropiación de bienes privados, el argumento utilizado fue que

[...] era necesario para llevarse a cabo la obra de embovedamiento del río San Francisco, la urbanización y la pavimentación de la superficie comprendida en el soterramiento de aguas, ocupaba todo el espacio del cauce y aplicarlo, por lo que se invadirían terrenos y construcciones en los antiguos márgenes, indispensablemente.

Los propietarios afectados fueron 142, la superficie total de terreno de 124,591.21 m² y de construcciones 31,417.60 m². Todas las fincas que colindaban con el río fueron demolidas sin contemplación. (Montero Pantoja, 2002: 122-123).

Hacia el año de 1985, al final del embovedamiento, en el lado sur, surgieron la primera plaza comercial de la ciudad, Plaza Dorada, una zona de vivienda residencial (Zona Dorada), y algunos equipamientos como la Procuraduría de Justicia, el Colegio Pereyra y el parque Benito Juárez. El espacio intermedio con el centro histórico no se comercializó; pero del límite del centro histórico y hasta la zona de la Plaza Dorada, la zona se fue terciarizando poco a poco. (Montero Pantoja, 2002: 125). De manera complementaria a

estos cambios, el ayuntamiento planeó el ensanche¹⁰ de la calle 11 Norte-Sur y la construcción, en esa zona, de un colector. (Montero Pantoja, 2002: 125).

4.4. Unidades habitacionales y fraccionamientos de lujo

Al mismo tiempo que surgen manifestaciones por el aumento en las rentas de las viviendas –por la ausencia de una ley que las regulara y por los desalojos por desahucio–, los llamados “sin techo” desarrollaron la táctica política de invadir terrenos para presionar a las autoridades y conseguir, como mínimo, el terreno para después negociar la obtención de servicios públicos. Durante el periodo 1963-1965 la intervención del Estado marcó el principio de la política de fomento a la vivienda privada, su objetivo fue intensificar el mercado inmobiliario mediante el subsidio público, fuese directa o indirectamente, hacia el capital inmobiliario. Así se dieron los primeros subsidios a las empresas fraccionadoras, por ejemplo al fraccionamiento Las Palomas y a los fraccionamientos cercanos a la zona histórica de los fuertes de Loreto y Guadalupe.

Las primeras acciones públicas de vivienda en propiedad fueron: la Unidad Guadalupe (1964), que comprendió la urbanización y construcción de 500 viviendas con crédito de la Alianza para el Progreso; en la Unidad Aquiles Serdán (1965), el gobierno cedió terrenos por 61,605 m²; en la tercera sección del fraccionamiento San Manuel (1965), comprendió la cesión de 800 lotes y viviendas de interés social con crédito del Banco Nacional Hipotecario y de Obras Públicas. Asimismo, se apoyó al capital inmobiliario a través del subsidio a los adquirentes de lotes de los nuevos fraccionamientos, a su vez subsidiados; se concedió subvención a los adquirentes de lotes en los fraccionamientos Alpha Dos, Gustavo Díaz Ordaz, Reforma Agua Azul y Rivera del Atoyac, situados al suroeste de la ciudad. (Montero Pantoja, 2002: 127).

¹⁰ “El ensanche es una intervención practicada en zona construida cuya finalidad es ampliar la sección de una calle; situación que, desde luego, implica la demolición de al menos uno de los paramentos de la misma. Esta actividad provoca la expropiación de los predios afectados y la expulsión de sus habitantes; modificación de la estructura urbana; y cambio de uso, ya que después de la obra tiende a convertirse en calle, con actividades terciarias a lo largo de su trayecto, incluido, por supuesto, el paño no intervenido físicamente. Resulta una imagen distinta y en el mejor de los casos produce una imagen caracterizada como el rostro de la modernidad y el progreso y, en el peor, paramentos con construcciones mutiladas”. (Montero Pantoja, 2002: 106).

Aquellos grupos que no requerían de apoyo económico optaron por la edificación de fraccionamientos residenciales ubicados en sitios periféricos exclusivos, especialmente en parte altas, como La Paz, que se diseñó sobre el cerro de San Juan; en esta colonia los empresarios sirio-libaneses y españoles establecieron estratégicamente en la avenida Juárez, la zona comercial Esmeralda, que en esos años era la más distinguida en la ciudad; otros espacios habitacionales fueron Rincón del Bosque en las faldas del cerro de Loreto, adyacente al renombrado hotel-restaurant Lastra, y La Calera, éste totalmente alejado de Puebla (en las faldas del cerro del Tepoxuchitl).

En esta época se puso de manifiesto otra forma adquisitiva: tomar tierras por la fuerza; así en 1966 se ganó el derecho a poseer el suelo en la colonia Alseseca. Al sur y noroeste del casco urbano se establecieron las colonias proletarias y populares. (Montero Pantoja, 2002: 128).

La probabilidad del aspirante a poseer legalmente una vivienda está en relación con sus ingresos. Por ello el grueso de la población para tener un techo recurre al crédito bancario (negociado directamente, o a través de las inmobiliarias); al crédito obrero (mediante los fondos de los propios trabajadores manipulado por los sindicatos); o al alquiler. (Montero Pantoja, 2002: 132-133).

La fracción XII del artículo 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establecía la obligación de los patronos de proporcionar habitaciones cómodas e higiénicas a sus trabajadores, se tratara de empresas agrícolas, industriales, mineras o de cualquier clase de trabajo. Este beneficio fue letra muerta durante casi 50 años, hasta que con la participación generalizada de todos los patronos del país se integró el Fondo Nacional de Vivienda, que otorgaría préstamos al sector obrero para la adquisición, construcción, reparación y mejoramiento de sus habitaciones. Para ello, las empresas

debían hacer aportaciones al Fondo Nacional de Vivienda para después establecer un programa de financiamiento que otorgase a los trabajadores créditos baratos y suficientes que les permitiese adquirir las habitaciones en propiedad. El 14 de febrero de 1972 nació el Instituto Nacional de Fondo Nacional para la Vivienda el Trabajador (INFONAVIT), por la reforma constitucional realizada al artículo 123, apartado A, fracción XII.

El INFONAVIT adquirió enormes porciones de suelo periférico con la finalidad de contar con sus propias reservas territoriales y diseñar conjuntos habitacionales; acciones que se sometieron a consideración de las autoridades municipales. Al construirse polígonos de viviendas, cada una de éstas se conseguía sólo a través de los sindicatos y de su correspondiente central obrera. El crédito y la asignación de la vivienda dependían de los líderes que favorecían primero a sus incondicionales y después a los demás sectores, de esta forma mantenían el control y sustentaban el poder. Así el INFONAVIT se convirtió en un instrumento de control político, económico y de clientelismo, a cambio de la vivienda como un satisfactor especial. (Montero Pantoja, 2002: 133-135)

Los factores para que los habitantes participaran en los programas de vivienda estaban relacionados con la localización y urbanización del fraccionamiento (dimensiones de calles y banquetas, servicios comunes recreativos y deportivos, áreas verdes, densidad, etc.); la calidad de la edificación (superficie construida respecto al área libre del solar, dimensiones del lote, número de aposentos disponibles, posibilidad de jardín y cochera, carácter relativamente independiente de la vivienda); y las condiciones de pago.

Durante la década de los setenta Puebla intensificó, mediante los organismos gremiales, la construcción de la periferia. En el periodo 1973-1979 el INFONAVIT construyó las siguientes unidades habitacionales: *Cerro de Amalucan* (a un costado del entronque que une a la autopista con la antigua carretera a Veracruz); *Héroes de Puebla*

(del otro lado del río Alseseca, contigua a la colonia Zaragoza); *Movimiento Obrero*; *La Rosa*, (del otro lado del cerro de Guadalupe); *Obreros Independientes*; *Loma Bella* (al sur de la ciudad, más allá de Mayorazgo); *La Margarita* (en el rancho La Calera, del otro lado de la Hacienda de San Carlos y del Río Alseseca); *Fidel Velázquez*; *12 de Mayo de 1918* y *Manuel Rivera Anaya* (por el rumbo de Amalucan). Estos diez conjuntos habitacionales para obreros sumaron un total de 8,701 viviendas; estas unidades se asentaron en la periferia y sin tener resueltas las vías de comunicación. Sus agentes de promoción inmobiliaria y ejecución directa fueron las organizaciones obreras, concretamente la Central de Trabajadores de México, a través de su líder local, Blas Chumacero.

Poco antes que surgieran las unidades habitacionales obreras, en la periferia se establecieron conjuntos urbanos para la clase media. La construcción de Ciudad Universitaria se realizó con la donación de terrenos ejidales del pueblo de San Baltazar Campeche, iniciándose un crecimiento a saltos que sirvió para potenciar futuros crecimientos como *Jardines de San Manuel* y *La Hacienda*, que surgieron de fraccionar las propiedades del Rancho de San Manuel y de la Hacienda de San Carlos, respectivamente. A la par se dieron asentamientos ilegales mediante los llamados “paracaidistas”, que invadían y construían súbitamente, de la noche a la mañana, sobre terrenos de propiedad privada o de tenencia ejidal); en algunos de estos casos el gobierno tuvo que ceder a las presiones y legalizar propiedades sin ningún servicio, tal como sucedió con la colonia popular Emiliano Zapata. (Montero Pantoja, 2002: 153)

4.5. Monumentos y centro histórico

Con la finalidad de conservar el patrimonio monumental de las ciudades y para contrarrestar el fenómeno renovador, se expidió la *Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicas, Históricas y Artísticas* (1972) que considera “de utilidad pública, la investigación, protección, conservación, restauración y recuperación de los monumentos arqueológicos, artísticos e históricos y de las zonas de monumentos”. Asimismo determina a los monumentos de acuerdo con la época de su construcción y destaca la obligatoriedad de los propietarios de restaurar sus propiedades. Con el objeto que los inmuebles puedan ser cualificados como monumentos arqueológicos, históricos o artísticos y se emitan las declaratorias de zonas correspondientes, se crea el Registro Público de Monumentos y Zonas Arqueológicas e Históricas, dependiente del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), y el Registro Público de Monumentos y Zonas Artísticas, a cargo del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBA). El funcionamiento de estos registros fue importante para reducir el proceso de renovación puntual que se estaba desarrollando en las zonas centrales como efecto del hacinamiento y la terciarización. Pero, debido a que los propietarios no están dispuestos a invertir en obras de mantenimiento y de restauración, la ley también facilitó las operaciones de demolición. El catálogo, la declaratoria y el registro lejos de convertirse en garantes de protección, se manifiestan como un instrumento de selección y depuración muy estricto. Los propietarios de inmuebles que no fueron registrados en el catálogo de sitios y monumentos históricos, están eximidos de conservarlos o restaurarlos, por no tratarse de bienes de utilidad pública ni de competencia del INAH. El considerar históricas únicamente a las construcciones hasta 1900

ha permitido que las edificaciones posteriores sean susceptibles de operaciones de cualquier tipo. (Montero Pantoja, 2002: 135-136).

El área comúnmente conocida con el nombre de centro histórico nació oficialmente en 1977, a raíz de la declaratoria de Zona de Monumentos. Los argumentos que permitieron la declaratoria correspondiente fueron:

- a) Puebla como escenario de luchas armadas por la independencia y soberanía nacionales. Destaca por su importancia la batalla del 5 de mayo de 1862 en los cerros de Loreto y Guadalupe, porque fue allí el sitio donde el general Ignacio Zaragoza frenó la intervención francesa en nuestro país.
- b) También el hecho de que en esta ciudad, el 18 de noviembre de 1910, los hermanos Aquiles, Carmen y Máximo Serdán, iniciaron la lucha armada que culminó en la Revolución Mexicana.
- c) Esta ciudad se desarrolló a partir de 1531, como un experimento social con raíces en el humanismo renacentista, destacando especialmente su arquitectura civil y religiosa, que en el transcurso de varios siglos integró un extraordinario conjunto urbano que constituye una parte importante del patrimonio cultural de México.
- d) 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.
- e) Que para atender convenientemente la preservación del legado histórico que tiene esta zona, sin lesionar su armonía urbana, era conveniente incorporarla al régimen previsto por la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, y su reglamento, que señala 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.

De los cuatro argumentos que fundamentaron la declaratoria dos corresponden a acontecimientos históricos importantes para la historia del país; en uno de los hechos se defiende la soberanía nacional con la participación de soldados poblanos (1862), y en el otro se inició una guerra civil (1910), sin la participación de un ejército angelopolitano, cuyos resultados se observarán años después (1917). Los otros dos argumentos refieren, mediante una mezcla, las cualidades urbanas de la retícula, la precisión de su trazo y la calidad arquitectónica. La valoración espacial no desarrolla con profundidad la enorme riqueza de la estructura urbana organizada, todavía en barrios, con sus trazados originales y su gente con sus hábitos y costumbres; tampoco se destaca la valía de los diversos géneros y tipos arquitectónicos que existen en relación con el asentamiento que les dio origen. (Montero Pantoja, 2002: 150-152)

La zona de monumentos históricos está configurado por 391 manzanas que abarcan 699.05 ha y está delimitada por dos perímetros: la zona A (597.45 ha) y las zonas B1, B2, B3 y B4 (101.6 ha); ambas contienen 2,619 edificios con valor histórico, que se

construyeron entre los siglos XVI al XIX, de los cuales 61 fueron utilizados en algún momento para el culto religioso; 71 inmuebles han sido destinados para fines educativos, servicios asistenciales (como hospitales), o para actividades civiles y militares. Los 2,487 edificios restantes corresponden a inmuebles civiles de uso particular. Además, la zona incluye 27 plazas y jardines históricos. La delimitación oficial del centro histórico es equivalente al plano de la ciudad de 1920, incluso aparecen los barrios indígenas. (Montero Pantoja, 2002: 152)

En la década de los setenta el crecimiento de la población se registró aproximadamente en un 26% y la extensión de la ciudad se incrementó en más del 50%; por ello, el plan estatal incluyó tanto los planteamientos generales para la ciudad como algunos para el centro histórico. Sin embargo, las acciones para el centro histórico se limitaron a retomar los conceptos expresados en el reglamento adjunto a la Declaratoria de Zona de Monumentos, básicamente normas y prohibiciones. El plan de 1980 no realizó grandes operaciones para la ciudad, lo que provocó que durante el periodo 1980-1990 la ciudad creciera desordenadamente sobre suelo agrícola, principalmente de propiedad ejidal, e incluso sobre áreas de reserva ecológica o en sitios considerados no aptos para la vivienda. (Montero Pantoja, 2002: 155)

Durante la década de los ochenta la zona histórica vuelve a ser considerada, con la finalidad de plantear soluciones a los problemas que enfrentaba esta parte de la urbe. Así, en 1982 se realizó el Plan del Centro Histórico de Puebla y en 1987 se actualizó, probablemente por la presión que ejerció la declaratoria de Patrimonio Cultural de la Humanidad. (Montero Pantoja, 2002: 156). La principal característica del centro histórico de Puebla consiste en albergar una gran variedad de actividades:

- a) Productivas, desde las grandes, medianas y pequeñas industrias hasta los talleres de manufactura.
- b) Comerciales, bajo diversas formas de desarrollo y diferentes tipos de usos del suelo, desde los grandes almacenes, expendios de productos semielaborados, de materias primas, refacciones industriales, abarrotes, perecederos, hasta misceláneas tradicionales, etc., en su gran mayoría mezclados, principalmente con la habitación.
- c) Equipamientos educativos, culturales, turísticos, artísticos, etcétera.
- d) Administrativas y de servicios. El predominio de los usos sigue siendo el de la vivienda con un porcentaje de 76 por ciento, del cual el 87 por ciento son habitaciones en régimen de alquiler, o sea que solamente el 13 por ciento de la vivienda se ocupa con sus propietarios.
- e) Vivienda. por lo que respecta al tipo de edificaciones con uso habitacional, el 68.6 por ciento corresponde a inmuebles del siglo XX, mientras que las ocupaciones de edificios históricos logran un porcentaje de 31.4 por ciento, sobre todo, en inmuebles de los siglos XVII y XVIII. Hasta el censo de 1990 existían 19,902 viviendas; el 32 por ciento de éstas (6,369) carecía de cocina; sólo el 55.4 por ciento (11,026) tenía baño integrado y en el 44.6 por ciento restante (8,876) no se identificaba al cuarto de baño, pero lo más grave fue que, de estos últimos, el 27.4 por ciento (2,432) ni siquiera poseía sanitario. En cuanto a su estado físico, el 21.56 por ciento se hallaba en buenas condiciones y el 78.44 por ciento manifiesta deterioros diversos, de los cuales, los que expresan condiciones ruinosas ascienden al 47.2 por ciento y de la cantidad anterior, el 57 por ciento corresponde a edificios históricos.
- f) Servicios. En relación con los servicios básicos, un 27.8 por ciento (5,555) carecía de agua potable, tal vez porque las instalaciones ya no funcionaban; el 22.2 por ciento (4,418) tenía problemas con el drenaje; un 19.6 por ciento (3,901) no disfrutaba de ventilación ni iluminación natural y el 38.1 por ciento (7,583) tenía problemas de humedad. (Montero Pantoja, 2002: 157)

Con excepción del boulevard Héroes del 5 de Mayo (única vialidad del centro histórico con una anchura irregular de entre 14 y 24 m), y de la ampliación de la 11 Norte-Sur, no existen vialidades primarias en la zona histórica, característica que la convierte en la zona de más conflictiva de la ciudad, en cuanto a vialidad se refiere. Tanto los vehículos personales como del transporte colectivo llegan al centro por tres motivos básicos: la compra, el trabajo y la recreación. Por otra parte, los automóviles particulares generan un problema adicional: el del estacionamiento (Montero Pantoja, 2002: 158).

Durante el periodo 1988-1994 se manifestaron dos tendencias en la reestructuración de la ciudad; por un lado se realizaron acciones en los centros históricos, donde se instrumentaron grandes proyectos de renovación urbana ligados a la promoción del turismo,

en especial del extranjero. En el ámbito nacional se estableció el programa Cien Ciudades (1993-1998), que pretendía propiciar el desarrollo urbano ordenado de 116 ciudades medias y pequeñas consideradas estratégicas, a partir de proyectos integrales de alta rentabilidad económica y social que incluyó la modernización de la infraestructura y rehabilitación del equipamiento urbano, para lo que se respetó y aprovechó el patrimonio histórico existente. Por el otro lado, se efectuaron acciones en la periferia, que permitieron la potencialización de actividades comerciales (grandes centros comerciales con mercancías baratas, ofertas permanentes, espacios culturales, recreativos, de ocio y estacionamiento gratuito), y que el centro experimentara un éxodo de las mismas: “La desocupación o abandono del centro histórico es un fenómeno no analizado” (Montero Pantoja, 2002: 159-161).

4.6. Mercados y ambulante

El incremento de la población en la ciudad originó que aquellos que no lograron incorporarse a la industria y a los servicios, pasaran a formar parte de la economía informal, conocida como “ambulantes”. Situación que es tolerada por el Estado ante su incapacidad para generar empleos suficientes e invertir en mercados, rastros y centrales de abasto. De esta forma, las actividades de abasto y comercialización se concentraron en el mercado “La Victoria”, pero al no poder responder a la fuerte demanda, los comerciantes salieron a sus calles contiguas. Lo que provocó una excesiva centralización de las actividades comerciales en el centro urbano, lo que a su vez originó algunas medidas paliativas como la Central Provisional de Abasto, en el barrio de Analco, y la proliferación de tianguis y mercados rodantes. Ante esta situación se aceleró la construcción de estos bienes de consumo colectivo: 1965 fue el año de mayor construcción de mercados: el Carmen, Carmen Serdán

(en el barrio de La Acocota), el 5 de Mayo (5 Norte entre 16 y 18 Poniente) y el mercado Venustiano Carranza (4 Poniente entre 11 y 13 Norte), aunque aparentemente todos eran periféricos, por la extensión de la mancha urbana en realidad eran casi adyacentes al mercado principal “La Victoria”. (Montero Pantoja, 2002: 126).

5. REDENSIFICACIÓN

En el planteamiento del Programa Municipal Urbano Sustentable de Puebla (PMDUSP) del año 2007, se menciona que uno de los retos más importantes para el año 2030 según las tendencias de crecimiento urbano y requerimientos de suelo para el municipio de Puebla, según la opción de crecimiento adoptada se necesitarán 134.03 km², y considerando que las áreas que son susceptibles a urbanizarse sólo son 58.33 km², por lo que se puede observar que existirá un déficit de 75.70 km², mismos que se tienen que absorber al interior de la mancha urbana existente bajo los criterios de redensificación (PMDUSP Tomo 3, 2007: 28 y 29).

El mismo programa menciona que las *densidades* serán aplicables primordialmente a los usos habitacionales, en donde se puede observar que el mayor uso del suelo es habitacional, pero que en algunas zonas de los centros urbanos se ha estimulado el establecimiento de usos complementarios afines como comercio, oficinas y servicios en general para la atención cotidiana de la población que ahí habita o habitará (PMDUSP Tomo 3, 2007: 29).

Los usos que interactúen con el habitacional siempre cuidarán que no den molestias ni degradarán el entorno urbano-medio ambiental o el valor de la zona (PMDUSP Tomo 3, 2007: 29).

5.1 Redensificación y su impacto en la Hacienda Municipal.

Como objetivo principal del presente estudio, se plantea el analizar cuál será el impacto que se pueda tener en los ingresos del Municipio como consecuencia de implementar políticas encaminadas a cambiar las densidades dentro de los centros urbanos, por lo tanto es de gran importancia el definir la función del Ayuntamiento y su hacienda municipal.

Dentro de los tres órdenes de gobierno que se señalan en la Constitución Política de Los Estados Unidos Mexicanos, el municipal es el más cercano a la población, ya que es el encargado de llevar los servicios públicos indispensables a los ciudadanos, por lo que es de gran relevancia el fortalecer su hacienda municipal por medio de políticas fiscales que vayan encaminadas a aumentar sus ingresos, pero sin perder de vista el principio de equidad y proporcionalidad.

Como lo establece el artículo 115 de La Constitución Federal y los artículos 102 y 105, fracción III, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla, se le otorga la calidad de Gobierno Municipal a los Ayuntamientos, en donde se le asignan responsabilidades inherentes a su competencia territorial. (Periódico Oficial Edo. de Pue., 16/12/2013: 2).

Por lo antes señalado, los Ayuntamientos cuentan con personalidad jurídica y tendrán que manejar su patrimonio y su hacienda municipal conforme lo que establece la legislación aplicable, de igual manera deben administrar de forma responsable los bienes que le pertenecen, así como contribuciones y demás conceptos de ingresos:

[...] el patrimonio Municipal se constituye por la universalidad de los derechos y acciones de que es titular el Municipio, los cuales pueden valorarse económicamente y se encuentran destinados a la realización de sus fines, formando parte de éste la Hacienda Municipal, así como aquellos bienes y derechos que por cualquier título le transfieran al

Municipio, la Federación, el Estado, los particulares o cualquier otro organismo público o privado, según lo establece el artículo 140 de la Ley Orgánica Municipal. (Periódico Oficial Edo. de Pue., 16/12/2013: 4).

La Hacienda Municipal está conformada por diversos conceptos, los cuales se encuentran establecidos en el Código Fiscal y Presupuestario para el Municipio de Puebla, en el cuerpo de este compendio de normas fiscales se establecen los diversos rubros de ingresos que son facultad del Ayuntamiento el poderlos recaudar:

[...] los artículos 163, 164 y 166 del Código Fiscal y Presupuestario para el Municipio de Puebla, establecen que son ingresos del Municipio, las percepciones en dinero, especie, crédito, servicios, o cualquier otra forma que incremente el erario público y que se destinen a sus gastos gubernamentales, mismos que se dividen en ingresos financieros y fiscales, o también ordinarios y extraordinarios, siendo los ingresos fiscales los que derivan de la aplicación de las leyes de naturaleza fiscal que imponen una obligación de pago por concepto de contribuciones o aprovechamientos, o que pueden ser cobrados a través del Procedimiento Administrativo de Ejecución, para ser destinados al gasto público, así como los ingresos que obtiene el Municipio derivados de aportaciones o participaciones. (Periódico Oficial Edo. de Pue., 16/12/2013: 4).

Dentro de las contribuciones municipales establecidas en el Código Fiscal y Presupuestario para el Municipio de Puebla, se encuentran el Impuesto Predial y el Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles (ISABI), estos tienen como su base de causación la propiedad raíz que se encuentra dentro del territorio del municipio, aunque tienen como principio el gravar la posesión de un bien inmueble, el concepto y su época de pago son originados por dos diferentes supuestos establecidos en dicha compilación fiscal.

La base para determinar el pago de ambos impuestos, será conforme a los que establecen los artículos 66 Bis, 178 y 187, del ya mencionado código:

Artículo 66 bis.- La Dirección de Catastro calculará la base de los impuestos Predial y Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles, a través de la determinación del valor catastral de cada inmueble con apego a la zonificación catastral y los valores unitarios para suelo y construcción que resulten aplicables en la época de su causación.

Artículo 178.- BASE.- Es base del impuesto *predial*, el valor catastral que determine la Dirección de Catastro, conforme a la zonificación catastral y las tablas de valores unitarios de suelo y construcción que apruebe el Congreso para cada ejercicio fiscal y en su caso sus actualizaciones.

Artículo 187.- BASE. Es base de esta contribución (*ISABI*) el valor del inmueble, que debe ser el que resulte más alto de cualquiera de las tres hipótesis siguientes:

I. El valor de adquisición;

II. El valor catastral determinado con la aplicación de las tablas de valores unitarios de suelo y construcción que apruebe el Congreso para cada ejercicio fiscal y en su caso sus actualizaciones; y

III. El valor que resulte del avalúo practicado por la Dirección de Catastro o *por personas registradas o autorizadas*.

Para efectos de la Fracción I del presente artículo, la base será el monto de la erogación pactada al realizarse el hecho imponible de este impuesto.

Para efectos de la fracción II del presente artículo, el valor derivará del resultado de la aplicación de las operaciones catastrales.

Para efectos de la fracción III del presente artículo, la *base derivará la determinación directa que realice la Dirección de Catastro o los peritos valuadores registrados y autorizados, en los términos del presente Código*, para practicar avalúos.(Código Fiscal y Presupuestario para el Municipio de Puebla: 95-94).

Es importante mencionar de nuevo, que para determinar la base de los dos impuestos municipales antes señalados, se considera el valor catastral de las tablas de Zonificación Catastral y de Valores Unitarios de Suelos Urbanos y Rústicos Para el Municipio de Puebla, publicados en el Periódico Oficial del Estado de Puebla para cada ejercicio fiscal.

5.1.1 Valuación catastral.

Como ya se mencionó en los artículos antes referidos del Código Fiscal y Presupuestario, la base para determinar el cálculo de los impuestos Municipales Predial e ISABI, deberá ser conforme al resultado obtenido del avalúo catastral, elaborado por la Dirección de Catastro o por un Perito Valuador Registrado y Autorizado.

Las legislaciones Estatal y Municipal establecen la reglamentación y criterios que se deberá seguir para la elaboración de los avalúos, dentro del ámbito estatal existe la Ley de Catastro del Estado de Puebla (la cual tuvo su última reforma en el año 2010), y el Manual de Valuación Catastral para el Estado de Puebla (publicado en el Periódico Oficial del Estado de Puebla el 15 de diciembre de 2008), estas dos normas se aplican de forma supletoria para el Municipio de Puebla, ya que dentro de la Legislación Municipal no se establecen algunos criterios necesarios para realizar dicha actividad.

La normatividad para la valuación catastral en el Municipio de Puebla, se encuentra regida por el Código Fiscal y Presupuestario, esto conforme a las facultades otorgadas al Ayuntamiento en la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla, dentro de este compendio en su artículo 50 fracción III apartado 5, se establece que el Director de Catastro deberá:

[...] Integrar, conservar y actualizar la información catastral del Municipio, a través de un sistema de información multifinalitaria y de las acciones de localización, identificación, levantamiento catastral, registro, determinación de valores unitarios de suelo y construcción aplicables a un predio, *valuación, nueva valuación o revaluación* y deslinde de bienes inmuebles y en general a través de la ejecución de operaciones catastrales, que permitan obtener la descripción, clasificación, mensura, características físicas y de ubicación de cada predio, de su uso, valor y demás datos necesarios para el cumplimiento de los fines del catastro. (Código Fiscal y Presupuestario para el Municipio de Puebla: 32)

Derivado de lo anterior se entiende que el encargado de la Dirección de Catastro será el responsable de dirigir y coordinar todas las tareas necesarias para realizar la valuación catastral de predios dentro del Municipio de Puebla.

Por lo que para la elaboración de avalúos catastrales para efectos fiscales por parte de Peritos Valuadores externos, se deberán registrar y autorizar dichos documentos por la

Dirección de Catastro conforme lo estipula el artículo 59 Bis del Código. (Código Fiscal y Presupuestario para el Municipio de Puebla: 41).

Para la determinación del valor catastral en los avalúos, se debe considerar de forma separada el valor del suelo y el valor de las construcciones o cualquier mejora realizada al inmueble, los valores a que se hace referencia deben de ser, como ya se mencionó, los que se publican en las tablas de Zonificación Catastral y las Tablas de Valores Unitarios de Suelos Urbanos y Rústicos; así como Valores Catastrales de Construcción por metro cuadrado para el Municipio de Puebla, en el Periódico Oficial del Estado de Puebla.

Los valores antes mencionados tendrán solamente vigencia durante el ejercicio fiscal para el cual fueron publicados, esto en apego a lo estipulado en la legislación municipal vigente. (Código Fiscal y Presupuestario para el Municipio de Puebla, Art 66 Bis: 45)

5.1.2 Impuesto Predial.

Como lo estipula el Código Fiscal y Presupuestario, el Impuesto Predial grava la propiedad o posesión de los predios urbanos y rústicos que se encuentran ubicados en el municipio de Puebla, la tasa de esta contribución es del 1.8% al millar y se causa anualmente.

Este impuesto es el más relevante dentro de los ingresos municipales, ya que representa aproximadamente el 12.50 % de los mismos, por lo tanto es de suma importancia para el Ayuntamiento el depurar, actualizar y ampliar la base de contribuyentes de este impuesto continuamente.

5.1.3 Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles (ISABI).

El Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles, como lo estipula el Código se causa en el momento que se adquiere un bien inmueble y que se encuentre ubicado dentro del municipio de Puebla, la tasa del impuesto para el ejercicio 2014 es del 1.8 % sobre la base catastral ya antes mencionada.

5.2 Redensificación como factor para aumentar los ingresos municipales.

Como ya se comentó, es de suma importancia para el Ayuntamiento el incrementar constantemente su base tributaria y al mismo tiempo administrar de forma eficiente sus recursos, por lo que se puede considerar la redensificación de los centros urbanos como una opción importante para lograr dichos fines, su implementación puede ayudar a optimizar el uso de suelo y obtener ahorros considerables en la prestación de los servicios públicos, ya que al tener un mejor uso de los espacios urbanísticos, los recursos erogados para la prestación de servicios tenderán a ser menores.

La redensificación puede ser un factor importante en la administración de los recursos municipales, ya que al momento de poblar de nuevo los centros urbanos, estos se concentrarán en núcleos compactos y la prestación de los servicios municipales serán menos costosos, lo anterior como consecuencia de que los trayectos a recorrer para cubrir las necesidades de la población serán menos extensos, traduciéndose en importantes ahorros monetarios y ayudando por lo tanto a administrar de forma eficiente la hacienda municipal.

La modificación del entorno urbano a causa de la redensificación también puede ayudar a ampliar la base tributaria, ya que al plantearse dentro de las políticas públicas la implementación de modificar las densidades urbanas, como se hizo en el del Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de Puebla (PMDUSP) del año 2007, se puede observar que en ciertas zonas dentro de la ciudad de Puebla, como lo son las colonias La Paz, Barrio de Santiago, Chula Vista, Gabriel Pastor, Huexotitla, El Mirador, Bella Vista, etc., se ha ido transformando su entorno con la construcción de nuevos espacios, dentro de los cuales se contempla que sean espacios habitables ocupados por un mayor número de familias o en algunos casos de usos mixtos, lo que puede provocar automáticamente que se vayan incrementando el número de metros cuadrados de construcción y por lo mismo la base de los impuestos municipales.

En contraste en algunas zonas de la ciudad de Puebla se puede observar que existen casas habitación con grandes superficies de terreno con poca densidad constructiva y que son habitadas por una familia, muchas de esas construcciones cuentan con un deterioro importante, debido que su mantenimiento es muy costoso o su vida efectiva está por concluir, ésta situación en contraparte del fenómeno que está sucediendo en las colonias antes mencionadas, ocasiona que los ingresos del municipio disminuyan a razón de que los valores catastrales de construcción cada vez sean menores, reflejándose por lo mismo en la disminución de la recaudación del Impuesto Predial.

Por lo tanto, resulta de gran interés el poder medir el impacto que se ha tenido en los ingresos del Municipio, como resultado de la modificación de las densidades habitacionales implementadas en el año 2007, se plantea realizar un análisis en específico de los inmuebles que se han transformado en la colonia La Paz, donde se pueda medir de forma

monetaria el comportamiento de la recaudación del Impuesto Predial, se analiza exclusivamente este rubro, ya que es el más relevante de ingresos del Municipio.

5.3 Redensificación en la colonia La Paz

Como ya se dijo, durante la década de los cincuenta del siglo XX la mancha urbana se consolidó; la mayoría de los crecimientos siguieron el trazado colonial. La excepción se registró al poniente donde la planeación de la colonia *La Paz* se realizó respetando la topografía del cerro donde se ubicaba el antiguo rancho de San Juan. Se tomó como núcleo central la cúspide (jardín e iglesia de Nuestra Señora del Cielo), de donde baja “en forma de meandro, mediante calles radiales y concéntricas”. (Montero Pantoja, 2002a: 118).

Esta colonia fue promovida por la empresa Fraccionamiento de Puebla, S.A. (1949) y se hizo mediante la propaganda de una futura ciudad jardín. Se promovió como la mejor colonia de Puebla:

[...] la mejor urbanizada con agua en abundancia y sus precios los más bajos; ofrecían lotes a crédito pagadero en cinco años y la garantía de exención del impuesto predial durante diez años y para asegurar el pago en caso de fallecimiento, prometían un seguro de vida por el valor del terreno. (Montero Pantoja, 2002a: 118).

Una parte de los terrenos del Rancho de San Juan era propiedad del doctor Isaac del Río, quien solicitó el permiso correspondiente al Ayuntamiento para fraccionarlo. Otro propietario de estos terrenos era la empresa Cementos Atoyac, S.A., a quien en 1947 se expropió una superficie de 1,145.89 m² para delinear la prolongación de la avenida La Paz sobre el cerro y 2,100 m² para el tramo correspondiente entre La Paz y la Reforma. (Montero Pantoja, 2002a: 118).



Foto Av. La Paz o Av. Juárez. Colonia La Paz, Puebla, Fuente: <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=319029&page=2>

5.4 Estudio del impacto de la redensificación en la colonia La Paz

Para analizar los efectos de la redensificación en los centros urbanos, se toma como ejemplo la transformación tan importante que está ocurriendo actualmente en la colonia La Paz del Municipio de Puebla, en esta zona se puede observar como paulatinamente se ha transformado el entorno urbano a consecuencia de la implementación en el año 2007 del Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de Puebla (PMDUSP).

A raíz de la publicación de dicho Programa, se puede observar el desarrollo de nuevos espacios constructivos, los cuales en su mayoría son de uso habitacional, pero también algunos de uso comercial, específicamente oficinas y escuelas.

La modificación del entorno urbano en la colonia La Paz se puede analizar desde diversos enfoques, como puede ser el social, cultural, arquitectónico, etc., según la rama la

ciencia que realice el estudio; desde el enfoque de la valuación, se plantea analizar el impacto de la redensificación en la hacienda municipal de Puebla como fuente de incremento en los ingresos del municipio, realizando un análisis valuatorio de todos aquellos inmuebles que han sido transformados en esta zona del municipio.

Para poder determinar dicho impacto, se realizó un análisis de valuación catastral a una muestra de inmuebles que se encuentran en las manzanas ubicadas dentro del cinturón conformado por las Avenidas Teziutlán Norte, Teziutlán Sur y San Martín Texmelucan de la ya mencionada colonia.

Los inmuebles sujetos del análisis, fueron todos aquellos que han sido construidos, reconstruidos o modificado su uso, en los años posteriores a la implementación del Programa de Desarrollo Urbano en el año 2007.

Para poder definir e identificar los inmuebles que se encuentran en el supuesto anterior, se solicitó a la Dirección de Catastro del Municipio de Puebla los planos catastrales (anexos 1 y 2) que contienen las capas de información catastral del polígono ya definido de la colonia La Paz, con datos previos al año 2007 y los actuales al 2014, siendo las ortofotos de los años 2001 y 2013 las que se obtuvieron, por medio de esta información se pudieron identificar en primera instancia los inmuebles que han sido modificados en cuanto a su volumen de construcción.

Al mismo tiempo se realizó una inspección de campo a la zona en estudio, para identificar físicamente los inmuebles que presentan las características ya mencionadas, de cada sujeto se tomó fotografía y se realizó un registro que contiene su ubicación y características físicas de su exterior.

Con la información obtenida de ambas fuentes, se realizaron fichas de registro para cada inmueble (anexo3), con el fin de desarrollar una base de datos que permita analizar de

forma cualitativa y cuantitativa las variaciones que han sufrido los predios en dicha zona de la colonia La Paz.

Los registros antes mencionados contienen información que permite identificar cada inmueble por medio de fotografía, croquis de ubicación y domicilio, al mismo tiempo dentro del documento se registran en dos diferentes columnas los datos referentes a las superficies de terreno, construcción, niveles construidos, uso de las construcciones; en una se asientan los datos previos al año 2007 y en la siguiente los datos actuales, por último se realiza un ejercicio para determinar el valor catastral de cada uno de los supuestos antes señalados.

Con la información obtenida del ejercicio, se puede visualizar de forma individual cuales son las variaciones que ha sufrido cada predio, en su superficie construida antes del año 2007 contra la actual, de igual forma se mide con la información las variaciones al valor catastral, ya que permite que puedan ser cuantificadas de forma monetaria.

Cabe mencionar que el análisis de valuación al que se hace referencia, se realizó según los valores publicados en el Periódico Oficial del Estado Puebla de fecha 16 de Diciembre de 2013, para el ejercicio fiscal 2014, en donde se indica cual es la zonificación catastral y de valores unitarios de suelos urbanos y rústicos para el Municipio de Puebla.

Dentro del perímetro que conforman Avenidas Teziutlán Norte, Teziutlán Sur y San Martín Texmelucan, se encontraron veintitrés inmuebles que cumplen con las características de haber sido construidos, reconstruidos o modificado su uso, de esta muestra de inmuebles se elaboró un registro individual, cuyas características ya se mencionaron, de la información obtenida se realizó una tabla comparativa, la cual se muestra en la siguiente página, donde se señalan los datos más relevantes para el desarrollo del estudio.

TABLA COMPARATIVA DE VALORES CATASTRALES EN LA COLONIA "LA PAZ"

No.	Ubicación	No. Oficial	Superficie terreno m ²	Superficie Construida m ²		Valor construcciones		Valor Catastral		Predial		Variación %
				2007	2014	Sup. 2007	Sup. 2014	Sup. 2007	Sup. 2014	Sup. 2007	Sup. 2014	
1	Teziutlán Norte	85	1,129	778	1,580	\$3,732,844.00	\$10,701,340.00	\$7,800,631.00	\$14,769,127.00	\$14,041.14	\$26,584.43	89%
2	Texmelucan	82	1,429	848	1,169	\$5,743,504.00	\$7,917,637.00	\$10,892,191.00	\$13,066,324.00	\$19,605.94	\$23,519.38	20%
3	Teziutlán Sur	69	370	498	498	\$2,389,404.00	\$3,372,954.00	\$3,722,514.00	\$4,706,064.00	\$6,700.53	\$8,470.92	26%
4	Teziutlán Sur esq. Matamoros	SN	599	0	1,732	\$0.00	\$11,730,836.00	\$2,158,197.00	\$13,889,033.00	\$3,884.75	\$25,000.26	544%
5	Teziutlán Sur	23	784	900	2,250	\$4,318,200.00	\$10,795,500.00	\$7,141,150.50	\$13,618,450.50	\$12,854.07	\$24,513.21	91%
6	Teziutlán Sur	14	520	464	4,028	\$2,226,272.00	\$19,326,344.00	\$4,099,832.00	\$21,199,904.00	\$7,379.70	\$38,159.83	417%
7	Teziutlán Sur	9	1,415	1,189	1,389	\$5,704,822.00	\$9,407,697.00	\$10,803,067.00	\$14,505,942.00	\$19,445.52	\$26,110.70	34%
8	Atoyac	1	1,385	1,146	1,175	\$5,498,508.00	\$7,958,275.00	\$10,488,663.00	\$12,948,430.00	\$18,879.59	\$23,307.17	23%
9	Piactla	2	1,277	502	2,762	\$2,408,596.00	\$13,252,076.00	\$7,009,627.00	\$17,853,107.00	\$12,617.33	\$32,135.59	155%
10	Zacatlán	10	1,702	0	9,500	\$0.00	\$64,343,500.00	\$6,132,306.00	\$73,207,516.00	\$11,038.15	\$131,773.53	1094%
11	Zacatlán	7	1,017	1,037	1,365	\$4,975,526.00	\$6,549,270.00	\$8,639,777.00	\$10,213,521.00	\$15,551.60	\$18,384.34	18%
12	Tepexi	4	668	786	1,745	\$3,771,228.00	\$8,372,510.00	\$6,178,572.45	\$10,779,854.45	\$11,121.43	\$19,403.74	74%
13	Acatlán	76	401	395	983	\$1,895,210.00	\$4,716,434.00	\$3,340,697.57	\$6,161,921.57	\$6,013.26	\$11,091.46	84%
14	Av. Juárez	3507	412	0	1,138	\$0.00	\$5,460,124.00	\$1,485,697.05	\$6,945,821.05	\$2,674.25	\$12,502.48	368%
15	Esperanza	6	776	0	3,114	\$0.00	\$14,940,972.00	\$2,797,513.32	\$17,738,485.32	\$5,035.52	\$31,929.27	534%
16	Amozóc	11	1,436	0	2,701	\$0.00	\$12,959,398.00	\$5,173,908.00	\$18,133,306.00	\$9,313.03	\$32,639.95	250%
17	Humantla	31	316	0	1,180	\$0.00	\$5,661,640.00	\$1,138,548.00	\$6,800,188.00	\$2,049.39	\$12,240.34	497%
18	Huamantla	28	1,022	498	2,438	\$2,389,404.00	\$11,697,524.00	\$6,071,670.00	\$15,379,790.00	\$10,929.01	\$27,683.62	153%
19	Tlahuapan	3518	309	464	464	\$2,226,272.00	\$3,142,672.00	\$3,339,599.00	\$4,255,999.00	\$6,011.28	\$7,660.80	27%
20	Acatlán	63	497	406	632	\$1,947,988.00	\$4,280,536.00	\$3,738,679.00	\$6,071,227.00	\$6,729.62	\$10,928.21	62%
21	Tecamachalco	59	1,575	1,030	8,850	\$4,941,940.00	\$42,462,300.00	\$10,616,665.00	\$48,137,025.00	\$19,110.00	\$86,646.65	353%
22	San Martín Texmelucan	68	1,095	1,057	1,489	\$7,159,061.00	\$10,084,997.00	\$11,104,346.00	\$14,030,282.00	\$19,987.82	\$25,254.51	26%
23	Tecamachalco	85	1,267	945	2,800	\$4,534,110.00	\$18,964,400.00	\$9,099,111.00	\$23,529,401.00	\$16,378.40	\$42,352.92	159%
Total				12,943	54,982	\$65,862,889.00	\$308,098,936.00	\$142,972,961.89	\$387,940,718.89	\$257,351.33	\$698,293.29	171%
Variación				42,039	\$242,236,047.00	\$244,967,757.00	\$440,941.96					

Como resultado del análisis de la información obtenida del cuadro anterior, se puede determinar que existe un cambio muy importante en el entorno urbano de dicha zona de la ciudad, en primer término se puede observar una variación relevante en cuanto a los metros cuadrados de construcción, ya que la superficie aproximada construida que existía antes del año 2007 era de 12,943m², contrastando de manera significativa con los 54,982 m², aproximados de construcción que se tienen al año 2014, esto significa que se ha incrementado 3.25 veces la superficie construida de los predios ubicados dentro del perímetro ya mencionado.

De igual forma se ve reflejada dicha variación en el valor total catastral de los inmuebles sujetos al estudio, ya que al realizar el ejercicio de aplicar valores de las tablas del año 2014 a la superficie construida hasta el año 2007, se obtiene un valor catastral total de \$142,973,000.00, contrastando notoriamente con el valor de \$387,940,000.00, el cual se calcula con los mismos valores de las tablas multiplicado por la superficie actual construida, esto se traduce a que se incrementó en 1.7 veces la base catastral de los inmuebles en estudio.

Como resultado final se puede observar que el monto del impuesto predial se incrementó en la misma proporción, ya que la base para el cálculo de los impuestos municipales que gravan a la propiedad raíz, será el valor catastral que se obtiene de aplicar las tablas de Zonificación Catastral y las Tablas de Valores Unitarios de Suelos Urbanos y Rústicos; así como Valores Catastrales de Construcción por metro cuadrado para el Municipio de Puebla.

CONCLUSIONES

El principal efecto de la renovación urbana en Puebla, de acuerdo con Montero Pantoja, ha sido su terciarización, la que ha tomado como base las mismas calles que tradicionalmente han conservado el mismo papel desde la Colonia hasta nuestros días y que por tanto han sido esenciales en la estructura urbana de la ciudad. “Algunas se renuevan con mayor intensidad que otras, según la época; sin embargo, en ellas la renovación es frecuente y es más severa porque allí han encontrado su mejor lugar los hoteles, los bancos, los cines y almacenes. El diseño de estos nuevos espacios no se desarrolla a partir de la adecuación a un espacio preexistente. Son tipologías que se levantan sobre la base de suelo libre, además, buscan rentabilizar al máximo el sitio aprovechando el emplazamiento, la edificación en altura y un uso más rentable, o sea, obtener mayor cantidad de metros cuadrados construidos.” (2002: 193).

Dicha transformación es palpable actualmente en la colonia La Paz, como consecuencia de la aplicación de políticas encaminadas a aumentar las densidades en los centros urbanos (Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de Puebla del año 2007), se puede observar el cambio paulatino del entorno, en donde prevalece la construcción de desarrollos habitacionales de tipo vertical, estos inmuebles por lo regular han ocupado los espacios de suelo libre, pero también han sustituido a inmuebles que tenían una baja ocupación del suelo.

Como resultado del análisis realizado, se puede determinar que la transformación del entorno urbano a consecuencia de la redensificación como política Pública, trae beneficios

de tipo social pero al mismo tiempo se convierte en un factor relevante para poder mejorar la Hacienda Municipal.

En primera instancia se pueden observar los beneficios obtenidos desde el ámbito social, como resultado de la construcción de nuevos conjuntos habitacionales de tipo vertical, se ha ocasionado que las manchas urbanas ya no se extiendan rápidamente, disminuyendo significativamente el consumo de suelo. (Guía para la Redensificación Habitacional en la Ciudad Interior CONAVI, 2010: 10-11).

De la mano de lo anterior los habitantes de estos nuevos conjuntos, ya no tienen que realizar grandes trayectos para obtener sus satisfactores cotidianos como son centros de abasto, escuelas, centros de salud, lugares recreativos y empleo, ya que se encuentran dentro de los centros urbanos ya consolidados, provocando significativos ahorros a las familias. (Guía para la Redensificación Habitacional en la Ciudad Interior CONAVI, 2010: 10-11).

Desde el punto de vista de la hacienda Municipal, la redensificación ha provocado que los gastos realizados para llevar los servicios a la comunidad sean menores, ya que la construcción de nuevos conjuntos habitacionales se realiza dentro de los centros urbanos, ocupando los servicios públicos existentes, evitando por mismo el destinar importantes partidas del presupuesto municipal para construir infraestructura urbana a grandes distancias.

Para poder cuantificar los beneficios monetarios de las políticas públicas encaminadas a subir las densidades en los centros urbanos se aplicaron los conocimientos en valuación, realizando una muestra en específico de los inmuebles ubicados en el cinturón conformado por las Avenidas Teziutlán Norte, Teziutlán Sur, San Martín

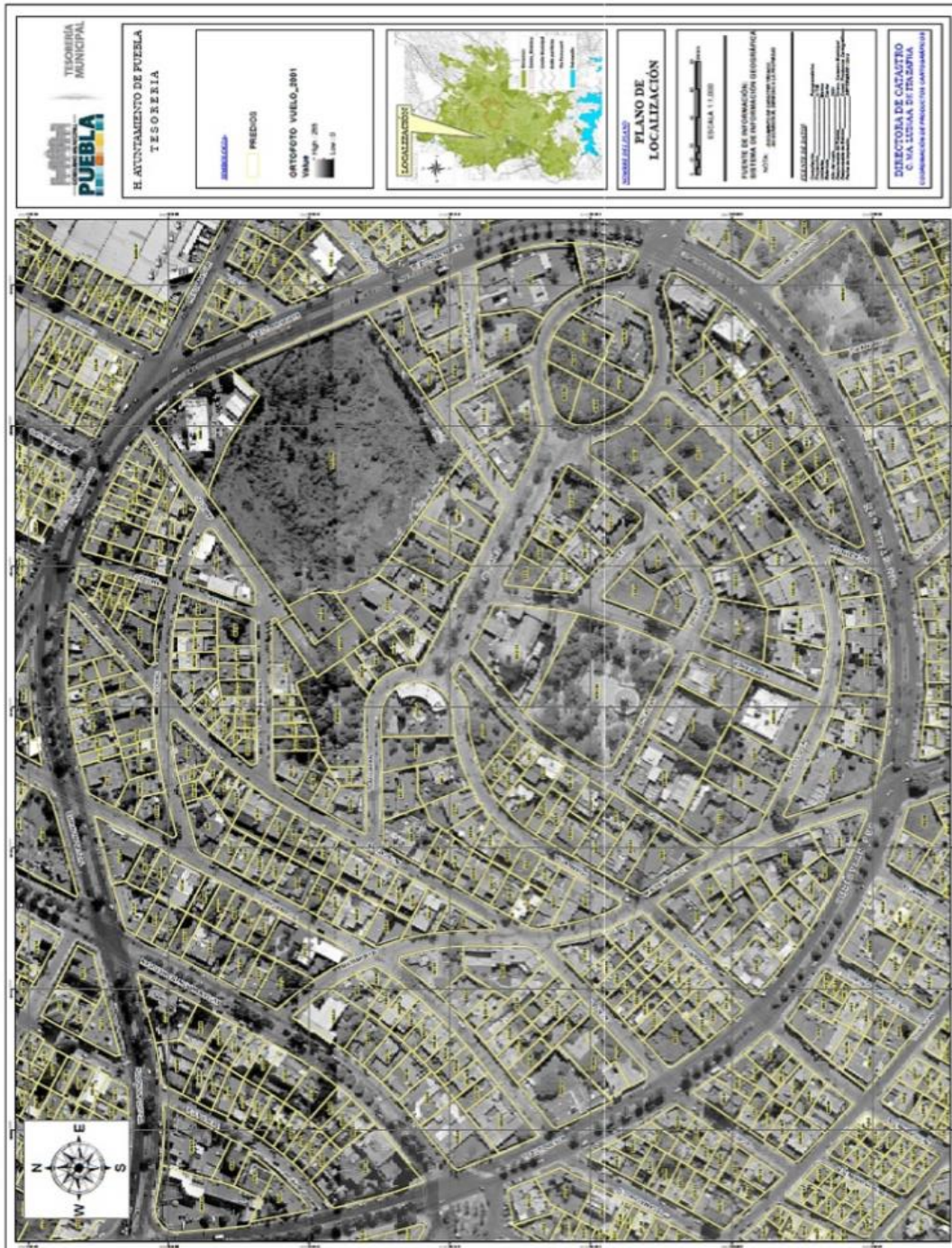
Texmelucan y que cumplieran con el supuesto de haber sido construidos, reconstruidos o modificados en su uso.

Para su identificación, como primer paso se solicitó a la Dirección de Catastro del Municipio de Puebla los planos cartográficos que contienen las capas de información catastral del polígono definido de la colonia La Paz, con los datos previos al año 2007 y los actuales al 2014, esta herramienta se utilizó para definir cuáles son los inmuebles que han sufrido modificaciones en cuanto a su volumen de construcción.

Con la información anterior como respaldo, se realizó una inspección de campo con el propósito de identificar físicamente cada sujeto y realizar una ficha de registro de cada inmueble, para finalmente poder determinar su valor catastral con las superficies construidas al 2007 y al 2014.

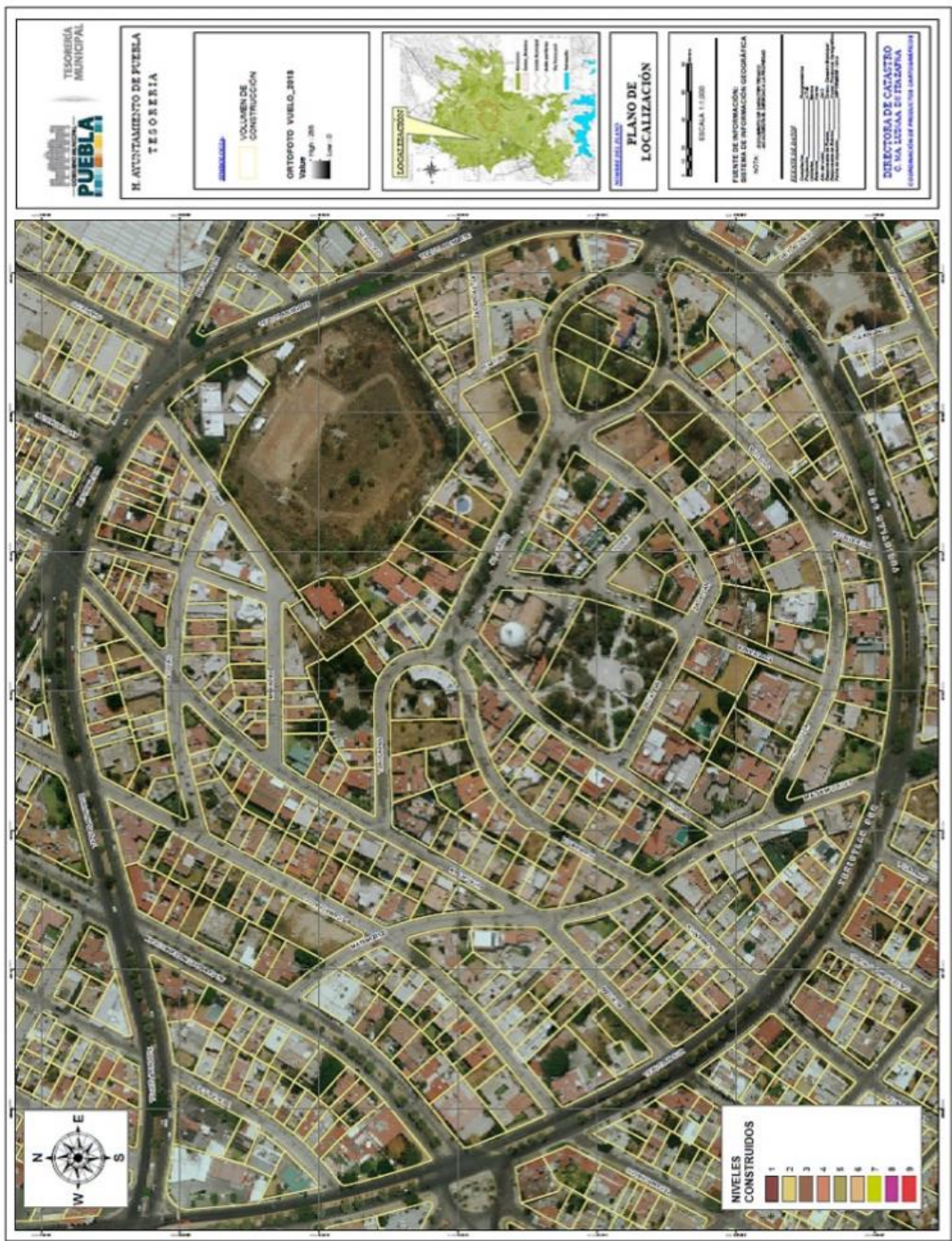
Como resultado del anterior ejercicio de valuación, se puede concluir que la redensificación ha sido factor importante para incrementar los ingresos de la Hacienda Municipal, ya que el cambio del entorno urbano por conjuntos habitacionales de tipo vertical que ocupan de forma más eficiente el suelo urbano, han contribuido de forma directa a que se incremente 1.7 veces la base catastral de la mencionada zona de la Colonia La Paz, influyendo directamente en la recaudación del Impuesto Predial.

ANEXO 1



Plano catastral. Ortofoto vuelo 2001, Dirección de Catastro del Ayuntamiento del Municipio de Puebla.

ANEXO 2



Plano catastral. Ortofoto vuelo 2013, Dirección de Catastro del Ayuntamiento del Municipio de Puebla.

INMUEBLE EN ESTUDIO

Foto



Localización



Datos del inmueble:			
Calle:	Teziutlán Norte	Número:	85
Colonia:	La Paz "A"	Municipio:	Puebla.
Ubicación:	Ubicado en la esquina que forman la Av. Teziutlán Norte y Av. San Martín Texmelucan.		
Descripción actual del inmueble:	Plaza comercial		
Uso de Suelo:	Mixto: Habitacional, comercial y de servicios.		
Densidad habitacional:	2 Z-DS H-4 y H5, 51 - 110 Viv/Ha.		

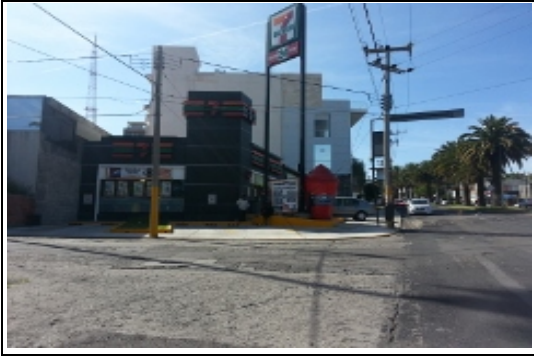
Datos catastrales al 2007	
Uso:	Habitacional
Niveles:	2
Superficie terreno:	1129.00 m ²
Superficie construida:	778.00 m ²
Tipo de construcción:	Moderno habitacional superior regular
Valor catastral terreno:	\$3,603.00
Valor catastral construcción:	\$4,798.00
Aplicación de Valores	
Valor de terreno:	\$4,067,787.00
Valor de construcción:	\$3,732,844.00
Valor catastral:	\$7,800,631.00
Predial anual, tasa 1.8% al millar	\$14,041.14

Datos catastrales al 2014	
Uso:	Comercial
Niveles:	2
Superficie terreno:	1129.00 m ²
Superficie construida:	1580.00 m ²
Tipo de construcción:	Comercial Hasta 5/N Bueno Bueno
Valor catastral terreno:	\$3,603.00
Valor catastral construcción:	\$6,773.00
Aplicación de Valores	
Valor de terreno:	\$4,067,787.00
Valor de construcción:	\$10,701,340.00
Valor catastral:	\$14,769,127.00
Predial anual tasa, 1.8% al millar	\$26,584.43

Variación del valor catastral	89%
-------------------------------	------------

INMUEBLE EN ESTUDIO

Foto



Localización



Datos del inmueble:	
Calle:	Texmelucan Número: 82
Colonia: La Paz "A"	Municipio: Puebla. Estado: Puebla.
Ubicación:	Ubicado en la esquina que forman la Av. Teziutlán Sur y Av. San Martín Texmelúcan.
Descripción actual del inmueble:	Oficinas y Plaza comercial
Uso de Suelo:	Mixto: Habitacional, comercial y de servicios.
Densidad habitacional:	2 Z-DS H-4 y H5, 51 - 110 Viv/Ha.

Datos catastrales al 2007	
Uso:	Habitacional
Niveles:	2
Superficie terreno:	1429.00 m ²
Superficie construida:	848.00 m ²
Tipo de construcción:	Comercial Hasta 5/N Bueno Bueno
Valor catastral terreno:	\$3,603.00
Valor catastral construcción:	\$6,773.00

Datos catastrales al 2014	
Uso:	Comercial
Niveles:	2
Superficie terreno:	1429.00 m ²
Superficie construida:	1169.00 m ²
Tipo de construcción:	Comercial Hasta 5/N Bueno Bueno
Valor catastral terreno:	\$3,603.00
Valor catastral construcción:	\$6,773.00

Aplicación de Valores	
Valor de terreno:	\$5,148,687.00
Valor de construcción:	\$5,743,504.00
Valor catastral:	\$10,892,191.00
Predial anual, tasa 1.8% al millar	\$19,605.94

Aplicación de Valores	
Valor de terreno:	\$5,148,687.00
Valor de construcción:	\$7,917,637.00
Valor catastral:	\$13,066,324.00
Predial anual tasa, 1.8% al millar	\$23,519.38

Variación del valor catastral	20%
--------------------------------------	------------

INMUEBLE EN ESTUDIO

Foto



Localización



Datos del inmueble:	
Calle:	Teziutlán Sur Número: 69
Colonia: La Paz "A"	Municipio: Puebla. Estado: Puebla.
Ubicación:	Ubicado en el primer tercio de la Av. Teziutlán Sur, limitorfe con las calles Matamoros y Humantra.
Descripción actual del inmueble:	Oficinas
Uso de Suelo:	Mixto: Habitacional, comercial y de servicios.
Densidad habitacional:	2 Z-DS H-4 y H5, 51 - 110 Viv/Ha.

Datos catastrales al 2007	
Uso:	Habitacional
Niveles:	2
Superficie terreno:	370.00 m ²
Superficie construida:	498.00 m ²
Tipo de construcción:	Moderno habitacional superior regular
Valor catastral terreno:	\$3,603.00
Valor catastral construcción:	\$4,798.00
Aplicación de Valores	
Valor de terreno:	\$1,333,110.00
Valor de construcción:	\$2,389,404.00
Valor catastral:	\$3,722,514.00
Predial anual, tasa 1.8% al millar	\$6,700.53

Datos catastrales al 2014	
Uso:	Comercial
Niveles:	2
Superficie terreno:	370.00 m ²
Superficie construida:	498.00 m ²
Tipo de construcción:	Comercial Hasta 5/N Bueno Bueno
Valor catastral terreno:	\$3,603.00
Valor catastral construcción:	\$6,773.00
Aplicación de Valores	
Valor de terreno:	\$1,333,110.00
Valor de construcción:	\$3,372,954.00
Valor catastral:	\$4,706,064.00
Predial anual tasa, 1.8% al millar	\$8,470.92

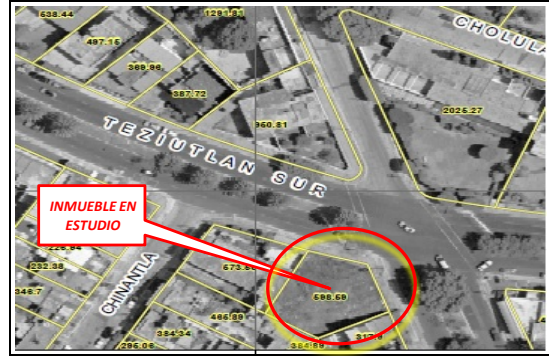
Variación del valor catastral	26%
--------------------------------------	------------

INMUEBLE EN ESTUDIO

Foto



Localización



Datos del inmueble:			
Calle:	Teziutlán Sur esq. Matamoros	Número:	SN
Colonia:	La Paz "A"	Municipio:	Puebla.
Ubicación:	Ubicado en la esquina que forman la Av. Teziutlán Sur y Av. Matamoros.		
Descripción actual del inmueble:	Edificio de productos.		
Uso de Suelo:	Mixto: Habitacional, comercial y de servicios.		
Densidad habitacional:	2 Z-DS H-4 y H5, 51 - 110 Viv/Ha.		

Datos catastrales al 2007	
Uso:	Baldío
Niveles:	
Superficie terreno:	599.00 m ²
Superficie construida:	m ²
Tipo de construcción:	Baldío
Valor catastral terreno:	\$3,603.00
Valor catastral construcción:	\$4,798.00
Aplicación de Valores	
Valor de terreno:	\$2,158,197.00
Valor de construcción:	\$0.00
Valor catastral:	\$2,158,197.00
Predial anual, tasa 1.8% al millar	\$3,884.75

Datos catastrales al 2014	
Uso:	Comercial
Niveles:	5
Superficie terreno:	599.00 m ²
Superficie construida:	1732.00 m ²
Tipo de construcción:	Comercial Hasta 5/N Bueno Bueno
Valor catastral terreno:	\$3,603.00
Valor catastral construcción:	\$6,773.00
Aplicación de Valores	
Valor de terreno:	\$2,158,197.00
Valor de construcción:	\$11,730,836.00
Valor catastral:	\$13,889,033.00
Predial anual, tasa 1.8% al millar	\$25,000.26

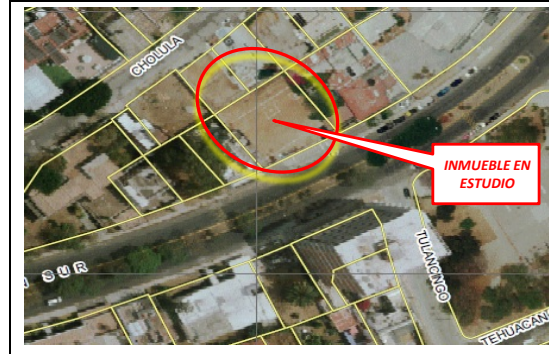
Variación del valor catastral	544%
--------------------------------------	-------------

INMUEBLE EN ESTUDIO

Foto



Localización



Datos del inmueble:			
Calle:	Teziutlán Sur	Número:	23
Colonia:	La Paz "A"	Municipio:	Puebla.
Ubicación:	Ubicado en el segundo tercio de Av. Teziutlán Norte, limítrofe con la Av. Juárez y calle Ixcaquixtla.		
Descripción actual del inmueble:	Edificio de departamentos en condominio, de uso habitacional.		
Uso de Suelo:	Mixto: Habitacional, comercial y de servicios.		
Densidad habitacional:	2 Z-DS H-4 y H5, 51 - 110 Viv/Ha.		

Datos catastrales al 2007	
Uso:	Habitacional
Niveles:	2
Superficie terreno:	783.50 m ²
Superficie construida:	900.00 m ²
Tipo de construcción:	Moderno habitacional superior regular
Valor catastral terreno:	\$3,603.00
Valor catastral construcción:	\$4,798.00
Aplicación de Valores	
Valor de terreno:	\$2,822,950.50
Valor de construcción:	\$4,318,200.00
Valor catastral:	\$7,141,150.50
Predial anual, tasa 1.8% al millar	\$12,854.07

Datos catastrales al 2014	
Uso:	Habitacional
Niveles:	4
Superficie terreno:	783.50 m ²
Superficie construida:	2250.00 m ²
Tipo de construcción:	Moderno habitacional superior regular
Valor catastral terreno:	\$3,603.00
Valor catastral construcción:	\$4,798.00
Aplicación de Valores	
Valor de terreno:	\$2,822,950.50
Valor de construcción:	\$10,795,500.00
Valor catastral:	\$13,618,450.50
Predial anual, tasa 1.8% al millar	\$24,513.21

Variación del valor catastral	91%
--------------------------------------	------------

INMUEBLE EN ESTUDIO

Foto



Localización



Datos del inmueble:	
Calle:	Teziutlán Sur Número: 14
Colonia: La Paz "A"	Municipio: Puebla. Estado: Puebla.
Ubicación:	Ubicado en la esquina que forman las Av. Teziutlán Sur Norte y la calle Tulancingo.
Descripción actual del inmueble:	Edificio de departamentos en condominio, de uso habitacional.
Uso de Suelo:	Mixto: Habitacional, comercial y de servicios.
Densidad habitacional:	2 Z-DS H-4 y H5, 51 - 110 Viv/Ha.

Datos catastrales al 2007	
Uso:	Habitacional
Niveles:	2
Superficie terreno:	520.00 m ²
Superficie construida:	464.00 m ²
Tipo de construcción:	Moderno habitacional superior regular
Valor catastral terreno:	\$3,603.00
Valor catastral construcción:	\$4,798.00
Aplicación de Valores	
Valor de terreno:	\$1,873,560.00
Valor de construcción:	\$2,226,272.00
Valor catastral:	\$4,099,832.00
Predial anual, tasa 1.8% al millar	\$7,379.70

Datos catastrales al 2014	
Uso:	Habitacional
Niveles:	7
Superficie terreno:	520.00 m ²
Superficie construida:	4028.00 m ²
Tipo de construcción:	Moderno habitacional superior regular
Valor catastral terreno:	\$3,603.00
Valor catastral construcción:	\$4,798.00
Aplicación de Valores	
Valor de terreno:	\$1,873,560.00
Valor de construcción:	\$19,326,344.00
Valor catastral:	\$21,199,904.00
Predial anual tasa, 1.8% al millar	\$38,159.83

Variación del valor catastral	417%
--------------------------------------	-------------

INMUEBLE EN ESTUDIO

Foto



Localización



Datos del inmueble:	
Calle:	Teziutlán Sur Número: 9
Colonia: La Paz "A"	Municipio: Puebla. Estado: Puebla.
Ubicación:	Ubicado en el primer tercio de Av. Teziutlán Norte, limítrofe con la Av. Juárez y calle Ixcaquixtla.
Descripción actual del inmueble:	Local comercial.
Uso de Suelo:	Mixto: Habitacional, comercial y de servicios.
Densidad habitacional:	2 Z-DS H-4 y H5, 51 - 110 Viv/Ha.

Datos catastrales al 2007	
Uso:	Habitacional
Niveles:	2
Superficie terreno:	1415.00 m ²
Superficie construida:	1189.00 m ²
Tipo de construcción:	Moderno habitacional superior regular
Valor catastral terreno:	\$3,603.00
Valor catastral construcción:	\$4,798.00
Aplicación de Valores	
Valor de terreno:	\$5,098,245.00
Valor de construcción:	\$5,704,822.00
Valor catastral:	\$10,803,067.00
Predial anual, tasa 1.8% al millar	\$19,445.52

Datos catastrales al 2014	
Uso:	Comercial
Niveles:	2
Superficie terreno:	1415.00 m ²
Superficie construida:	1389.00 m ²
Tipo de construcción:	Comercial Hasta 5/N Bueno Bueno
Valor catastral terreno:	\$3,603.00
Valor catastral construcción:	\$6,773.00
Aplicación de Valores	
Valor de terreno:	\$5,098,245.00
Valor de construcción:	\$9,407,697.00
Valor catastral:	\$14,505,942.00
Predial anual tasa, 1.8% al millar	\$26,110.70

Variación del valor catastral	34%
--------------------------------------	------------

INMUEBLE EN ESTUDIO

Foto



Localización



Datos del inmueble:	
Calle:	Atoyac Número: 1
Colonia: La Paz "A"	Municipio: Puebla. Estado: Puebla.
Ubicación:	Predio manzanero delimitado por las calles Atoyac en su colindancia norte , Amozoc en su colindancia oriente y Privada Amozoc en su colindancia poniente.
Descripción actual del inmueble:	Local comercial.
Uso de Suelo:	Mixto: Habitacional, comercial y de servicios.
Densidad habitacional:	2 Z-DS H-4 y H5, 51 - 110 Viv/Ha.

Datos catastrales al 2007	
Uso:	Habitacional
Niveles:	2
Superficie terreno:	1385.00 m ²
Superficie construida:	1146.00 m ²
Tipo de construcción:	Moderno habitacional superior regular
Valor catastral terreno:	\$3,603.00
Valor catastral construcción:	\$4,798.00
Aplicación de Valores	
Valor de terreno:	\$4,990,155.00
Valor de construcción:	\$5,498,508.00
Valor catastral:	\$10,488,663.00
Predial anual, tasa 1.8% al millar	\$18,879.59

Datos catastrales al 2014	
Uso:	Comercial
Niveles:	2
Superficie terreno:	1385.00 m ²
Superficie construida:	1175.00 m ²
Tipo de construcción:	Comercial Hasta 5/N Bueno Bueno
Valor catastral terreno:	\$3,603.00
Valor catastral construcción:	\$6,773.00
Aplicación de Valores	
Valor de terreno:	\$4,990,155.00
Valor de construcción:	\$7,958,275.00
Valor catastral:	\$12,948,430.00
Predial anual tasa, 1.8% al millar	\$23,307.17

Variación del valor catastral	23%
--------------------------------------	------------

INMUEBLE EN ESTUDIO

Foto



Localización



Datos del inmueble:	
Calle:	Piaxtla Número: 2
Colonia: La Paz "A"	Municipio: Puebla. Estado: Puebla.
Ubicación:	Ubicado en la cabecera de manzana que conforman las calles Zacapoaxtla en su colindancia norte, Av. Juárez en su colindancia sur y Piaxtla en su colindancia Poniente.
Descripción actual del inmueble:	Edificio de departamentos en condominio, de uso habitacional.
Uso de Suelo:	Mixto: Habitacional, comercial y de servicios.
Densidad habitacional:	2 Z-DS H-4 y H5, 51 - 110 Viv/Ha.

Datos catastrales al 2007	
Uso:	Habitacional
Niveles:	2
Superficie terreno:	1277.00 m ²
Superficie construida:	502.00 m ²
Tipo de construcción:	Moderno habitacional superior regular
Valor catastral terreno:	\$3,603.00
Valor catastral construcción:	\$4,798.00

Datos catastrales al 2014	
Uso:	Habitacional
Niveles:	7
Superficie terreno:	1277.00 m ²
Superficie construida:	2762.00 m ²
Tipo de construcción:	Moderno habitacional superior regular
Valor catastral terreno:	\$3,603.00
Valor catastral construcción:	\$4,798.00

Aplicación de Valores	
Valor de terreno:	\$4,601,031.00
Valor de construcción:	\$2,408,596.00
Valor catastral:	\$7,009,627.00
Predial anual, tasa 1.8% al millar	\$12,617.33

Aplicación de Valores	
Valor de terreno:	\$4,601,031.00
Valor de construcción:	\$13,252,076.00
Valor catastral:	\$17,853,107.00
Predial anual tasa, 1.8% al millar	\$32,135.59

Variación del valor catastral	155%
--------------------------------------	-------------

INMUEBLE EN ESTUDIO

Foto



Localización



Datos del inmueble:			
Calle:	Zacatlán	Número:	10
Colonia:	La Paz "A"	Municipio:	Puebla.
Ubicación:	Ubicado en la esquina que forman la Av. Juárez y calle Zacatlán.		
Descripción actual del inmueble:	Hotel		
Uso de Suelo:	Mixto: Habitacional, comercial y de servicios.		
Densidad habitacional:	2 Z-DS H-4 y H5, 51 - 110 Viv/Ha.		

Datos catastrales al 2007	
Uso:	Baldío
Niveles:	
Superficie terreno:	1702.00 m ²
Superficie construida:	m ²
Tipo de construcción:	Terreno baldío
Valor catastral terreno:	\$3,603.00
Valor catastral construcción:	\$4,798.00
Aplicación de Valores	
Valor de terreno:	\$6,132,306.00
Valor de construcción:	\$0.00
Valor catastral:	\$6,132,306.00
Predial anual, tasa 1.8% al millar	\$11,038.15

Datos catastrales al 2014	
Uso:	Comercial
Niveles:	4
Superficie terreno:	1702.00 m ²
Superficie construida:	9500.00 m ²
Tipo de construcción:	Comercial mas 5/N Bueno
Valor catastral terreno:	\$5,208.00
Valor catastral construcción:	\$6,773.00
Aplicación de Valores	
Valor de terreno:	\$8,864,016.00
Valor de construcción:	\$64,343,500.00
Valor catastral:	\$73,207,516.00
Predial anual tasa, 1.8% al millar	\$131,773.53

Variación del valor catastral	1094%
--------------------------------------	--------------

INMUEBLE EN ESTUDIO

Foto



Localización



Datos del inmueble:					
Calle:	Zacatlán	Número:	7		
Colonia:	La Paz "A"	Municipio:	Puebla.	Estado:	Puebla.
Ubicación:	Ubicado en la esquina que forman las calles Zacatlán y calle Tepexi.				
Descripción actual del inmueble:	Edificio de departamentos en condominio, de uso habitacional.				
Uso de Suelo:	Mixto: Habitacional, comercial y de servicios.				
Densidad habitacional:	2 Z-DS H-4 y H5, 51 - 110 Viv/Ha.				

Datos catastrales al 2007	
Uso:	Habitacional
Niveles:	2
Superficie terreno:	1017.00 m ²
Superficie construida:	1037.00 m ²
Tipo de construcción:	Moderno habitacional superior regular
Valor catastral terreno:	\$3,603.00
Valor catastral construcción:	\$4,798.00
Aplicación de Valores	
Valor de terreno:	\$3,664,251.00
Valor de construcción:	\$4,975,526.00
Valor catastral:	\$8,639,777.00
Predial anual, tasa 1.8% al millar	\$15,551.60

Datos catastrales al 2014	
Uso:	Habitacional
Niveles:	3
Superficie terreno:	1017.00 m ²
Superficie construida:	1365.00 m ²
Tipo de construcción:	Moderno habitacional superior regular
Valor catastral terreno:	\$3,603.00
Valor catastral construcción:	\$4,798.00
Aplicación de Valores	
Valor de terreno:	\$3,664,251.00
Valor de construcción:	\$6,549,270.00
Valor catastral:	\$10,213,521.00
Predial anual tasa, 1.8% al millar	\$18,384.34

Variación del valor catastral	18%
-------------------------------	-----

INMUEBLE EN ESTUDIO

Foto



Localización



Datos del inmueble:	
Calle:	Tepexi Número: 4
Colonia:	La Paz "A" Municipio: Puebla. Estado: Puebla.
Ubicación:	Ubicado en el segundo tercio de la calle Tepexi, límite con las calles Zacatlán y e Esperanza.
Descripción actual del inmueble:	Edificio de departamentos en condominio, de uso habitacional.
Uso de Suelo:	Mixto: Habitacional, comercial y de servicios.
Densidad habitacional:	2 Z-DS H-4 y H5, 51 - 110 Viv/Ha.

Datos catastrales al 2007	
Uso:	Habitacional
Niveles:	2
Superficie terreno:	668.15 m ²
Superficie construida:	786.00 m ²
Tipo de construcción:	Moderno habitacional superior regular
Valor catastral terreno:	\$3,603.00
Valor catastral construcción:	\$4,798.00
Aplicación de Valores	
Valor de terreno:	\$2,407,344.45
Valor de construcción:	\$3,771,228.00
Valor catastral:	\$6,178,572.45
Predial anual, tasa 1.8% al millar	\$11,121.43

Datos catastrales al 2014	
Uso:	Habitacional
Niveles:	3
Superficie terreno:	668.15 m ²
Superficie construida:	1745.00 m ²
Tipo de construcción:	Moderno habitacional superior regular
Valor catastral terreno:	\$3,603.00
Valor catastral construcción:	\$4,798.00
Aplicación de Valores	
Valor de terreno:	\$2,407,344.45
Valor de construcción:	\$8,372,510.00
Valor catastral:	\$10,779,854.45
Predial anual tasa, 1.8% al millar	\$19,403.74

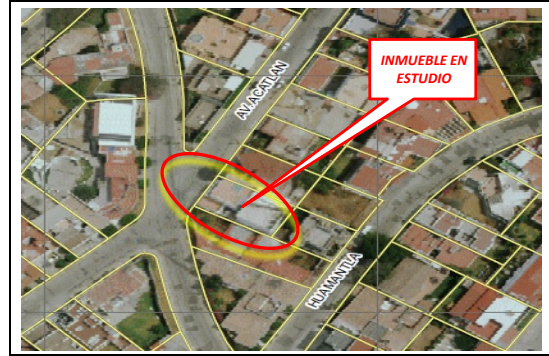
Variación del valor catastral	74%
--------------------------------------	------------

INMUEBLE EN ESTUDIO

Foto



Localización



Datos del inmueble:	
Calle:	Acatlán Número: 76
Colonia:	La Paz "A" Municipio: Puebla. Estado: Puebla.
Ubicación:	Ubicado en el tercer tercio de la calle Acatlán, limítorfe con las calles Tlahuapan y Matamoros.
Descripción actual del inmueble:	Edificio de departamentos en condominio, de uso habitacional.
Uso de Suelo:	Mixto: Habitacional, comercial y de servicios.
Densidad habitacional:	2 Z-DS H-4 y H5, 51 - 110 Viv/Ha.

Datos catastrales al 2007	
Uso:	Habitacional
Niveles:	2
Superficie terreno:	401.19 m ²
Superficie construida:	395.00 m ²
Tipo de construcción:	Moderno habitacional superior regular
Valor catastral terreno:	\$3,603.00
Valor catastral construcción:	\$4,798.00

Datos catastrales al 2014	
Uso:	Habitacional
Niveles:	4
Superficie terreno:	401.19 m ²
Superficie construida:	983.00 m ²
Tipo de construcción:	Moderno habitacional superior regular
Valor catastral terreno:	\$3,603.00
Valor catastral construcción:	\$4,798.00

Aplicación de Valores	
Valor de terreno:	\$1,445,487.57
Valor de construcción:	\$1,895,210.00
Valor catastral:	\$3,340,697.57
Predial anual, tasa 1.8% al millar	\$6,013.26

Aplicación de Valores	
Valor de terreno:	\$1,445,487.57
Valor de construcción:	\$4,716,434.00
Valor catastral:	\$6,161,921.57
Predial anual, tasa 1.8% al millar	\$11,091.46

Variación del valor catastral	84%
--------------------------------------	------------

INMUEBLE EN ESTUDIO

Foto



Localización



Datos del inmueble:			
Calle:	Av. Juárez	Número:	3507
Colonia:	La Paz "A"	Municipio:	Puebla.
Ubicación:	Ubicado en la esquina que conforman la Av. Juárez y calle Esperanza.		
Descripción actual del inmueble:	Edificio de departamentos en condominio, de uso habitacional.		
Uso de Suelo:	Mixto: Habitacional, comercial y de servicios.		
Densidad habitacional:	2 Z-DS H-4 y H5, 51 - 110 Viv/Ha.		

Datos catastrales al 2007	
Uso:	Baldío
Niveles:	
Superficie terreno:	412.35 m ²
Superficie construida:	m ²
Tipo de construcción:	Predio baldío.
Valor catastral terreno:	\$3,603.00
Valor catastral construcción:	\$4,798.00
Aplicación de Valores	
Valor de terreno:	\$1,485,697.05
Valor de construcción:	\$0.00
Valor catastral:	\$1,485,697.05
Predial anual, tasa 1.8% al millar	\$2,674.25

Datos catastrales al 2014	
Uso:	Habitacional
Niveles:	3
Superficie terreno:	412.35 m ²
Superficie construida:	1138.00 m ²
Tipo de construcción:	Moderno habitacional superior regular
Valor catastral terreno:	\$3,603.00
Valor catastral construcción:	\$4,798.00
Aplicación de Valores	
Valor de terreno:	\$1,485,697.05
Valor de construcción:	\$5,460,124.00
Valor catastral:	\$6,945,821.05
Predial anual, tasa 1.8% al millar	\$12,502.48

Variación del valor catastral	368%
--------------------------------------	-------------

INMUEBLE EN ESTUDIO

Foto



Localización



Datos del inmueble:			
Calle:	Esperanza	Número:	6
Colonia:	La Paz "A"	Municipio:	Puebla.
Ubicación:	Ubicado en la esquina que conforman las calles Esperanza y Tepexi.		
Descripción actual del inmueble:	Edificio de departamentos en condominio, de uso habitacional.		
Uso de Suelo:	Mixto: Habitacional, comercial y de servicios.		
Densidad habitacional:	2 Z-DS H-4 y H5, 51 - 110 Viv/Ha.		

Datos catastrales al 2007	
Uso:	Baldío
Niveles:	
Superficie terreno:	776.44 m ²
Superficie construida:	m ²
Tipo de construcción:	Predio baldío.
Valor catastral terreno:	\$3,603.00
Valor catastral construcción:	\$4,798.00
Aplicación de Valores	
Valor de terreno:	\$2,797,513.32
Valor de construcción:	\$0.00
Valor catastral:	\$2,797,513.32
Predial anual, tasa 1.8% al millar	\$5,035.52

Datos catastrales al 2014	
Uso:	Habitacional
Niveles:	6
Superficie terreno:	776.44 m ²
Superficie construida:	3114.00 m ²
Tipo de construcción:	Moderno habitacional superior regular
Valor catastral terreno:	\$3,603.00
Valor catastral construcción:	\$4,798.00
Aplicación de Valores	
Valor de terreno:	\$2,797,513.32
Valor de construcción:	\$14,940,972.00
Valor catastral:	\$17,738,485.32
Predial anual, tasa 1.8% al millar	\$31,929.27

Variación del valor catastral	534%
--------------------------------------	-------------

INMUEBLE EN ESTUDIO

Foto



Localización



Datos del inmueble:			
Calle:	Amozóc	Número:	11
Colonia:	La Paz "A"	Municipio:	Puebla.
Ubicación:	Ubicado en la esquina que conforman las calles Amozóc y Huamantla.		
Descripción actual del inmueble:	Edificio de departamentos en condominio, de uso habitacional.		
Uso de Suelo:	Mixto: Habitacional, comercial y de servicios.		
Densidad habitacional:	2 Z-DS H-4 y H5, 51 - 110 Viv/Ha.		

Datos catastrales al 2007	
Uso:	Baldío
Niveles:	
Superficie terreno:	1436.00 m ²
Superficie construida:	m ²
Tipo de construcción:	Predio baldío.
Valor catastral terreno:	\$3,603.00
Valor catastral construcción:	\$4,798.00

Datos catastrales al 2014	
Uso:	Habitacional
Niveles:	7
Superficie terreno:	1436.00 m ²
Superficie construida:	2701.00 m ²
Tipo de construcción:	Moderno habitacional superior regular
Valor catastral terreno:	\$3,603.00
Valor catastral construcción:	\$4,798.00

Aplicación de Valores	
Valor de terreno:	\$5,173,908.00
Valor de construcción:	\$0.00
Valor catastral:	\$5,173,908.00
Predial anual, tasa 1.8% al millar	\$9,313.03

Aplicación de Valores	
Valor de terreno:	\$5,173,908.00
Valor de construcción:	\$12,959,398.00
Valor catastral:	\$18,133,306.00
Predial anual, tasa 1.8% al millar	\$32,639.95

Variación del valor catastral	250%
--------------------------------------	-------------

INMUEBLE EN ESTUDIO

Foto



Localización



Datos del inmueble:			
Calle:	Humantla	Número:	31
Colonia:	La Paz "A"	Municipio:	Puebla.
Ubicación:	Ubicado en el tercer tercio de la calle Humantla, limítrofe con la Av. Juárez y calle Matamoros.		
Descripción actual del inmueble:	Edificio de departamentos en condominio, de uso habitacional.		
Uso de Suelo:	Mixto: Habitacional, comercial y de servicios.		
Densidad habitacional:	2 Z-DS H-4 y H5, 51 - 110 Viv/Ha.		

Datos catastrales al 2007	
Uso:	Baldío
Niveles:	
Superficie terreno:	316.00 m ²
Superficie construida:	m ²
Tipo de construcción:	Predio baldío.
Valor catastral terreno:	\$3,603.00
Valor catastral construcción:	\$4,798.00
Aplicación de Valores	
Valor de terreno:	\$1,138,548.00
Valor de construcción:	\$0.00
Valor catastral:	\$1,138,548.00
Predial anual, tasa 1.8% al millar	\$2,049.39

Datos catastrales al 2014	
Uso:	Habitacional
Niveles:	6
Superficie terreno:	316.00 m ²
Superficie construida:	1180.00 m ²
Tipo de construcción:	Moderno habitacional superior regular
Valor catastral terreno:	\$3,603.00
Valor catastral construcción:	\$4,798.00
Aplicación de Valores	
Valor de terreno:	\$1,138,548.00
Valor de construcción:	\$5,661,640.00
Valor catastral:	\$6,800,188.00
Predial anual tasa, 1.8% al millar	\$12,240.34

Variación del valor catastral	497%
--------------------------------------	-------------

INMUEBLE EN ESTUDIO

Foto



Localización



Datos del inmueble:	
Calle:	Huamantla Número: 28
Colonia: La Paz "A"	Municipio: Puebla. Estado: Puebla.
Ubicación:	Ubicado en el tercer tercio de la calle Huamantla, limítrofe con la Av. Juárez y calle Matamoros.
Descripción actual del inmueble:	Edificio de departamentos en condominio, de uso habitacional.
Uso de Suelo:	Mixto: Habitacional, comercial y de servicios.
Densidad habitacional:	2 Z-DS H-4 y H5, 51 - 110 Viv/Ha.

Datos catastrales al 2007	
Uso:	Habitacional
Niveles:	2
Superficie terreno:	1022.00 m ²
Superficie construida:	498.00 m ²
Tipo de construcción:	Moderno habitacional superior regular
Valor catastral terreno:	\$3,603.00
Valor catastral construcción:	\$4,798.00
Aplicación de Valores	
Valor de terreno:	\$3,682,266.00
Valor de construcción:	\$2,389,404.00
Valor catastral:	\$6,071,670.00
Predial anual, tasa 1.8% al millar	\$10,929.01

Datos catastrales al 2014	
Uso:	Habitacional
Niveles:	6
Superficie terreno:	1022.00 m ²
Superficie construida:	2438.00 m ²
Tipo de construcción:	Moderno habitacional superior regular
Valor catastral terreno:	\$3,603.00
Valor catastral construcción:	\$4,798.00
Aplicación de Valores	
Valor de terreno:	\$3,682,266.00
Valor de construcción:	\$11,697,524.00
Valor catastral:	\$15,379,790.00
Predial anual tasa, 1.8% al millar	\$27,683.62

Variación del valor catastral	153%
--------------------------------------	-------------

INMUEBLE EN ESTUDIO

Foto



Localización



Datos del inmueble:			
Calle:	Tlahuapan	Número:	3518
Colonia:	La Paz "A"	Municipio:	Puebla.
Ubicación:	Ubicado en el tercer tercio de la calle Tlahuapan, limítrofe con la calle Tetela y calle Acatlán.		
Descripción actual del inmueble:	Oficinas		
Uso de Suelo:	Mixto: Habitacional, comercial y de servicios.		
Densidad habitacional:	2 Z-DS H-4 y H5, 51 - 110 Viv/Ha.		

Datos catastrales al 2007	
Uso:	Habitacional
Niveles:	3
Superficie terreno:	309.00 m ²
Superficie construida:	464.00 m ²
Tipo de construcción:	Moderno habitacional superior regular
Valor catastral terreno:	\$3,603.00
Valor catastral construcción:	\$4,798.00
Aplicación de Valores	
Valor de terreno:	\$1,113,327.00
Valor de construcción:	\$2,226,272.00
Valor catastral:	\$3,339,599.00
Predial anual, tasa 1.8% al millar	\$6,011.28

Datos catastrales al 2014	
Uso:	Comercial
Niveles:	3
Superficie terreno:	309.00 m ²
Superficie construida:	464.00 m ²
Tipo de construcción:	Comercial Hasta 5/N Bueno Bueno
Valor catastral terreno:	\$3,603.00
Valor catastral construcción:	\$6,773.00
Aplicación de Valores	
Valor de terreno:	\$1,113,327.00
Valor de construcción:	\$3,142,672.00
Valor catastral:	\$4,255,999.00
Predial anual tasa, 1.8% al millar	\$7,660.80

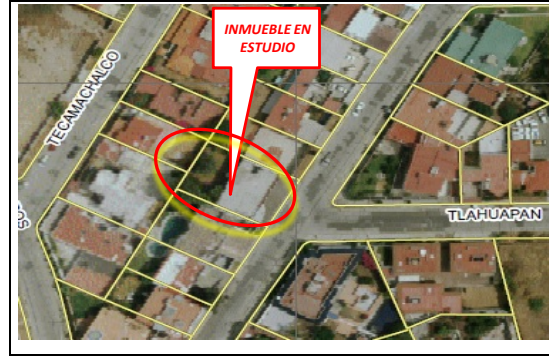
Variación del valor catastral	27%
--------------------------------------	------------

INMUEBLE EN ESTUDIO

Foto



Localización



Datos del inmueble:	
Calle:	Acatlán Número: 63
Colonia:	La Paz "A" Municipio: Puebla. Estado: Puebla.
Ubicación:	Ubicado en el tercer tercio de la calle Tlahuapan, limítrofe con la calle Atoyác y calle Matamoros.
Descripción actual del inmueble:	Oficinas
Uso de Suelo:	Mixto: Habitacional, comercial y de servicios.
Densidad habitacional:	2 Z-DS H-4 y H5, 51 - 110 Viv/Ha.

Datos catastrales al 2007	
Uso:	Habitacional
Niveles:	3
Superficie terreno:	497.00 m ²
Superficie construida:	406.00 m ²
Tipo de construcción:	Moderno habitacional superior regular
Valor catastral terreno:	\$3,603.00
Valor catastral construcción:	\$4,798.00

Aplicación de Valores	
Valor de terreno:	\$1,790,691.00
Valor de construcción:	\$1,947,988.00
Valor catastral:	\$3,738,679.00
Predial anual, tasa 1.8% al millar	\$6,729.62

Datos catastrales al 2014	
Uso:	Comercial
Niveles:	3
Superficie terreno:	497.00 m ²
Superficie construida:	632.00 m ²
Tipo de construcción:	Comercial Hasta 5/N Bueno Bueno
Valor catastral terreno:	\$3,603.00
Valor catastral construcción:	\$6,773.00

Aplicación de Valores	
Valor de terreno:	\$1,790,691.00
Valor de construcción:	\$4,280,536.00
Valor catastral:	\$6,071,227.00
Predial anual tasa, 1.8% al millar	\$10,928.21

Variación del valor catastral	62%
--------------------------------------	------------

INMUEBLE EN ESTUDIO

Foto



Localización



Datos del inmueble:	
Calle:	Tecamachalco Número: 59
Colonia: La Paz "A"	Municipio: Puebla. Estado: Puebla.
Ubicación:	Ubicado en la esquina que forma las calles Tecamachalco y Matamoros.
Descripción actual del inmueble:	Edificio de departamentos en condominio, de uso habitacional.
Uso de Suelo:	Mixto: Habitacional, comercial y de servicios.
Densidad habitacional:	2 Z-DS H-4 y H5, 51 - 110 Viv/Ha.

Datos catastrales al 2007	
Uso:	Habitacional
Niveles:	2
Superficie terreno:	1575.00 m ²
Superficie construida:	1030.00 m ²
Tipo de construcción:	Moderno habitacional superior regular
Valor catastral terreno:	\$3,603.00
Valor catastral construcción:	\$4,798.00

Datos catastrales al 2014	
Uso:	Habitacional
Niveles:	8
Superficie terreno:	1575.00 m ²
Superficie construida:	8850.00 m ²
Tipo de construcción:	Moderno habitacional superior regular
Valor catastral terreno:	\$3,603.00
Valor catastral construcción:	\$4,798.00

Aplicación de Valores	
Valor de terreno:	\$5,674,725.00
Valor de construcción:	\$4,941,940.00
Valor catastral:	\$10,616,665.00
Predial anual, tasa 1.8% al millar	\$19,110.00

Aplicación de Valores	
Valor de terreno:	\$5,674,725.00
Valor de construcción:	\$42,462,300.00
Valor catastral:	\$48,137,025.00
Predial anual, tasa 1.8% al millar	\$86,646.65

Variación del valor catastral	353%
--------------------------------------	-------------

INMUEBLE EN ESTUDIO

Foto



Localización



Datos del inmueble:			
Calle:	San Martín Texmelucan	Número:	68
Colonia:	La Paz "A"	Municipio:	Puebla.
Ubicación:	Ubicado en la esquina que forma la Av. San Martín Texmelucan y calle Matamoros.		
Descripción actual del inmueble:	Oficinas		
Uso de Suelo:	Mixto: Habitacional, comercial y de servicios.		
Densidad habitacional:	2 Z-DS H-4 y H5, 51 - 110 Viv/Ha.		

Datos catastrales al 2007	
Uso:	Comercial
Niveles:	3
Superficie terreno:	1095.00 m ²
Superficie construida:	1057.00 m ²
Tipo de construcción:	Moderno habitacional superior regular
Valor catastral terreno:	\$3,603.00
Valor catastral construcción:	\$6,773.00
Aplicación de Valores	
Valor de terreno:	\$3,945,285.00
Valor de construcción:	\$7,159,061.00
Valor catastral:	\$11,104,346.00
Predial anual, tasa 1.8% al millar	\$19,987.82

Datos catastrales al 2014	
Uso:	Comercial
Niveles:	3
Superficie terreno:	1095.00 m ²
Superficie construida:	1489.00 m ²
Tipo de construcción:	Comercial Hasta 5/N Bueno Bueno
Valor catastral terreno:	\$3,603.00
Valor catastral construcción:	\$6,773.00
Aplicación de Valores	
Valor de terreno:	\$3,945,285.00
Valor de construcción:	\$10,084,997.00
Valor catastral:	\$14,030,282.00
Predial anual tasa, 1.8% al millar	\$25,254.51

Variación del valor catastral	26%
--------------------------------------	------------

INMUEBLE EN ESTUDIO

Foto



Localización



Datos del inmueble:					
Calle:	Tecamachalco	Número:	85		
Colonia:	La Paz "A"	Municipio:	Puebla.	Estado:	Puebla.
Ubicación:	Ubicado en la esquina que forman las Av. Teziutlán Sur y la calle Tecamachalco.				
Descripción actual del inmueble:	Edificio de Productos				
Uso de Suelo:	Mixto: Habitacional, comercial y de servicios.				
Densidad habitacional:	2 Z-DS H-4 y H5, 51 - 110 Viv/Ha.				

Datos catastrales al 2007	
Uso:	Habitacional
Niveles:	2
Superficie terreno:	1267.00 m ²
Superficie construida:	945.00 m ²
Tipo de construcción:	Moderno habitacional superior regular
Valor catastral terreno:	\$3,603.00
Valor catastral construcción:	\$4,798.00
Aplicación de Valores	
Valor de terreno:	\$4,565,001.00
Valor de construcción:	\$4,534,110.00
Valor catastral:	\$9,099,111.00
Predial anual, tasa 1.8% al millar	\$16,378.40

Datos catastrales al 2014	
Uso:	Habitacional
Niveles:	5
Superficie terreno:	1267.00 m ²
Superficie construida:	2800.00 m ²
Tipo de construcción:	Comercial Hasta 5/N Bueno Bueno
Valor catastral terreno:	\$3,603.00
Valor catastral construcción:	\$6,773.00
Aplicación de Valores	
Valor de terreno:	\$4,565,001.00
Valor de construcción:	\$18,964,400.00
Valor catastral:	\$23,529,401.00
Predial anual tasa, 1.8% al millar	\$42,352.92

Variación del valor catastral	159%
-------------------------------	-------------

BIBLIOGRAFÍA

ARANDA R., José Luis y CUENYA, Miguel Ángel (1993), “El perfil demográfico de un comportamiento desigual” en Carlos Contreras Cruz (comp.), *Puebla. Una historia compartida*. México, Instituto Mora, pp. 15-37.

AYALA ALONSO, Enrique (2000). “La ciudad, la casa y la reforma liberal” en María Dolores Morales y Rafael Mas (coords.), *Continuidades y rupturas urbanas en los siglos XVIII y XIX. Un ensayo comparativo entre México y España. Memoria del II Simposio Internacional sobre Historia del centro histórico de la ciudad de México*. México, Gobierno de la ciudad de México, pp. 185-220.

CALDERÓN DE LA BARCA, Madame (2006), *La vida en México durante una residencia de dos años en ese país [1842]*. México, Porrúa, 2006, 14a. ed., 498 pp., (Sepan Cuantos núm. 74)

CERVANTES BELLO, Francisco Javier (1994), “La ciudad de Puebla y sus desechos. Problemas y soluciones del Siglo XIX (1810-1876)” en Rosalva Loreto López y Francisco J. Cervantes Bello (coords.), *Limpiar y obedecer. La basura, el agua y la muerte en la Puebla de los Ángeles. 1650-1925*. México, Claves Latinoamericanas, Universidad Autónoma de Puebla, Centro de Estudios Mexicanos y Centroamericanos, El Colegio de Puebla, pp.127-186.

CÓDIGO FISCAL Y PRESUPUESTARIO PARA EL MUNICIPIO DE PUEBLA, (municipiodepuebla.gob.mx), Disponible: <http://pueblacapital.gob.mx/i-marco-normativo-aplicable/marco-legal/normatividad-municipal>, (consultado: 2014, Septiembre 03).

COMISIÓN NACIONAL DE VIVIENDA, (2010), “Guía para la Redensificación Habitacional en la Ciudad Interior” CONAVI

CONTRERAS CRUZ, Carlos (1986), *La ciudad de Puebla: estancamiento y modernidad de un perfil urbano en el siglo XIX*. Puebla, Universidad Autónoma de Puebla, 151 pp. (Cuadernos de la Casa Presno: 6)

----- (1987), “La ciudad de Puebla en el siglo XIX: espacio, población y producción productiva” en *Puebla de la Colonia a la Revolución: estudios de Historia Regional*. Puebla, Centro de Investigaciones Históricas y Sociales; pp. 219-257.

----- (1994), “Urbanización y modernidad en el Porfiriato. El caso de la ciudad de Puebla” en Rosalva Loreto López y Francisco J. Cervantes Bello (coords.), *Limpiar y obedecer. La basura, el agua y la muerte en la Puebla de los Ángeles. 1650-1925*. México, Claves Latinoamericanas, Universidad Autónoma de Puebla, Centro de Estudios Mexicanos y Centroamericanos, El Colegio de Puebla, pp. 187-219.

COUOH H., Olga Yolanda (1965), *Los puentes históricos en el río san Francisco de Puebla de los Ángeles*, Puebla, Centro de Estudios Históricos de Puebla.

CUENYA, Miguel Ángel (1987), “Puebla en su demografía, 1650-1850. Una aproximación al tema” en *Puebla de la colonia a la Revolución. Estudios de historia regional*. Puebla, México, Centro de Investigaciones Históricas y Sociales, Universidad Autónoma de Puebla, pp. 9-72.

----- (1994), “Epidemias y salubridad en la Puebla de los Ángeles (1675-1833)” en Rosalva Loreto López y Francisco J. Cervantes Bello (coords.), *Limpiar y obedecer. La basura, el agua y la muerte en la Puebla de los Ángeles. 1650-1925*. México, Claves Latinoamericanas, Universidad Autónoma de Puebla, Centro de Estudios Mexicanos y Centroamericanos, El Colegio de Puebla, pp. 69-125.

DÍARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN, publicación 30/04/2014, “Programa Nacional de Vivienda 2014-2018”.

HIRSCHBERG, Julia (1981), *La fundación de la Puebla de los Ángeles*, Puebla, H. Ayuntamiento de Puebla.

LEICHT, Hugo (1986), *Las calles de Puebla*, Puebla, Junta de Mejoramiento Moral. Cívico y Material del Municipio de Puebla.

LIEHR, Reinhard (1976), *Ayuntamiento y oligarquía en Puebla, 1787-1810*. México, Secretaría de Educación Pública, (SepSetentas: 243).

LORETO LÓPEZ, Rosalva (1989), “Los inquilinos de la Iglesia. Problemas que enfrentó la propiedad urbana eclesiástica en Puebla, 1821-55” en *Espacio y perfiles. Historia regional mexicana del siglo XIX*. México, Centro de Investigaciones Históricas y Sociales, Instituto de Ciencias, Benemérita Universidad Autónoma de Puebla, pp. 19-27.

----- (2001), “La casa, la vivienda y el espacio doméstico en la Puebla de los Ángeles del siglo XVIII” en Rosalva Loreto López (coord.), *Casas, viviendas y hogares en la historia de México*. México, El Colegio de México, pp. 147-206.

MONTERO PANTOJA, Carlos (2002), *La renovación urbana. Puebla y Guadalajara: un estudio comparado*, México, Instituto de Ciencias Sociales y Humanidades-BUAP.

MONTERO PANTOJA, Carlos (2002a), *Colonias de Puebla*, México, Dirección General de Fomento Editorial-BUAP, Museo Amparo.

PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE PUEBLA, “... así como del Manual de Valuación Catastral para el Estado de Puebla”, 15 de diciembre de 2008.

PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE PUEBLA, “Ley de Ingresos para del Municipio de Puebla, para el ejercicio fiscal 2014”, *16 de diciembre de 2013*, pp. 3-5.

PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE PUEBLA, “Zonificación Catastral y las Tablas de Valores Unitarios de Suelos Urbanos y Rústicos; así como Valores Catastrales de Construcción por metro cuadrado para el Municipio de Puebla”, para el ejercicio fiscal 2014, *16 de diciembre de 2013*.

TÉLLEZ GUERRERO, Francisco (1986), “La administración y las finanzas municipales de la ciudad de Puebla, 1819-1842” en *Investigaciones universitarias del urbanismo. Memoria de la primera mesa de trabajo, septiembre de 1982*. Puebla, Instituto de Ciencias, Universidad Autónoma de Puebla, pp. 19-26.

TÉLLEZ GUERRERO, Francisco y BRITO MARTÍNEZ, Elvia (1989), “Las finanzas municipales. Ciudad de Puebla 1820-1890” en *Espacio y perfiles. Historia regional mexicana del siglo XIX*. México, Centro de Investigaciones Históricas y Sociales, Instituto de Ciencias, Benemérita Universidad Autónoma de Puebla, pp. 29-48.