



UNIVERSIDAD POPULAR AUTÓNOMA
DEL ESTADO DE PUEBLA
FACULTAD DE ARQUITECTURA



MODELO DE ANÁLISIS PARA LA VALORACIÓN INTEGRAL DE LA VIVIENDA EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE PUEBLA

TESIS

Que para obtener el título de ARQUITECTO

Presenta:

Ana Karina Silveti Ortega

Director de Tesis

Mtro. Arq. Juan Manuel Marquez Murad

Sinodales

Mtro Arq. Dolores Dib Álvarez

Mtro. Arq. Gelvin Xochitemo Cervantes



UPAEP – Secretaría General

Dirección General de Apoyos Académicos

Dirección del Centro de Recursos para el Aprendizaje y la Investigación.

Biblioteca Central - **Karol Wojtyła**

Tesis Digitales Restricciones de uso:

DERECHOS RESERVADOS ©

PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis está protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de textos, imágenes, gráficas, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente de donde la obtuvo mencionando el autor o autores involucrados en el documento.

Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

Al Ser Supremo que nos dio el milagro de la vida, que nos permitió coincidir en este tiempo y espacio, que nos ha llenado de dones y talentos, que nos ha regalado la libertad de seguir este camino y al mismo tiempo ha guiado cuidadosamente nuestros pasos, que nos ha dado el dominio de elegir nuestro propio destino usando nuestra voluntad, que nos ha dado el poder de amar, el de pensar, el de determinar, el de reír, el de imaginar, el de crear, el de soñar...

A mis padres y mi familia que siempre tuvieron palabras de aliento en mis fracasos, el consejo en los momentos de incertidumbre y el regaño oportuno cuando equivocaba el camino; mil gracias por ser los pilares y la fuerza de mi vida, gracias por sus rezos y su preocupación constante por ofrecerme siempre lo mejor.

A todos mis catedráticos y en especial al Arq. Lugo, Arq. Octavio, Arq. Casas, Arq. Millán, Arq. Chavira, Arq. Concha, Arq. Ma. Elena Rubí, Ing. Osorio, por haber compartido conmigo sus conocimientos, experiencia profesional y amistad; y sin lugar a dudas, a la Arq. Dolores Dib Álvarez y Juan Manuel Márquez Murad por contagiarme de su pasión por la Arquitectura histórica.

A Osvaldo por llenar mi vida con su ser, a Doña Emma y a Andrea por su afecto y atenciones.

A mis hermanas Lorena, Chelo y Nettie y a Isaac, Daniel y Gesuri por brindarme su amistad incondicional.

A Paola por acompañarme en los triunfos y derrotas personales y académicas.

A Pily, Liz, Richo, Carlos, Richi, Fer, David y Mario, por tantos recuerdos inolvidables.

**MODELO DE ANÁLISIS PARA LA VALORACIÓN INTEGRAL DE LA VIVIENDA EN
EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE PUEBLA**

Ana Karina Silveti Ortega

ÍNDICE

	Pág.
Introducción	6
I. Una aproximación al Centro Histórico de la Ciudad de Puebla.	
Antecedentes históricos	13
Zona de estudio	22
Aspectos sociales, económicos y urbanos	
Aspectos demográficos	23
Aspectos socioeconómicos	27
Estructura urbana	
Suelo	31
Sistema vial y transporte	34
Infraestructura	36
Equipamiento	38
Vivienda	39
Imagen urbana	43
II. Factores significativos para la valoración integral de la vivienda en la Zona de Monumentos de la Angelópolis.	
Identidad	49
Historicidad	53
Modernización	56
Factor económico	61
Factor jurídico	66
III. Valoración integral de la vivienda en el Centro Histórico de la Ciudad de Puebla.	
Modelo de análisis	84
Aplicación del modelo en un caso de estudio	90
Conclusiones	96
Anexos	97
Bibliografía	165

Modelo de análisis para la valoración integral de la vivienda en el Centro Histórico de la Ciudad de Puebla. ♦ 2004 ♦ Facultad de Arquitectura de la Universidad Popular Autónoma del Estado de Puebla ♦ Diseño de Portada: Osvaldo Cuautle Reyes ♦ Impresión electrónica.

INTRODUCCIÓN



“Los Centros Históricos representan [...] un sector decisivo de la calidad urbana, [...] albergan más o menos a la mitad del patrimonio de viviendas degradadas que hay que recuperar. Sólo en este marco los trabajadores y el país podrán entender que la recuperación de los Centros Históricos no es un «molesto deber cultural, sino una necesidad social e incluso económica»”.

Giuseppe Campos Venuti, 1981.

La concepción urbanístico – histórica que de los Centros Históricos se tiene, está referida a las áreas homogéneas y significativas para la ciudad que, al estar conformadas por asentamientos humanos e inmuebles con características histórico – arquitectónicas relevantes, integran el corazón de la zona metropolitana y testimonian, en el caso de los Centros Históricos de América Latina, la centralidad del núcleo urbano en torno a la Plaza Mayor. Sin embargo, tal concepto se ha desvirtuado en el devenir de los años como producto de las múltiples transformaciones de que han sido objeto las urbes: cambios sociales y económicos que se traducen en transformaciones morfológicas, funcionales, etc.

Lo anterior provoca que los Centros Históricos pierdan continuidad física en relación con el resto de la ciudad, subestimando su valor e importancia, convirtiéndose así, en

espacios sujetos a continuos cambios de uso de suelo, mismos que favorecen la expulsión y migración de los habitantes originales así como la especulación del suelo.

El problema se ve todavía más acentuado por el fenómeno de tugurización, provocado por el deterioro continuo de las estructuras socioeconómicas (pobreza, hacinamiento, falta de apropiación de espacios, entre otros) que propicia la pérdida de las condiciones mínimas de habitabilidad de los espacios y con ello una incidencia directa en el nivel de bienestar de los habitantes de los Centros Históricos, dando como resultado la afectación, en la mayoría de los casos, de los sectores más desposeídos.

Otro factor que incide en la problemática de los inmuebles en los Centros Históricos es el que se refiere a su abandono parcial o total, así como a su deficiente adaptación a las exigencias de la vida actual, “con usos esporádicos para depósitos o actividades no residenciales son utilizados además, por una población flotante de empleados o vendedores ambulantes que usan el Centro Histórico pero que no viven en él”.¹ De esta forma, se ha fomentado el desajuste funcional en los Centros Históricos, además de que se ha roto el carácter

arquitectónico de los inmuebles ubicados en este sitio, así como el equilibrio original de usos, es decir, la armonía entre lo habitacional, lo comercial, los servicios y lo administrativo:

El deterioro de las estructuras socioeconómicas, es decir, de las diferentes formas de funciones que se han introducido en los espacios preexistentes (del Centro Histórico) y que, con sus mutaciones, alteran aquellas relaciones que habían hecho del Centro Histórico, una solución equilibrada de formas y contenido”.²

Se puede establecer así, que la transformación en los Centros Históricos, tiende a la terciarización de usos (comercios y servicios), lo que “determina una intensa actividad en determinados horarios y la configuración de áreas “muertas” en otros momentos”³, esto provoca la pérdida de la vitalidad del espacio urbano, y con ello, además de un problema de índole social, uno de tipo urbano – arquitectónico.

Debido a la pérdida continua del equilibrio entre usos, como resultado de factores económicos como la rentabilidad de los espacios, el uso habitacional se ha visto cada vez más afectado dentro de los Centros Históricos. Asimismo, desde el punto de vista arquitectónico, el uso habitacional resulta el más castigado, debido a que las edificaciones se encuentran sujetas a una serie de alteraciones espaciales y estilísticas –dentro del

marco del proceso de modernización– producto del concepto de transformación mal entendido. Al respecto, Brolin dice:

La hostilidad hacia la continuidad armónica, tiene su origen en la violenta denuncia del movimiento moderno de las formas arquitectónicas derivadas. El código de la arquitectura moderna sostiene que la historia no hace al caso, que nuestra época es única y que, por lo tanto, nuestra arquitectura debe cortar radicalmente con el pasado [...].⁴

No podemos olvidar que toda arquitectura, y más aún la de las zonas más antiguas de la ciudad, lleva implícita un respeto por los valores históricos, culturales y estilísticos –por mencionar algunos– como testimonio vivo de la identidad de una sociedad específica, sin implicar con ello, un alejamiento del avance tecnológico existente y de las exigencias de los tiempos actuales.

Además de lo anterior, la vivienda en los Centros Históricos se ha vuelto vulnerable al estar en su mayoría supeditada a los recursos económicos limitados, de los arrendatarios, pero también de algunos dueños. De tal suerte que tanto arrendatarios como dueños quedan imposibilitados económicamente para ofrecer un mantenimiento adecuado a dichos inmuebles, generando con ello, la pérdida paulatina del Patrimonio civil edificado de los Centros Históricos.

Igualmente, nos enfrentamos a la negativa, tanto de propietarios como de autoridades, en la participación del rescate y conservación de este tipo de inmuebles, ya que son considerados indignos de inversión al no revestir rentabilidad como satisfactor habitacional, ocasionando así, un fuerte contraste con la oferta de vivienda que existe en la periferia de las ciudades.

Por otra parte, lejos de representar un bien para la vivienda histórica, las fuerzas del mercado inmobiliario han contribuido a su destrucción, debido a su lucha ardua por derogar leyes de preservación y obtener autorizaciones de demolición a fin de generar terrenos baldíos destinados como estacionamientos o bien como simples terrenos de “engorde” especulativo.⁵

La ciudad de Puebla, no ha permanecido ajena a ésta problemática general. Según Bedford, hasta los años sesenta del siglo pasado, Puebla había guardado su carácter;⁶ sin embargo, es en el siglo antes mencionado, cuando se presentan las transformaciones más significativas que han traído repercusiones hasta nuestros días. Fue precisamente en el siglo XX, cuando “las clases alta y media emprendían un proceso de abandono del centro de la ciudad a favor de los fraccionamientos periféricos de reciente construcción como La Paz”.⁷ Esto trajo como consecuencia que las familias recién emigradas convirtieran sus

propiedades, ubicadas en el centro de la ciudad, en vecindades: “tipo de vivienda cuya incidencia frecuentemente se emplea como índice de la decadencia urbana”.⁸

Un problema relevante que sin duda ha contribuido a la pérdida y deterioro del patrimonio edificado de uso habitacional en el Centro Histórico de la ciudad de Puebla, ha sido el económico pues “para mediados de los años ochenta, el centro de la ciudad aún retenía una población principalmente constituida por familias de rentas bajas, que sumaba unas 85,000 personas de un total de 2, 000,000 de habitantes”.⁹ Con lo anterior es de esperarse que a través de los años, los dueños hayan contribuido al deterioro y abandono de los inmuebles como resultado del desinterés económico en los mismos.

Otro factor que ha favorecido de manera notoria el deterioro del patrimonio habitacional angelopolitano es el referente al proceso de modernización el cual “calificó –al carácter histórico de la ciudad– de impedimento para el desarrollo económico”.¹⁰

Asimismo, la terciarización de usos en el Centro Histórico de la ciudad de Puebla es cada vez más frecuente. La pérdida del uso habitacional original en favor de usos totalmente comerciales resulta lamentable ya que provoca el desperdicio de gran parte de las superficies –generalmente los segundos niveles– mismos que son empleados como bodegas o espacios

que esperan ser rentados y que propician la especulación del suelo urbano.

Si aunamos a lo anterior, la ambigüedad de las leyes referentes a la salvaguarda del Patrimonio edificado y la mala o nula aplicación de las mismas, tenemos un panorama multifactorial incidente en el Centro Histórico de la ciudad de Puebla, de tal forma que la vivienda, se ve envuelta en una serie de factores entre los cuales destacan:

- La Identidad: entendida como identificación de los habitantes o dueños con la vivienda.
- La Historicidad de los inmuebles.
- El proceso de Modernización que provoca transformaciones.
- Factores económicos.
- Factores jurídicos.

Estos determinan el curso de la vivienda en la Zona de Monumentos y establecen el grado de la problemática particular según el caso. Dichos factores se han convertido en detonantes o acelerantes del deterioro o pérdida del patrimonio cultural edificado y por ende, del patrimonio social urbano.

Sin lugar a dudas, construcciones como iglesias, conventos, conjuntos arqueológicos, entre otros, son estudiados y preservados exhaustivamente, olvidando que la arquitectura civil privada, también es susceptible de degradación y que su

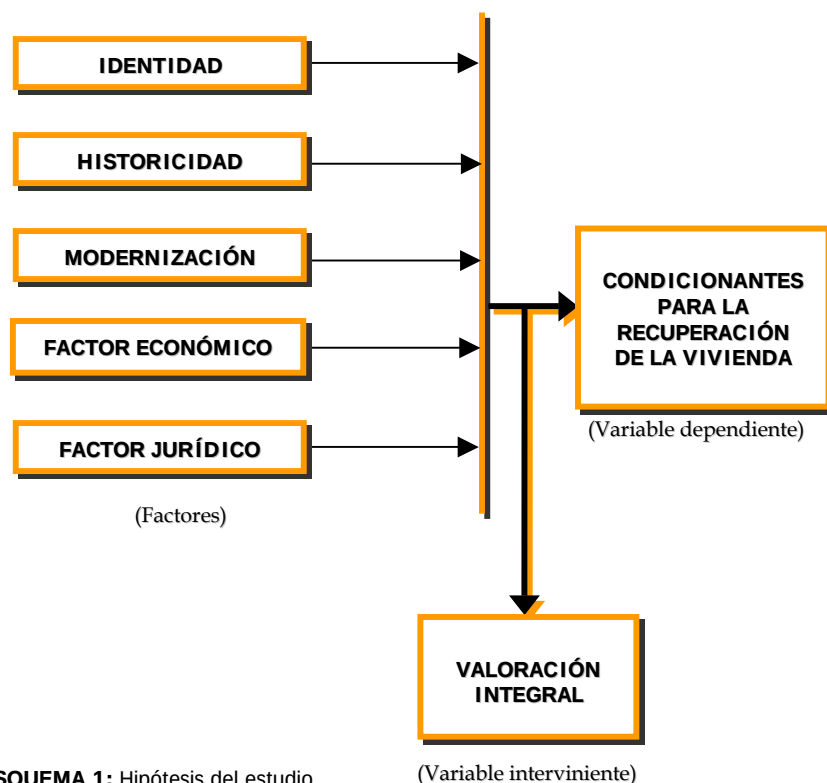
problemática alcanza niveles socio-económicos, arquitectónicos y urbanos por ser conformadora del ámbito general de los Centros Históricos, es decir, por formar la parte esencial del tejido urbano histórico, en donde podemos encontrar características peculiares, costumbres, tradiciones y estilos de vida de sus habitantes, de ahí la importancia de su recuperación como estrategia de revitalización urbana: para poder inyectarle vida a los Centros Históricos, resulta imperante “atraer a la gente, y para poder lograrlo antes de crear espacios para comercio, se deben crear espacios para habitar; es tan simple como ¿quién va a comprar si no existen habitantes que lo necesiten?, por eso es necesario primero crear la vivienda.”¹¹

En consecuencia, para impulsar una verdadera recuperación del patrimonio civil privado, es necesaria una valoración integral, producto ineludible, del análisis de los factores más significativos que lo conforman.

Es por ello que el presente estudio parte de una proposición general y tentativa que permitirá, relacionar entre sí, a los factores más importantes que intervienen en la problemática de la vivienda en el Centro Histórico de la ciudad de Puebla, a fin de lograr la valoración integral de su situación actual; de este modo, la hipótesis será:

“El establecimiento y aplicación de un modelo¹² de análisis que considere los siguientes factores: identidad,

historicidad, proceso de modernización, situación económica y jurídica, como los más significativos en la problemática de la arquitectura civil privada (vivienda) del Centro Histórico de la ciudad de Puebla, permitirá la valoración integral de la misma, y con ello, se evidenciarán las condicionantes para su recuperación.”



ESQUEMA 1: Hipótesis del estudio.

En la actualidad se cuenta con varios estudios que hablan del Centro Histórico de la ciudad de Puebla: algunos de ellos analizan su vivienda, describiendo los elementos arquitectónicos que la conforman y al mismo tiempo la catalogan (como la publicación intitolada: *Puebla: patrimonio de arquitectura civil del Virreinato* del arquitecto alemán Dirk Buhler), otros estudian la ciudad de Puebla como ejemplo de las *Políticas para el desarrollo de los Centros Históricos de México* (Sergio Flores González, et. al.) y mientras José Antonio Terán Bonilla, se orienta al estudio del *Desarrollo de la Fisonomía Urbana del Centro Histórico de la Ciudad de Puebla*, el investigador Francisco M. Velez Pliego (presidente de la empresa “Sociedad Cultural Urbavista S. C.”) con el apoyo del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos y el Gobierno Municipal, realiza el *Plan para la Recuperación de la Zona de Monumentos de la Ciudad de Puebla*, a través del cual se pretende actualizar el Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente e instrumentar acciones y obras de manera integral, sin lugar a dudas, el estudio más complejo y ambicioso realizado hasta el momento pero de carácter casi confidencial.

Sin embargo, no se ha logrado establecer un instrumento que de a conocer el valor integral de la arquitectura civil privada (vivienda) dentro del Centro Histórico de la ciudad

de Puebla, de ahí la importancia del presente estudio, cuyo objetivo general, está dirigido a la definición de un modelo que:

- Se fundamente en una metodología deductiva, es decir, que parta del análisis de los factores más significativos que intervienen en la problemática general conocida del Centro Histórico de la ciudad de Puebla, para revelar la situación particular desconocida, de cada vivienda.
- Sea aplicable, sin importar las peculiaridades de cada inmueble.
- Sea de utilidad a nivel profesional, de gobierno y de organismos privados para la realización de diagnósticos integrales necesarios en proyectos de Restauración, de Arquitectura de Integración y de Revitalización Urbana.

Debido a la disponibilidad de recursos, este trabajo no pretende ser exhaustivo; por el contrario, intenta servir de punto de partida para nuevas investigaciones y propuestas integrales de valoración de la vivienda tanto en el Centro Histórico de la ciudad de Puebla como de otros Centros Históricos de México. Siguiendo esta idea, se aplicará el modelo propuesto sólo en un caso de estudio, lo cual permitirá comprobar su eficacia como

instrumento de valoración integral para la vivienda del Centro Histórico de la Angelópolis. Cabe aclarar que la investigación estadística será aproximada pues contempla datos hasta el año 2000.

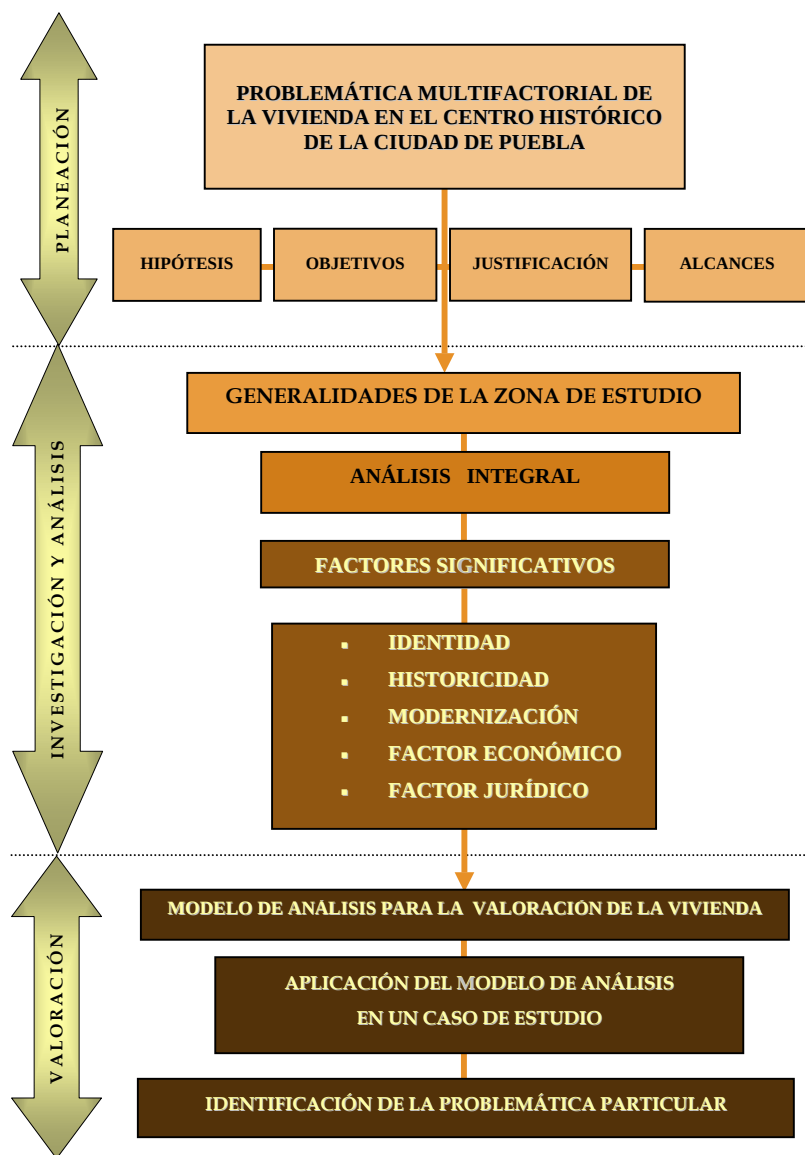
El desarrollo del presente estudio contempla tres fases:

- Fase de planeación,
- Fase de investigación y análisis y
- Fase de valoración.

La primera fase –misma que ha sido abordada en párrafos anteriores– nos permitió estructurar una hipótesis de investigación fundamentada en la problemática multifactorial de la vivienda en el Centro Histórico de la ciudad de Puebla; asimismo, sirvió para establecer los objetivos de investigación, así como la importancia y los alcances de la misma.

La fase de investigación y análisis partirá de las generalidades del Centro Histórico de la ciudad de Puebla: antecedentes históricos, aspectos socioeconómicos y urbanos. De ahí, se procederá con el análisis teórico de cada uno de los factores significativos que intervienen en la valoración de la vivienda: identidad, historicidad, modernización, factor económico y factor jurídico.

Por último, a través de la fase de valoración, estableceremos el modelo ya mencionado y lo aplicaremos en un caso de estudio, a fin de identificar la problemática particular del inmueble en cuestión.



ESQUEMA 2: Metodología general.

Citas y Notas

¹ Junta de Andalucía, *Centros Históricos de América Latina*, Universidad de los Andes-Colombia, Escala Colombia, Colección Somosur, Colombia, 1990, p. 16.

² Cervellati, Pier Luigi y Roberto Scannavani, *Bolonia / política y metodología de la restauración de Centros Históricos*, II, Mulino, Bolonia, 1973, p. 37.

³ Junta de Andalucía, *Op. cit.*, p. 20.

⁴ Brolin, Brent C., *La arquitectura de integración, armonización entre edificios antiguos y modernos*, CEAC, Barcelona, 1984, pp. 10 – 11.

⁵ Junta de Andalucía, *Op. cit.*, p. 21.

⁶ *A Visit to Don Otavio: a Mexican Journey*, citado en Gareth A. Jones y Ann Valey, *La Reconquista del Centro Histórico. Conservación urbana y gentrification en la ciudad de Puebla*, *Anuario de Espacios Urbanos*, Historia, Cultura, Diseño, UAM – Azcapotzalco, Georg Leidenberger Editor, 2001, p.143.

⁷ Gareth, *Idem*.

⁸ Gareth, *Idem*.

⁹ Gareth, *Idem*.

¹⁰ Gareth, *Idem*.

¹¹ Montiel, López Verónica, *Tesis: Revitalización del Barrio de Santiago, Vivienda para profesionistas jóvenes*, Versión digitalizada, Facultad de Arquitectura, Universidad Popular Autónoma del Estado de Puebla, Puebla, Puebla, 2001.

¹² *Modelo*: del lat. *modello* y éste del lat. *modulus*, molde. Patrón, ejemplar o forma que uno se propone y sigue en la ejecución de una obra artística o en otra cosa. *Diccionario Enciclopédico ESPASA*, ESPASA – CALPE, S. A., Octava Edición, Tomos XVI, Madrid, 1979.

UNA APROXIMACIÓN AL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE PUEBLA

“Intentar decirle a los poblanos lo que deben y lo que no deben hacer es sumamente difícil y arriesgado. La riqueza más grande que tiene Puebla es su gente, su pueblo, y debemos empezar por conocerla y comprenderla desde ese punto de vista”.

José Miguel Gómez de Alvear, 1977.

En el presente capítulo conoceremos las generalidades del Centro Histórico de la ciudad de Puebla, partiendo de sus antecedentes históricos; posteriormente, se especificarán los límites de la zona de estudio y se abordarán aspectos urbanos, así como sociales y económicos de sus habitantes.

Antecedentes históricos

Con la descripción hecha por George Kubler acerca de la fundación de la ciudad de Puebla podemos darnos cuenta de la importancia de su Centro Histórico como el sitio más representativo de la ciudad, mismo que alberga las construcciones con mayor antigüedad y guarda el bagaje cultural acumulado de sus habitantes:

La fundación del asentamiento, el 16 de abril de 1531, fue dirigida por los franciscanos. Aproximadamente, cuarenta

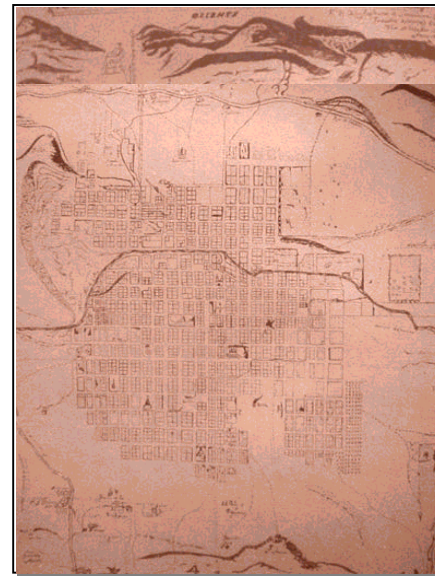


IMAGEN 1: Planta de la ciudad de los Ángeles de la Nueva España.

Autor: Cristóbal de Guadalajara. Año: 1698. Propiedad del Archivo del Ayuntamiento de Puebla.

Terán Bonilla José Antonio, *El Desarrollo de la Fisonomía Urbana del Centro Histórico de la Ciudad de Puebla (1531 - 1994)*, UPAEP, Puebla, 1996, p. 74.

civiles habían sido atraídos por el proyecto y las primeras casas se levantaron en la ladera este del río San Francisco. Unos meses más tarde los colonos se mudaron a la margen opuesta, definiéndose así lo que es actualmente el centro de la ciudad. Las primeras construcciones fueron hechas con mano de obra indígena, y emplazadas de acuerdo con la traza concebida por un tal

Alonso Martín Pérez, quien se encargó también de la distribución de los lotes a los colonos. La primera fase de urbanización fue de carácter provisional, levantándose sólo

cabañas rudimentarias. La población se duplicó rápidamente y prometía seguir creciendo a tal velocidad, que se hizo necesario elaborar una nueva traza en 1532, bajo la dirección

de un enviado de la Audiencia y los guardianes franciscanos de varias misiones de la provincia. La construcción, de acuerdo con este nuevo plan, progresó entre 1533 y 1534. A este segundo proyecto se debe la actual imagen de la ciudad. Se trata de una parrilla rectangular de manzanas separadas por calles de 15.8 varas castellanas (13.20 m.) de anchura, con un eje principal que se cruza en ángulo recto con otro secundario. Cada manzana medía 217.70 x 108.85 varas castellanas (182 x 91 m.) con su lado más largo descansado sobre el eje principal, es decir de este a oeste. Habían ocho lotes en cada



IMAGEN 2: Vista Aérea Puebla.

Según E. A. Cervantes

Kubler George, *Arquitectura Mexicana del siglo XVI*, Fondo de Cultura Económica, México 1982, p. 87.

manzana que tenían 55 varas castellanas (46 m.) de frente cada uno. Cada lado de la ciudad tenía veintiuna manzanas [...]. Las esquinas de la ciudad daban a los cuatro puntos cardinales y estaban orientadas de tal manera que los vientos no pudieran correr a lo largo de la ciudad. La plaza central medía 263.16 x 141.15 varas

castellanas (220 x 118 m.), y estuvo durante el siglo XVI enmarcada por un pórtico de columnas de madera. En 1557 se colocó una fuente monumental al este de la plaza, dejando el

resto libre para las corridas de toros y otros espectáculos. Los puentes necesarios para conectar las dos mitades de la ciudad se construyeron en 1555. El asentamiento estaba rodeado por fértiles ejidos (tierras comunales) y contaba con varias huertas situadas en terrenos no poblados dentro de la ciudad.¹

La morfología del Centro Histórico de la ciudad es, por lo tanto, el resultado del sitio de su fundación.

La ciudad de Puebla puede ser clasificada de la siguiente manera:

- **Por su etapa de fundación (1531)**

Pertenece a la primera época, misma que comprende el periodo de descubrimiento, creación y pacificación de centros de población (1492 -1570).

- **Por su traza**

Según el libro *Historia de la Arquitectura y el Urbanismo Mexicanos*, la podemos clasificar dentro de las ciudades con trazo regular, gracias a la precisión de su ortogonalidad, continuidad de sus ejes rectos.² Cabe mencionar que las características anteriores fueron posibles gracias

a que la traza no se encomendó a ciudadanos distinguidos, sino a profesionales.³

- **Por sus elementos defensivos**

Es considerada como ciudad no fortificada, ya que las murallas solamente se construían en puertos, aunque cabe señalar que durante el siglo XVI se sugirió constantemente que los pueblos de tierra adentro se fortificaran, “Motolinía insistió sin éxito, en 1540 y nuevamente en 1555 en que se fortificara la Ciudad de Puebla”.⁴

- **Por su ubicación o localización**

Es una ciudad del interior ya que no tiene conexión con el mar.

- **Por su actividad**

Se puede clasificar como ciudad comercial y administrativa.

Al respecto el Doctor Chanfón menciona a la ciudad de Puebla como una urbe con industria incipiente de productos de lana y elaboración de textiles,⁵ al mismo tiempo escribe que las ciudades comerciales fueron “los lugares de intercambio de productos; su actividad administrativa fue constante y gozaron del

mayor número de servicios. Por tal razón llegaron a convertirse en las ciudades más importantes del virreinato; aquí se sitúan la ciudad de México, Puebla [...]”.⁶

- **Por su planteamiento urbano e interrelación**

Se concluye que es ciudad de conexión puesto que “en los caminos terrestres intermedios entre los puertos y las ciudades fue donde se fundaron ciudades como Puebla, Orizaba [...] para llegar a Veracruz”.⁷

- **Por su crecimiento**

Se puede decir que se clasifica como multidireccional, ya que su crecimiento se presenta hacia varias direcciones (radial): “teniendo casi siempre un centro formado por cabeceras o ciudades; son los casos de Durango, Zacatecas [...] Puebla y, por supuesto, la ciudad de México”.⁸

En relación con la vivienda, el siglo XVI la presentó —en su mayoría— de un solo nivel; asimismo, dentro de la traza urbana se podía observar la mezcla de usos de suelo: vivienda, fábricas, molinos, iglesias, conventos, así como terrenos no

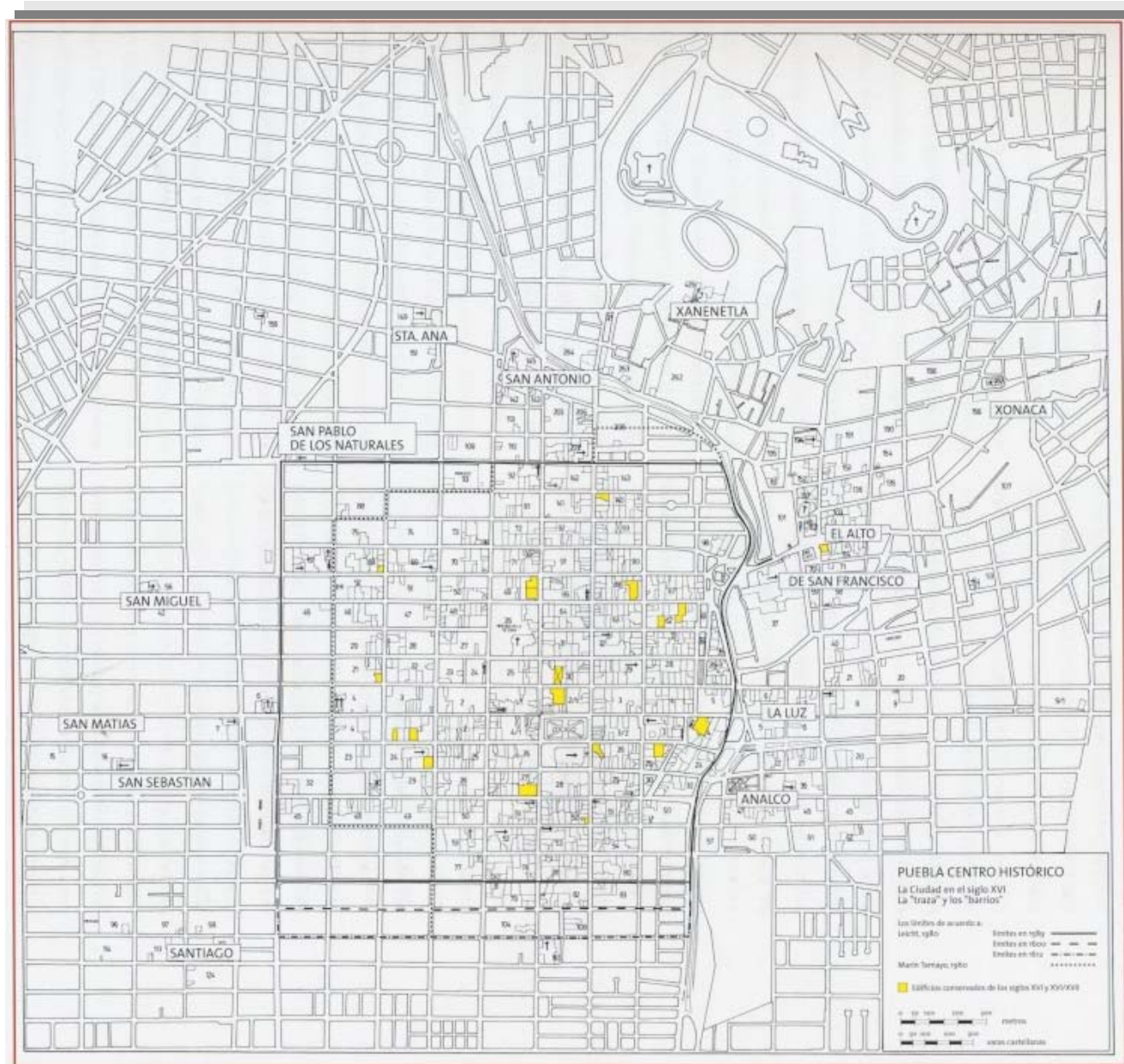


IMAGEN 3: PUEBLA CENTRO HISTÓRICO. La ciudad en el siglo XVI. La "traza" y los "barrios", Marín Tamayo, 1960.
Buhler Dirk, *Puebla: patrimonio de arquitectura civil del virreinato*, Deutsches Museum, 2001, p. 47.

edificados que, en ocasiones, se utilizaban como huertas. La vivienda en los barrios de indios, estaba conformada por cabañas de paja o madera y algunas casas eran de adobe. Cabe mencionar, que se ponía especial énfasis en conservar la integración en estilos arquitectónicos, proporciones y alturas.

Por otro lado, hacia el siglo XVII, la ciudad se encontraba mejor consolidada: “durante la dominación colonial española se conformó el notable y abundante acervo arquitectónico de la ciudad, que se concentra principalmente en la parte central de la estructura urbana actual.”⁹ A lo largo de esta centuria, se volvieron más comunes las construcciones de dos plantas, y en algunos casos, se ampliaba un entrepiso. Las fachadas eran sencillas, con revestimientos lisos y pintura a la cal, la mayoría de las esquinas y pórticos eran decorados con cantería. Algunas calles ya estaban pavimentadas y existía un sistema de distribución de agua potable que llegaba a fuentes públicas y conventos, sólo un número reducido de hogares particulares tenía “merced de agua”, es decir, podían hacer uso de la red pública. No existían canales de desagüe; sin embargo, las aguas residuales eran guiadas a través de hondonadas en el centro de las calles.¹⁰

Durante este mismo siglo y el posterior, en la ciudad de Puebla, se presentan características barrocas gracias a influencias españolas. De esta forma, grandes artistas y

artesanos llegan a vivir a esta ciudad y poco a poco, con el empleo de materiales y técnicas locales, se forja el carácter regionalista de la zona, mismo que llegará a su esplendor con la consolidación de una ciudad que llegó a ser el ejemplo a imitar por otras regiones.

En el siglo XIX, tanto la ciudad como la arquitectura, se convierten en receptoras de diferentes estilos europeos –y del resto del país– que se encontraban en boga, con lo cual se comienza a dar una transformación radical, sobre todo en el ámbito arquitectónico.

Por otra parte, es el siglo XX, la centuria que experimenta diversos cambios macroeconómicos, y sus efectos, se dejan sentir en las transformaciones del desarrollo urbano tendientes a la expansión territorial y a la exigencia –cada vez mayor– de infraestructuras y servicios que a su vez provocan especulación de uso de suelo y la aparición del sector moderno de la promoción inmobiliaria. Dichas transformaciones no son ajenas al siglo XXI, por el contrario, se han acumulado y agravado con el devenir de los años, lo que provoca que el Centro Histórico se vea envuelto actualmente, en una problemática multifactorial que requiere una solución de tipo integral.

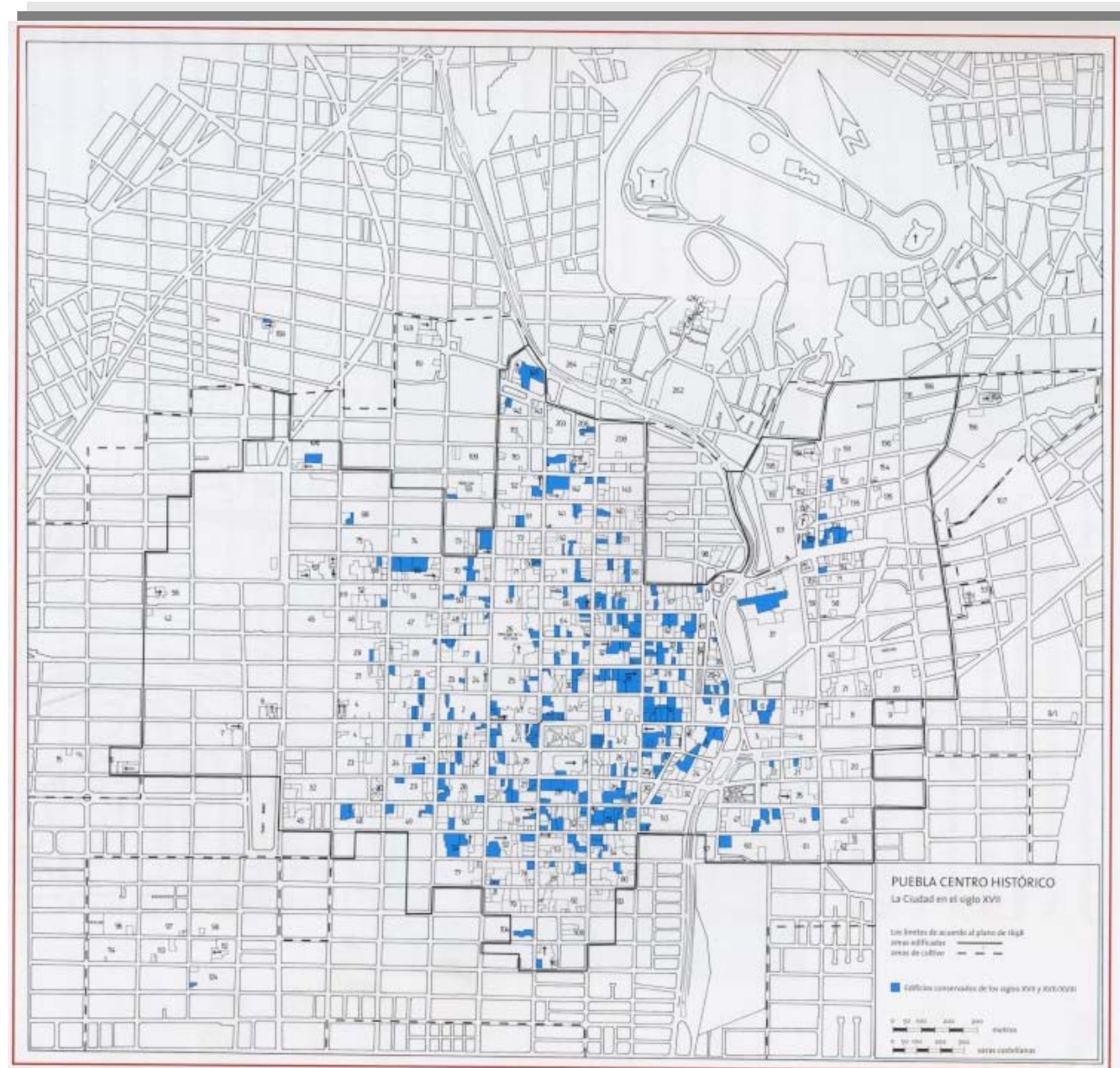


IMAGEN 4: PUEBLA CENTRO HISTÓRICO. La ciudad en el siglo XVII.

Buhler Dirk, *Puebla: patrimonio de arquitectura civil del virreinato*, Deutsches Museum, 2001, p. 57.

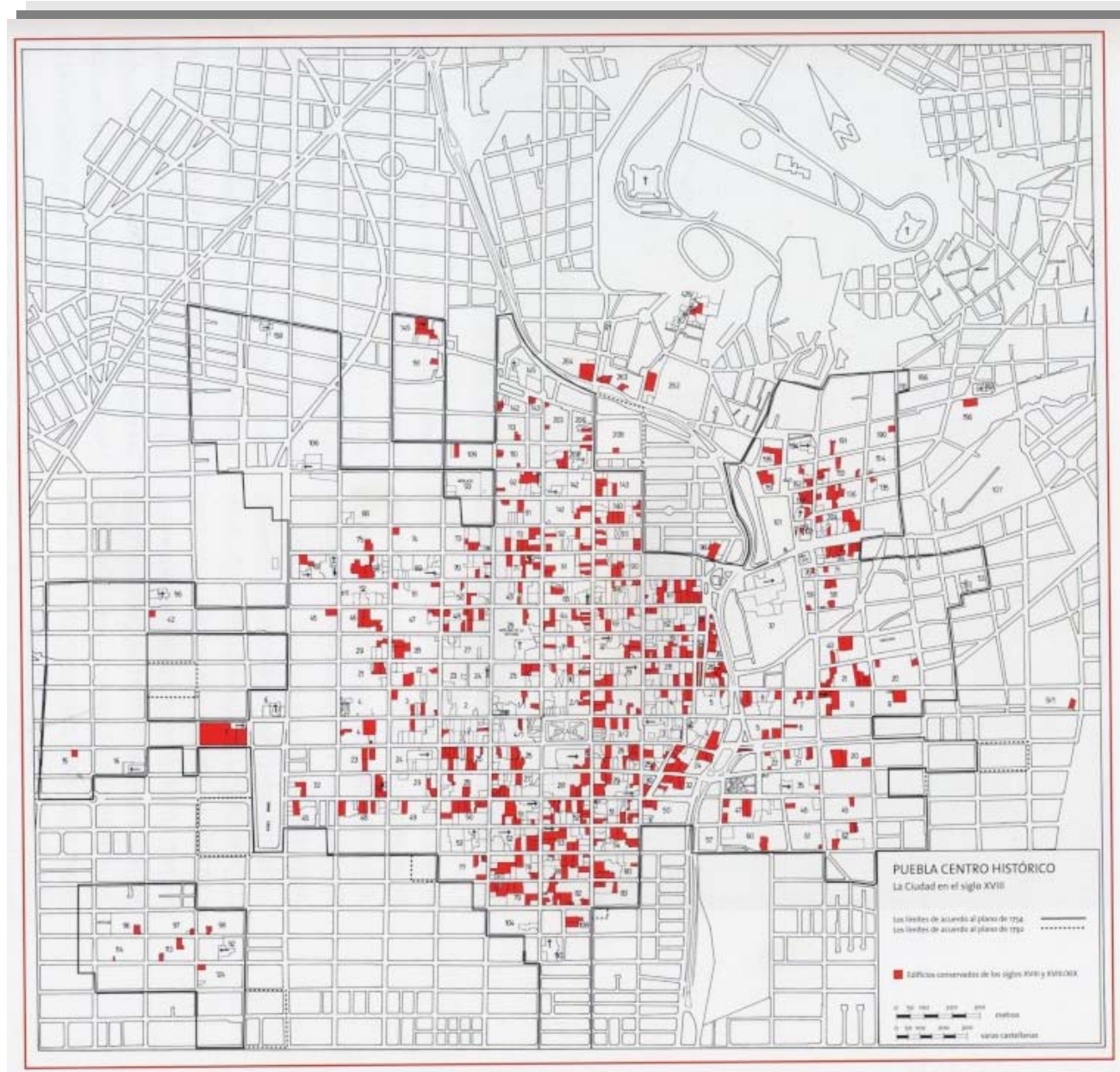


IMAGEN 5: PUEBLA CENTRO HISTÓRICO. La ciudad en el siglo XVIII.

Buhler Dirk, *Puebla: patrimonio de arquitectura civil del virreinato*, Deutsches Museum, 2001, p. 67.



IMAGEN 6: Plano topográfico de la Ciudad de Puebla.

Autor: Ing. Top. Luis G. Careaga y Saenz. Año: 1883. Escala varas-metros. Propiedad del Muese Regional del Estado de Puebla.
Terán Bonilla José Antonio, *El Desarrollo de la Fisonomía Urbana del Centro Histórico de la Ciudad de Puebla (1531 - 1994)*, UPAEP, Puebla, 1996, p. 158.

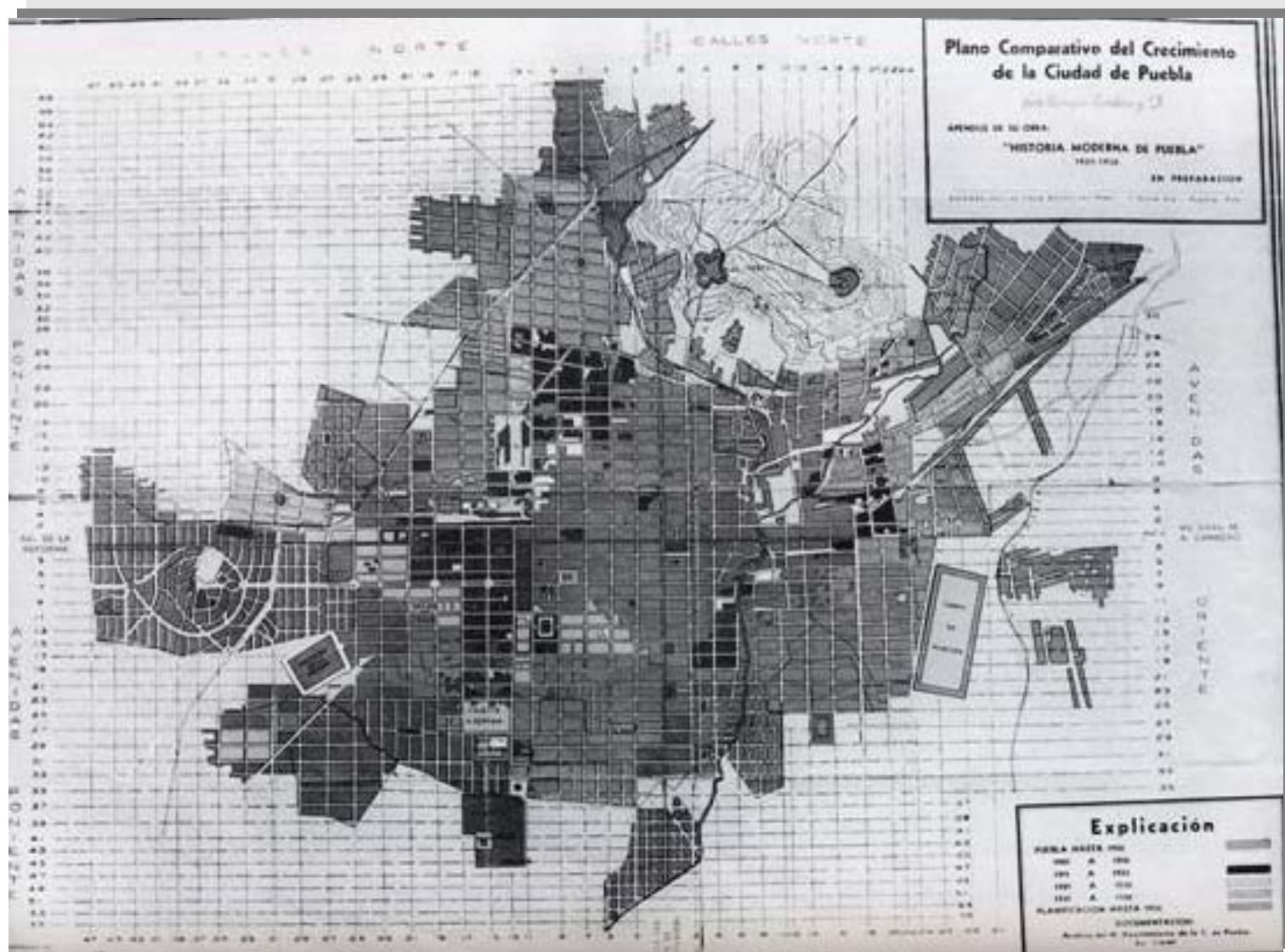


IMAGEN 7: Plano comparativo del crecimiento de la ciudad de Puebla.

Autor: Enrique Cordero y Torres. Escala 1:10, 000. 1950. Propiedad: Mapoteca Dr. Jorge A. Vivo Escoto, B. U. A. P.

Terán Bonilla José Antonio, *El Desarrollo de la Fisonomía Urbana del Centro Histórico de la Ciudad de Puebla (1531 - 1994)*, UPAEP. Puebla. 1996. p. 259.

Zona de Estudio

Para continuar con el proceso de investigación, resulta necesario establecer los límites físicos dentro de los cuales se desarrollará el estudio. De esta forma, los aspectos sociales, económicos y urbanos a estudiar, se contemplarán al interior de la denominada Zona de Monumentos Históricos, según Decreto Presidencial de 1977: está integrada por 391 manzanas que

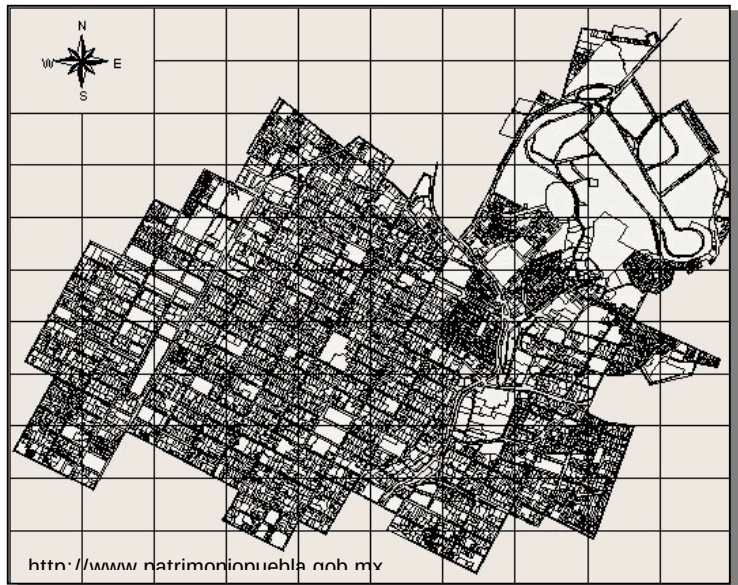


IMAGEN 8: Zona de Monumentos según Decreto Presidencial de 1977.
<http://www.patrimoniopuebla.gob.mx>, en
<http://imagen.puebladelosangeles.gob.mx/home.php>, *Patrimonio Cultural Puebla de los Angeles*,
Autor: Cuauhtémoc Orozco Topete.
Ayuntamiento de Puebla, 2002-2005.
Fecha de descarga: 7 – Octubre – 2003.

comprenden 2619 edificios con valor histórico construido entre los siglos XVI y XIX, y de los cuales 61 fueron destinados en alguna época al culto religioso, 71 a fines educativos y servicios asistenciales, restando 2487 edificios civiles, así como 27 plazas y jardines.¹¹

Fundamentada en la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas y su Reglamento, se establece, por medio del Decreto antes mencionado, una superficie de 6.99 km², como zona conveniente para la preservación del legado histórico – urbano, así como para la investigación, conservación, restauración y recuperación de los monumentos que integran el patrimonio cultural de la Nación. Las consideraciones para seleccionar dicha Zona Monumental fueron las siguientes:

- “Que la Ciudad de Puebla de Zaragoza fue escenario de casi todos los acontecimientos relacionados con las luchas armadas por la Independencia y Soberanía Nacionales”.
- “Que los cerros de Loreto y Guadalupe fueron el marco de la gloriosa Batalla del 5 de Mayo de 1862”.

- “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.”
- Que el “Fuerte de Loreto fue ocupado por las fuerzas zapatistas, siendo desalojadas por el Ejército Constitucionalista al mando de don Venustiano Carranza.”
- Que “esta ciudad se desarrolló a partir de 1531, como un experimento social con raíces en el humanismo renacentista, [...] y donde el mestizaje cultural logró gran originalidad en las manifestaciones estéticas, 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.”
- 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.”¹²

Aspectos Sociales, Económicos y Urbanos

El objetivo de este apartado es conocer las características y la composición de la población, así como las causas que han provocado cambios significativos en la dinámica de crecimiento, todo ello, con la finalidad de identificar las tendencias de desarrollo poblacional, económico y social de la Zona de Monumentos de la ciudad de Puebla. Asimismo, se hablará de los componentes fundamentales de la estructura urbana, entendiendo esta última como “la relación entre la organización espacial de actividades y la estructura física que las aloja”¹³, así como sus interacciones.

Aspectos Demográficos

Para entender las causas del desarrollo urbano de la zona estudiada, resulta necesario conocer su crecimiento histórico, a fin de “encontrar las explicaciones a los fenómenos presentados a partir de su desarrollo en el tiempo y en relación directa con su situación económica, política y social.”¹⁴

De tal forma tenemos que de 1532 a 1600, la relación del número de hogares en la ciudad de Puebla se presentó de la siguiente manera:

AÑO	NÚMERO DE HOGARES
1532	34
1534	68
1535	88
1536	108
1537	158
1538	183
1539	208
1547	350 (<i>La Voz de Puebla</i> , 1962, p. 25)
1570	800
1600	1500 (Castro Morales, E., 1981, p. 7)

TABLA 1: Número de hogares de 1532 a 1600, ciudad de Puebla.
 Archivo Municipal (*La Voz de Puebla*, 1962), en
 Buhler Dirk, *Puebla: patrimonio de arquitectura civil del virreinato*,
 Deutsches Museum, 2001, p. 39.

Si se multiplica el número de hogares de la tabla anterior, por un promedio aproximado de 5 habitantes, tenemos la siguiente población:

AÑO	NÚMERO DE HABITANTES
1532	170
1534	340
1535	440
1536	540
1537	790
1538	915
1539	1040
1547	1750
1570	4000
1600	7500

TABLA 2: Número de habitantes de 1532 a 1600, ciudad de Puebla.

Como se observa, la población sufrió un incremento considerable en un lapso de 68 años, debido principalmente,

a la inmigración de colonizadores tanto desde el mismo Virreinato (tal como ya era el caso en la fundación de Puebla) como más tarde desde la Madre Patria donde se hacía mucha propaganda para que españoles se trasladaran a la ciudad recién fundada.¹⁵

Durante siglo XVII, la población aumentó a 69, 800 habitantes (1678), según datos del cronista Zerón Zapata, esto debido a la inmigración mayoritaria de españoles provenientes del sur de la Península Ibérica así como al establecimiento de ciudadanos que llegaron de la ciudad de México a consecuencia de las inundaciones de 1631.¹⁶

En contraste con los siglos anteriores, en el siglo XVIII, la población decreció a consecuencia de diferentes epidemias y al estancamiento de la inmigración. Según datos proporcionados por Villa Sánchez, para el año de 1746 había 50, 366 habitantes, es decir, casi 20, 000 habitantes menos.¹⁷

A lo largo del siglo XIX, la población de la ciudad experimenta nuevamente un crecimiento, siendo en el siglo XX (1920 a 1950) que se estabiliza en aproximadamente 100, 000 habitantes. A partir de 1960 se da un crecimiento acelerado; de este modo, de 1990 a 1995 la población creció de 1, 057, 000 a 1, 225, 000 habitantes, es decir, casi una cuarta parte¹⁸. Para el año 2000 la población incrementó casi un 4%, quedando en

1, 271, 673 habitantes según el Censo General de Población y Vivienda 2000.¹⁹

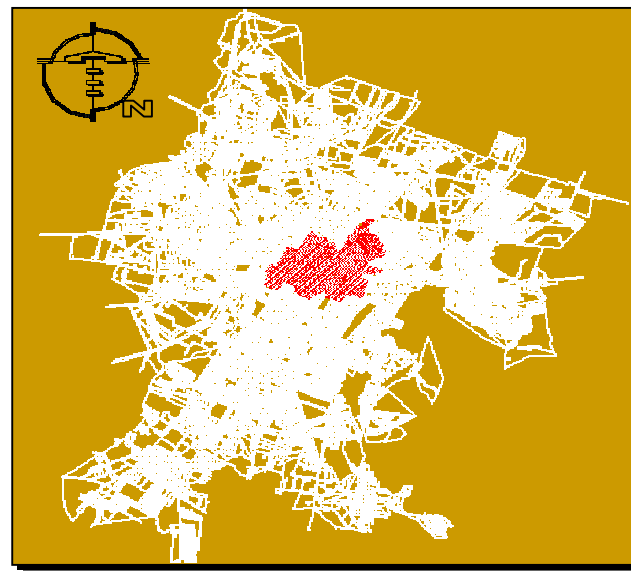


GRÁFICO 1: Zona de Monumentos en relación con el área municipal de Puebla.

En lo que respecta a la Zona de Monumentos la *Memoria Descriptiva del Plan de Revitalización del Casco Histórico de la ciudad de Puebla*, elaborada en 1982, se señala “una densidad promedio de 404 hab./Ha. que multiplicado por 699.5 Ha. de la Zona Monumental daría una población total de 285, 598 habitantes.”²⁰

Asimismo, en el *Programa Operativo de Reutilización y Revitalización del Centro Histórico del H. Ayuntamiento del*

Municipio de Puebla, con base en la información del INEGI²¹ señala que la población del centro era de 86, 059 habitantes para el año 1990.²²

Sin embargo, considerando las 22 Agebs²³ que se localizan dentro de la Zona de Monumentos de la ciudad de

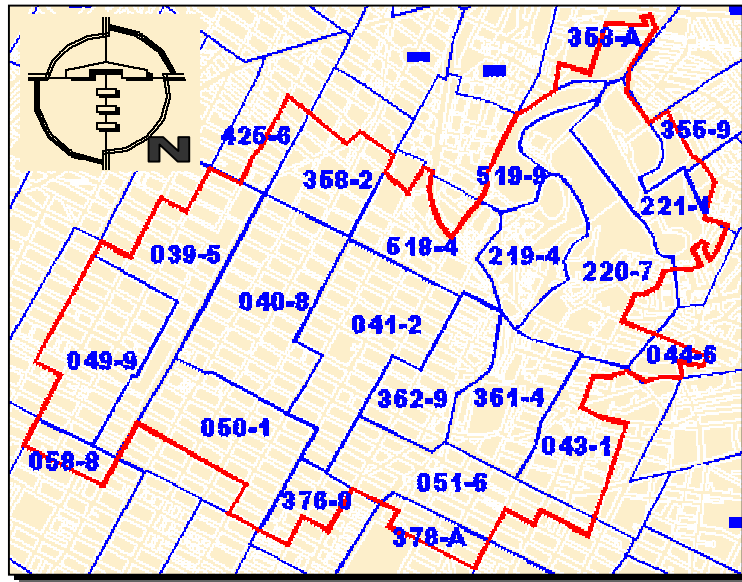


GRÁFICO 2: División por AGEBS. Zona de Monumentos.

Puebla se determinó que la población concentrada, en 1990, era de 97, 285 habitantes,²⁴ con lo cual encontramos una diferencia de 11, 226 habitantes en comparación con los datos del *Programa Operativo de Reutilización y Revitalización del Centro Histórico del H. Ayuntamiento del Municipio de Puebla*.

Además, el *Programa Parcial de Desarrollo Urbano y Conservación del Centro Histórico de la Ciudad de Puebla* a través de encuestas realizadas en el año de 1994, obtuvo que la familia promedio era de 4.18 miembros y a través de un censo, fueron detectadas 19, 547 viviendas existentes en la Zona Monumental, lo cual arrojaba un total de 81, 706 habitantes.²⁵ Para el año 2000, la población decrementó nuevamente en la zona de estudio, teniendo un total de 59, 358 habitantes.

De los datos anteriores, podemos decir que la migración del centro urbano histórico entre 1982 y 1990 (este último dato considerado como promedio del dato obtenido del *Programa Operativo de Reutilización y Revitalización del Centro Histórico del H. Ayuntamiento del Municipio de Puebla* y el resultante por Agebs) fue de 193, 926 habitantes, lo que representó el 47.27%, mientras que entre 1990 y 1994 fue notablemente menor ya que únicamente emigraron 9, 966 habitantes, lo que representó el 12.20% con relación a la población de 1990. De 1994 al año 2000, la población migrante fue de 22, 348 habitantes, lo que representó un 37.65%.

Como se puede observar, en los últimos 20 años ha decrecido considerablemente la población de la Zona de Monumentos y si hacemos una comparativa con la población de la ciudad de Puebla, tenemos que para 1990 la población de la Zona de Monumentos representaba el 8.7 % de la población

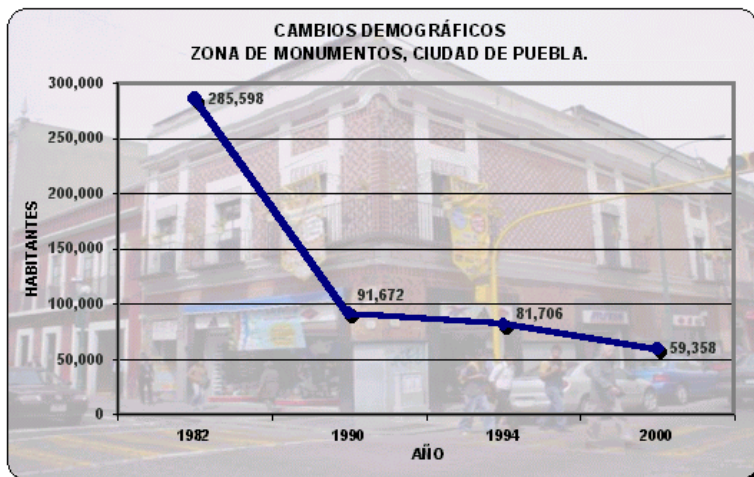


GRÁFICO 3: Comportamiento Demográfico. Zona de Monumentos, ciudad de Puebla, 1982 – 2000.

total de la ciudad y para el año 2000 tan sólo el 4.7%, por lo que se puede concluir que existe una tendencia hacia la pérdida de vitalidad en el Centro Histórico de la ciudad de Puebla como producto de la constante migración de sus habitantes hacia zonas periféricas.

Aspectos Socioeconómicos

A continuación se analizarán algunos datos sociales y económicos que nos permitirán conocer las características generales de la población de la zona de estudio.

Considerando los datos del XII Censo General de Población y Vivienda 2000, obtenidos por el INEGI, tenemos que la población total de la Zona Monumental, según Agebs, es de 59,358 habitantes cuyas edades y sexo se distribuyen de la siguiente manera:

Población Centro Histórico		Población Masculina			Población Femenina		
Absolutos	Relativos	Absolutos	Relativos	% de la Población Total	Absolutos	Relativos	% de la Población Total
7,880	13	4,004	15	7	3,876	12	7
5,829	10	2,996	11	5	2,833	9	5
5,725	10	2,857	10	5	2,868	9	5
8,963	15	4,221	15	7	4,742	15	8
24,259	41	10,860	39	18	13,399	42	23
6,702	11	2,608	9	4	4,094	13	7
59,358	100	27,547	100	46	31,812	100	54

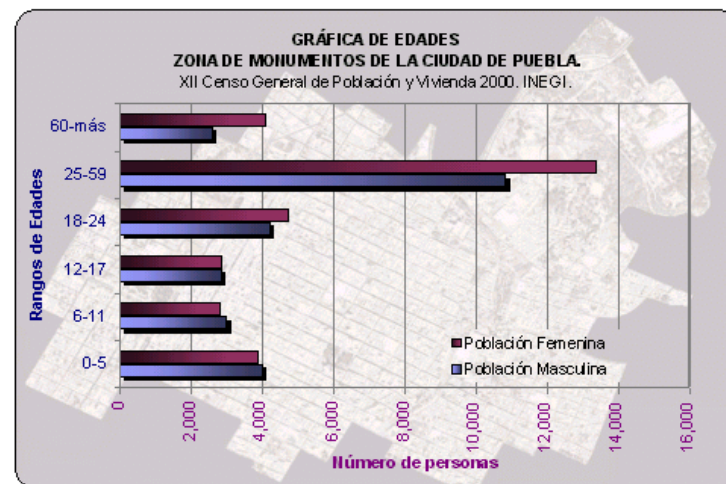


TABLA 3 Y GRÁFICO 4: Distribución de la población por edades y sexo. Zona de Monumentos, ciudad de Puebla.

Como se puede observar, el 54% de la población de la Zona de Monumentos está representado por mujeres, mientras que el 46% restante, por habitantes de sexo masculino.



GRÁFICO 5: Población Femenina y Masculina. Zona de Monumentos, ciudad de Puebla.

Por otra parte, la distribución de edades por porcentajes se presenta de la siguiente manera:

- De 0 a 5 años: 13%.
- De 6 a 11 años: 10%.
- De 12 a 17 años: 10%.
- De 18 a 24 años: 15%.

- De 25 a 59 años: 41%.
- De 60 a más años: 11%.

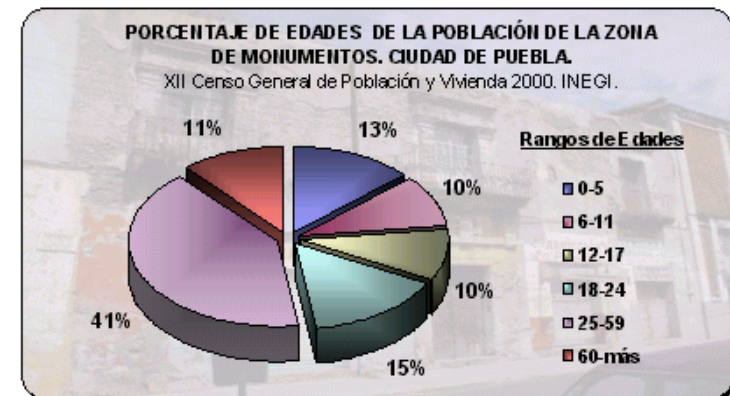


GRÁFICO 6: Distribución de edades por porcentajes. Zona de Monumentos, ciudad de Puebla.

De lo anterior podemos deducir que la población infantil oscila en un 23%, los adolescentes ocupan un 10%, los jóvenes un 15%, la población adulta un 41% y las personas de la tercera edad un 11%.

En cuanto a datos económicos de la población de la Zona Monumental, tenemos los siguientes, de acuerdo al XII Censo General de Población y Vivienda 2000 del INEGI:

DATOS ECONÓMICOS ZONA DE MONUMENTOS, CIUDAD DE PUEBLA XII CENSO GENERAL DE POBLACIÓN Y VIVIENDA 2000. INEGI.	
Población económicamente activa	24679
Población económicamente inactiva	20845
Población de 0 a 11 años	13709
Población desocupada	371
Población de 12 años y más económicamente inactiva que es estudiante	6678
Población de 12 años y más económicamente inactiva que se dedica a los quehaceres del hogar	8040
Población con discapacidad	1434
Población Jubilada o pensionada (promedio de población masc. y fem. de 60 años y más, dato no incluido en indicadores)	3351
Otro tipo de inactividad (deducción, dato no incluido en indicadores)	1342
Población ocupada en el sector secundario	5555
Población ocupada en el sector terciario	18054
Población ocupada como empleado u obrero	16750
Población ocupada como jornalero o peón	70
Población ocupada por cuenta propia	5607
Población ocupada que no recibe ingreso por trabajo	784
Población ocupada que recibe menos de 1 salario mínimo mensual de ingreso por trabajo	2157
Población ocupada que recibe 1 y hasta 2 salarios mínimos mensuales de ingreso por trabajo	6829
Población ocupada con más de 2 y hasta 5 salarios mínimos mensuales de ingreso por trabajo	9051
Población ocupada que recibe más de 5 salarios mínimos mensuales de ingreso por trabajo	3687

TABLA 4: Datos Económicos. Zona de Monumentos, ciudad de Puebla.

De la población total de la zona de estudio, el 42% lo ocupa la población económicamente activa (PEA),²⁶ el 35% la población económicamente inactiva (PEI)²⁷ y el resto son niños entre 0 y 11 años. Estos datos nos indican que la mayoría de la población tiene el potencial de realizar una actividad económica para generar ingresos.

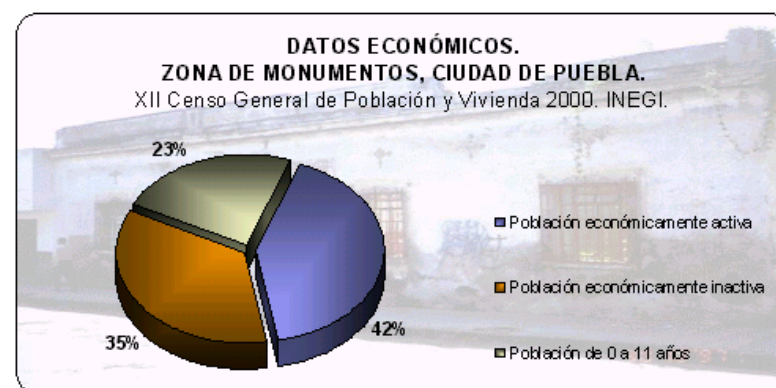


GRÁFICO 7: Datos Económicos: Porcentajes de PEA y PEI. Zona de Monumentos, ciudad de Puebla.

Dentro de la PEA, debemos considerar a la población desocupada que representa un escaso 0.8%, la población ocupada en el sector secundario²⁸ con un 12%, la ocupada en el sector terciario²⁹ con un 38.9%, la población ocupada como empleado u obrero con un 36.1%, el 0.2 % como jornalero o

peón y finalmente la población ocupada por cuenta propia con un 12.1%.

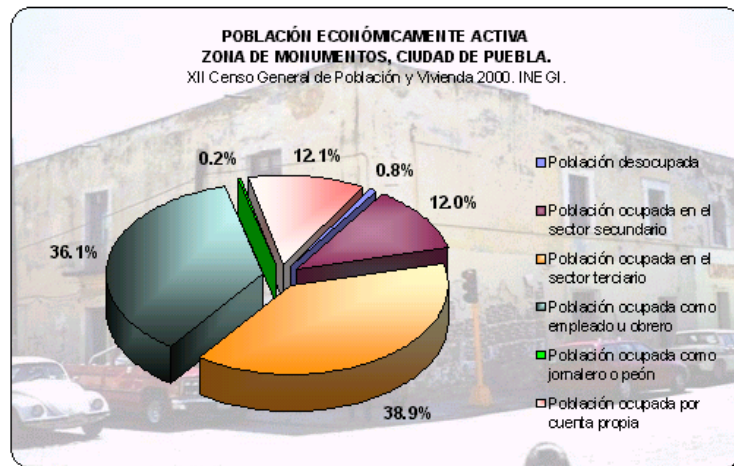


GRÁFICO 8: Porcentajes de Población Económicamente Activa.
Zona de Monumentos, ciudad de Puebla.

Como se puede observar la actividad predominante de los habitantes de la zona de estudio es el comercio y los servicios (38.9%), lo que resulta un indicador potencial de la tendencia a la terciarización de usos en la zona.

Por otro lado, la población económicamente inactiva (PEI) está conformada por un 32% de estudiantes, un 39% de personas dedicadas a las labores del hogar, un 7% son personas con discapacidad, un 16% son jubilados o pensionados y el 6% restante presentan algún otro tipo de inactividad. Lo anterior

nos indica que aproximadamente 8100 habitantes de la zona de estudio permanecen un mayor tiempo en las viviendas, como consecuencia de sus actividades dedicadas a las labores del hogar. Otro rubro que destaca, por los usos de suelo educativo que se presentan con mayor frecuencia en usos originalmente habitacionales, es el de la población estudiantil cuyo número aproximado de habitantes es de 6600.

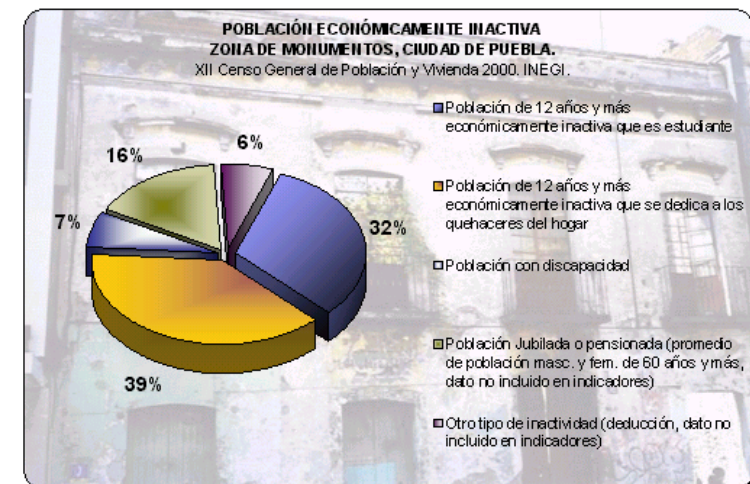


GRÁFICO 9: Porcentajes de Población Económicamente Inactiva.
Zona de Monumentos, ciudad de Puebla.

En cuanto a los ingresos de los habitantes de la zona de estudio, el 3% es de la población ocupada³⁰ que no recibe ingresos³¹ por trabajo, el 10% recibe menos de 1 salario mínimo mensual, el 30% recibe de 1 a 2 salarios mínimos mensuales, el

41% recibe de 2 a 5 salarios mínimos mensuales y un 16% más de 5 salarios mínimos mensuales. Si consideramos que para el

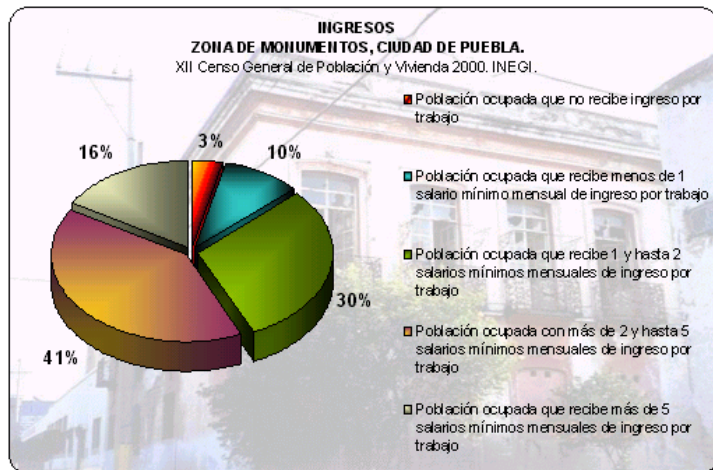


GRÁFICO 10: Porcentajes de Ingresos.
Zona de Monumentos, ciudad de Puebla.

año 2000, el salario mínimo diario en Puebla (Zona Geográfica C) era de \$32.70³², tenemos un salario mensual aproximado de \$800.00, por lo que la mayoría de los ingresos mensuales de la población oscilaron entre \$1, 600.00 y \$ 4, 000.00. Asimismo, resulta importante destacar que el 30% de la población ganó entre \$800.00 y \$1, 600.00. Esto demuestra que el poder adquisitivo de los habitantes de la zona de estudio es bajo, por lo que les es casi imposible, dar mantenimiento adecuado a las viviendas, y en muchos casos inclusive, pagar rentas altas, lo que propicia el estancamiento de las mismas y la preferencia,

por parte de los dueños de las viviendas, de usos comerciales, pues en estos casos, resultan más rentables.

A pesar de que la Zona Monumental es la más consolidada de la ciudad, desde el punto de vista urbano, persisten rezagos sociales, ya que el promedio de la población analfabeta mayor de 15 años, según datos del XII Censo General de Población y Vivienda, se sitúa en un 4%. Este tipo de población se localiza de forma mayoritaria en los Barrios de la zona de estudio, lo que provoca que la valoración del patrimonio civil privado sea más difícil.

Estructura urbana

En los párrafos siguientes conoceremos los aspectos más importantes que conforman la estructura urbana como son: el suelo, sistema vial y transporte, infraestructura, equipamiento e imagen urbana. Asimismo, se abordará la forma en cómo dichos elementos repercuten en la situación de la vivienda en la zona de estudio.

Suelo

De acuerdo al estudio más reciente³³ realizado en la zona de Monumentos por Francisco M. Vélez Pliego, tenemos que el 73% de la superficie, que en términos absolutos representa 5, 058.357 m², se encuentra fraccionada en 7, 394

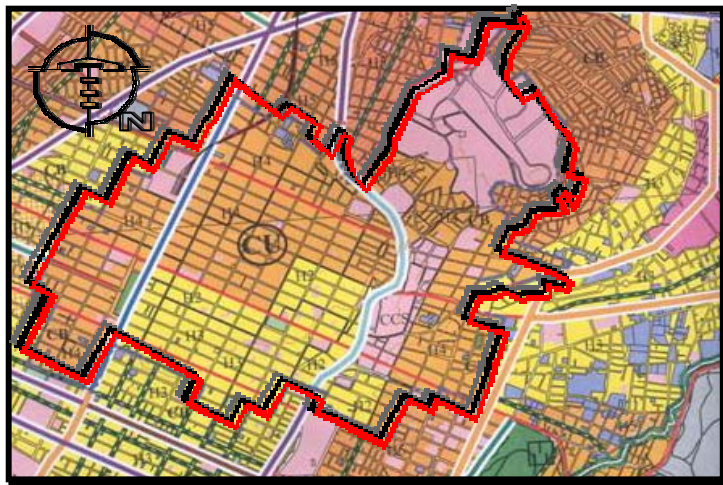


GRÁFICO 11: Poligonal de la Zona de Monumentos en la Carta Urbana. Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Puebla, Edic. 2001.

lotes, en los que se contienen los usos del suelo urbano de carácter público y privado de la Zona de Monumentos.

Además, existen 2,908 inmuebles con valor patrimonial en la zona de estudio, del total de lotes, el 94.9% están construidos y el 5.1% restante son baldíos, terrenos semi-construidos, predios arbolados, etc.

Por otra parte, existen dos categorías consideradas como significativas, tanto por sus dimensiones como por su potencial valor ambiental. Estas son: predio *construido /arbolado*, cuya superficie promedio de terreno es de 41, 552 m² y que incluyen áreas construidas con funciones culturales, recreativas y de gestión; predio *arbolado*, cuya superficie promedio de terreno es

de 11, 296.27 m² e incluyen diversos tipos de lotes, en su mayoría, unidades muy pequeñas conformadas por parques y jardines.

Asimismo, del total de lotes construidos, el 88% se encuentran ocupados totalmente, el 5.06% de forma parcial y el 6.94% están desocupados. Con esta estadística, podemos ver que el 12% de los inmuebles se encuentran subutilizados.

Cabe señalar que la distribución de usos de suelo de los inmuebles ocupados parcial o totalmente se da de la siguiente manera: 45% con uso exclusivo de vivienda y 33.13% uso mixto (vivienda con comercio, servicios personales y profesionales, talleres de reparación, etc.). De acuerdo a estudios realizados por Nicolás López Tamayo³⁴, en 1991 el uso de vivienda era de 52.11%. Por lo tanto, en un lapso de tan sólo 9 años, el uso habitacional decreció un 7.11%.

Por otro lado, el *Programa Parcial de Desarrollo Urbano y Conservación del Centro Histórico de la Ciudad de Puebla*, 1995 nos dice que "los usos de suelo relacionados con la vivienda se ubican en torno a la parte central o casco histórico,"³⁵ correspondientes a las manzanas fundacionales y a la primera expansión de la ciudad en el siglo XVII y el siglo XIX. Con una concentración importante en el sector Nor-Poniente y los antiguos barrios periféricos de población inicialmente indígena.

Contrariamente a esta situación, el uso del suelo comercial se tiende a localizar en la parte central de la Zona, aunque sigue persistiendo la concentración en la parte Nor-Poniente, donde la mezcla de usos entre habitacional y comercial es más marcada y de características populares y barriales. Es importante señalar también que se observa una tendencia concentradora a lo largo de los ejes formados por Av. Reforma – Juan de Palafox y Mendoza y la Calle 16 de Septiembre – 5 de Mayo.

Otros ejes concentradores de usos comerciales los forman las calles 11 Norte – Sur en la parte poniente y el Blvd. Héroes del 5 de Mayo del lado Oriente. En la parte Norte, la frontera comercial se localiza a la altura de la 22 Poniente – Oriente y hacia el Sur, los usos comerciales están delimitados hasta la 15 Poniente – Oriente.

Otro de los polos concentradores de estas actividades, son los ubicados en la parte Norte del Zócalo, de Av. Juan de Palafox y Mendoza hasta la Av. 6 Oriente y de la Av. 5 de Mayo a la Calle 2 Norte. De igual manera, lo es el polo de servicios ubicado en el Jardín de San José.

El otro polo aglutinador de actividades de servicio, lo ha generado el edificio central de la BUAP, lo que ha provocado efectos concentradores de las actividades culturales y educativas

así como la tendencia al cambio de usos vinculados con la educación.

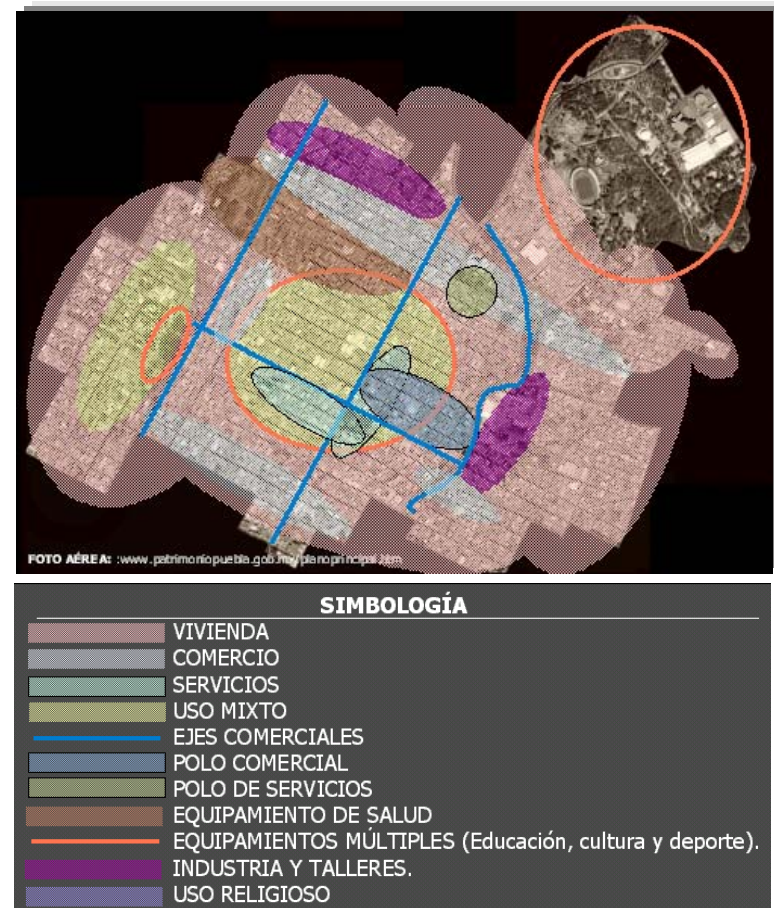


GRÁFICO 12: Distribución de usos de suelo en la poligonal de la Zona de Monumentos. Base cartográfica: Foto aérea <http://www.patrimoniopuebla.gob.mx> , en <http://imagen.puebladelosangeles.gob.mx/home.php>, *Patrimonio Cultural Puebla de los Ángeles*, Autor: Cuauhtémoc Orozco Topete. Ayuntamiento de Puebla, 2002-2005, Fecha de descarga: 7 – Octubre – 2003.

El uso ocupado por el equipamiento de salud se encuentra localizado en una zona muy definida, ubicada al Nor-Poniente, entre la 10 y 22 Poniente, lo cual va delineando la demarcación de una probable refuncionalización de usos y destinos de suelo.

Para los usos del equipamiento de educación, cultura y deporte existen diez manzanas significativas de gran concentración, particularmente en la zona central, con una distribución más dispersa en el cuadrante Sur-Poniente.

Las industrias y talleres tienden a concentrarse en la parte Norte del cuadrante Nor-Poniente, aunque su ocupación mayoritaria se da de manera notable en este último y, especialmente, en los barrios de El Alto, La Luz y Analco. Todas estas actividades están vinculadas a talleres manufactureros de tipo artesanal y a trabajos de escala barrial.

El uso religioso tiende a ubicarse en la parte oriente de la Zona monumental, sin ninguna concentración importante en algún punto en especial.

Los baldíos e inmuebles deshabitados se encuentran ubicados de manera homogénea en toda la zona, aunque tienden a localizarse fuera del casco español, donde las intensidades de uso son menores o donde el deterioro de los inmuebles es mayor y se ha podido liberar una cierta especulación muy propia del núcleo central.

En cuanto a los coeficientes de ocupación y utilización del suelo Vélez Pliego menciona:

Del universo de 7, 394 predios que contiene la zona, 7017 se encuentran construidos, es decir el 94.3% del total de los casos. Los predios construidos representan una superficie de 3, 892.399 metros, es decir, el coeficiente de ocupación neta de los predios lotificados es de 76.94%, el coeficiente de ocupación bruta es de 55.68. En términos globales el coeficiente de utilización del suelo en esta relación es de 1.21.³⁶

Como se pudo analizar en párrafos anteriores, la tendencia del uso de suelo en la zona de estudio, va encaminada tanto al desequilibrio y especulación de usos como a la subutilización de espacios, sobre todo en la vivienda del denominado “primer cuadro de la ciudad”, en donde se vuelve más común observar niveles superiores utilizados como bodegas comerciales o simplemente abandonados y en búsqueda de un posible arrendatario de oficinas o algún otro tipo de servicios.

Sistema vial y transporte

El sistema vial en la Zona de Monumentos abarca una longitud de 119.74 km y sirve para la movilidad tanto de sus habitantes como de sus visitantes.³⁷

Según datos del *Programa Parcial de Desarrollo Urbano y Conservación del Centro Histórico de la Ciudad de Puebla (1995)* las vías de acceso al centro de la ciudad son: por el Norte: el Blvd. Héroes del 5 de Mayo, 2 Norte, 7 Norte y 3 Norte; por el Sur: el Blvd. Héroes del 5 de Mayo, Calles 16 de Septiembre, 5 Sur, 9 Sur y 11 Sur; por el Oriente: Avenidas 2 Oriente y 14 Oriente y por el Poniente: Avenidas Reforma, 11 Poniente, 4 Poniente y 8 Poniente.³⁸

En cuanto al transporte público de personas, la zona de estudio, es considerada como “un área muy importante de generación y atracción de viajes. En la actualidad ella representa 185, 292 viajes persona día, 75% de los cuales se realizan mediante el transporte público de pasajeros”.³⁹

Desde 1995, se ha presentado la siguiente problemática⁴⁰:

- Problemas de accesos de usuarios, residentes y visitantes.
- Deficiencia en el equipamiento de estacionamiento por funcionamiento y localización inadecuada.
- Estacionamiento de autos en lugares prohibidos de la vía pública.

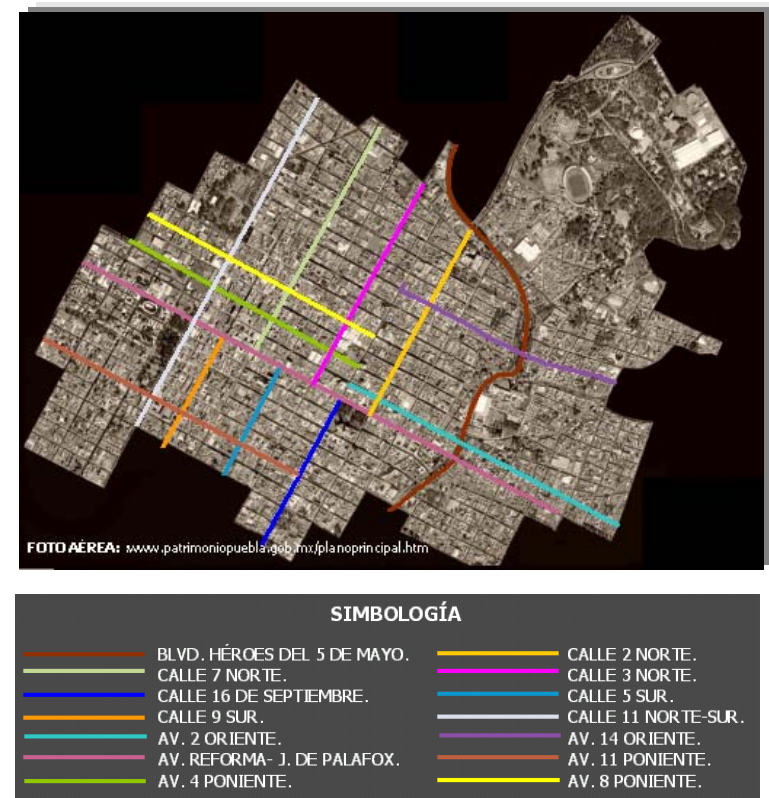


GRÁFICO 13: Vías de Acceso Principal en la Zona de Monumentos.

Base cartográfica: Foto aérea <http://www.patrimoniopuebla.gob.mx>, en <http://imagen.puebladelosangeles.gob.mx/home.php>, *Patrimonio Cultural Puebla de los Ángeles*, Autor: Cuauhtémoc Orozco Topete. Ayuntamiento de Puebla, 2002-2005, Fecha de descarga: 7 – Octubre – 2003.

- Ascenso y descenso de pasajeros de manera anárquica de parte del transporte colectivo.
- Sincronización deficiente de semáforos.
- Variación del ancho de calles.
- Ausencia de espacios peatonales adecuados a la vocación cultural y de servicios de la zona, pero sobre todo, para potenciar sus actividades económicas.

Cabe mencionar que desde el 2003 el H. Ayuntamiento realizó ampliaciones de banquetas en los portales, con lo que se aprovechó el espacio para zona peatonal y de comercios.

En lo que respecta al sistema vial y de transporte, podemos concluir que la zona de estudio cuenta con arterias de diferente tipo que mantienen a la zona de estudio comunicada, tanto al interior como al exterior; contrariamente al fenómeno de “urbanizaciones cerradas” que se está presentando en algunos fraccionamientos de la periferia urbana.

En cuanto al transporte, existen diversas rutas de transporte colectivo que recorren la zona; sin embargo, el acceso de combis y microbuses está prohibido en las manzanas centrales, lo que provoca disfuncionalidad y problemas en esta parte de la Zona de Monumentos.

El mayor problema que reviste este rubro es el concerniente al estacionamiento, ya que existe un déficit importante de cajones, estimado en 2, 479.⁴¹ Resulta importante señalar que la mayoría de la vivienda ubicada en las manzanas centrales, no cuenta con un lugar para estacionar vehículos, ya que en su época de construcción, este medio de transporte no existía; dicha situación ha provocado, a nivel urbano, que aumente la demanda de cajones de estacionamiento, además de que las viviendas se han visto afectadas en su morfología y partido arquitectónico; asimismo, han proliferado las demoliciones en los interiores de los inmuebles para volverlos estacionamiento, conservando únicamente la fachada.

Infraestructura

Según datos del *Plan para la Recuperación de la Zona de Monumentos en la Ciudad de Puebla*, el 23% de las redes de servicios públicos en la zona de estudio, fueron construidas en los últimos 100 años; asimismo, la cobertura no presenta rezagos relativos, sin embargo, la calidad es heterogénea.⁴²

El agua potable existe en el 100% de la Zona⁴³ y la demanda para consumo de la población residente, en 1995, fue de 203.36 litros por segundo, mismos que representaron el 5.06% de la demanda global del municipio.⁴⁴

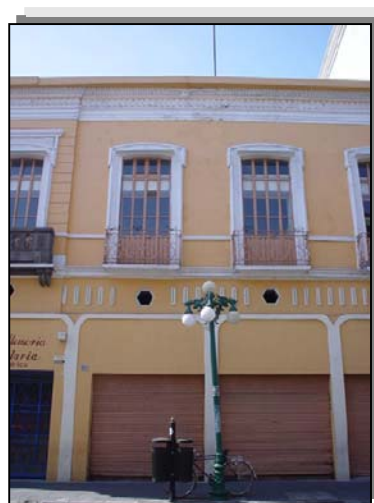
La red de drenaje y alcantarillado está compuesta por 4 colectores mixtos⁴⁵:

- Colector 1: sobre la Calle 5 Norte, de 1.22 m., una longitud de 7.5 km.
- Colector Boulevard Héroes del 5 de Mayo: con sección de 1.22 m.
- Colector 3: sobre la Calle 11 Norte – Sur, con secciones variables de 1.22 y de 2.25 m, con una longitud de 7 km.
- Colector 15 Poniente: se conecta la colector de la Calle 11 Norte-Sur, con un diámetro de 1.10 m y una longitud que va de la Calle 21 Sur a la 11 Sur.

Asimismo, existe un colector de aguas pluviales, un vaso regulador y una red secundaria domiciliaria, ésta última como sistema tipo bayoneta, con un tramo corto Norte-Sur y un tramo largo Oriente-Poniente hasta desembocar en el colector del antiguo río de San Francisco.⁴⁶

Por otra parte, los servicios de energía eléctrica, alumbrado público y telefonía tienen cobertura total en la Zona Monumental. Desde la década de los ochenta, 129 frentes de manzanas contaron con cableado subterráneo.⁴⁷

Los resultados del diagnóstico realizado en el *Plan para la Recuperación de la Zona de Monumentos en la Ciudad de Puebla* indicaron que



en 254 frentes de calles aún permanecen 1252 postes de diversos materiales a través de los cuales se distribuyen los servicios mediante 640 líneas tendidas entre ellos y adicionalmente 325 líneas adosadas los muros de los inmuebles.⁴⁸

IMAGEN 9: Servicio de alumbrado público y mobiliario urbano sobre Av. Reforma.

Zona de Monumentos, ciudad de Puebla.
Fotografía de Ana Karina Silveti Ortega.
Marzo del 2004.

La relación de la infraestructura con la vivienda, tema de interés para el presente trabajo, se mencionará en el apartado denominado Vivienda.

Equipamiento

En lo referente a equipamientos destacan en primer orden, los servicios educativos y culturales, mismos que representan 291 establecimientos que ocupan una superficie de terreno de 321, 880 m² y una superficie construida de 525, 119 m², que en términos relativos representan el 8.77% y el 11.60% de las superficies totales del área en estudio.⁴⁹

De los servicios de salud destacan 30 establecimientos, mismos que ocupan una superficie de 50, 727 m² y una superficie construida de 68, 677 m². Además de lo anterior, en esta área se encuentran distribuidos establecimientos relacionados con servicios de salud como: farmacias, consultorios, laboratorios, equipo médico, etc.⁵⁰

La actividad industrial ha sido desplazada paulatinamente de la Zona de Monumentos; sin embargo, se conservan algunas fábricas, la cuales ocupan una superficie de terreno, en términos relativos, del 3.39% y de construcción el 3.38% del total. Asimismo, las pequeñas unidades de producción artesanal y talleres diversos, se encuentran dispersos por toda el área y coexisten con otras actividades.⁵¹

La centralidad de la zona de estudio, se refuerza gracias a la presencia de los inmuebles más destacados en el orden político y religioso, los cuales, forman parte de los usos del suelo

que mantienen de forma activa y dinámica, áreas importantes de la zona.

Asimismo, el equipamiento destinado a parques y jardines ocupa un 2% aproximado, de la superficie total. La



IMAGEN 10: Equipamiento de recreación y deporte.
Parque del Barrio de Analco.
Zona de Monumentos, ciudad de Puebla.
Fotografía de Ana Karina Silveti Ortega.
Abril del 2003.

superficie ocupada por los centros concentradores de la actividad comercial como son: los mercados públicos, las tiendas departamentales, los supermercados, etc., representan el 2.96% y 2.77% del total de la superficie de terreno y construida respectivamente.⁵²

El resto de los usos tienen un menor peso relativo y su diversidad es muy amplia, entre ellos podemos encontrar servicios financieros y bancarios, casas editoriales de los principales medios locales, bazares, oficinas, encierros de autobuses, sedes o sucursales de servicios de comunicación, etc., en su conjunto estos usos representan el 2.92% de la superficie total de terreno y 12.08% de la superficie construida.⁵³

Sin duda la Zona de Monumentos representa un gran foco de atracción de la ciudad, debido a que dentro de su poligonal, se localizan todo tipo de equipamientos, los cuales son de uso recurrente por parte de la población.

Vivienda

Los datos que a continuación se presentan están referidos a la vivienda⁵⁴ y fueron obtenidos del XII Censo General de Población y Vivienda 2000 del INEGI.

De acuerdo a datos estadísticos, la zona de estudio cuenta con 15, 750 viviendas habitadas, cifra menor a las 17, 443 que existían en 1995 y 19, 547 en 1990⁵⁵, esto nos confirma la paulatina pérdida de vitalidad en la Zona Monumental.

VIVIENDA ZONA DE MONUMENTOS, CIUDAD DE PUEBLA XII CENSO GENERAL DE POBLACIÓN Y VIVIENDA 2000. INEGI.	
Total de viviendas habitadas	15750
Viviendas particulares habitadas	15194
Viviendas no particulares habitadas (deducción, dato no incluido en indicadores)	556
Viviendas particulares con techo de materiales ligeros, naturales y precarios	409
Viviendas particulares con techo de losa de concreto, tabique, ladrillo o terrado con vigería	14659
Viviendas particulares con paredes de materiales ligeros, naturales y precarios	353
Viviendas particulares con paredes de tabique, ladrillo, block, piedra, cantera, cemento o concreto	14724
Viviendas particulares con piso de cemento, mosaico, madera y otro recubrimiento	15053
Viviendas particulares con 1 dormitorio	5576
Viviendas particulares con 2 a 4 dormitorios	9369
Viviendas particulares que sólo disponen de agua entubada, drenaje y energía eléctrica	14487
Viviendas particulares cuyos servicios no fueron determinados (deducción, dato no incluido en indicadores)	707
Viviendas particulares que no disponen de agua entubada, drenaje ni energía eléctrica	0
Viviendas particulares propias	4352
Viviendas particulares rentadas	9916
Viviendas particulares en situación de tenencia diferente a propia o rentada (deducción, dato no incluido en indicadores)	926
Viviendas particulares que disponen de radio o radiograbadora	14045
Viviendas particulares que disponen de televisión	14482
Viviendas particulares que disponen de videocasetera	7670
Viviendas particulares que disponen de licuadora	13971
Viviendas particulares que disponen de refrigerador	11422
Viviendas particulares que disponen de lavadora	8725
Viviendas particulares que disponen de teléfono	7540
Viviendas particulares que disponen de calentador de agua (boiler)	10257
Viviendas particulares que disponen de automóvil o camioneta propia	3582
Viviendas particulares que disponen de computadora	2204

TABLA 5: Datos referentes a la Vivienda. Zona de Monumentos, ciudad de Puebla.

Del total de viviendas habitadas, el 96% son particulares;⁵⁶ estas a su vez se dividen en propias (29%), rentadas (65%) y en situación de tenencia diferente a las dos

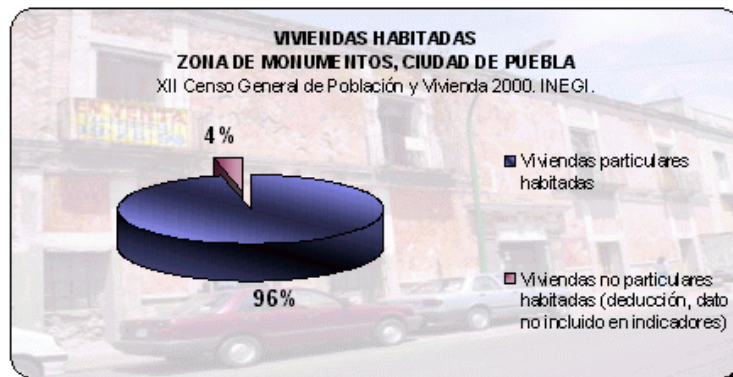


GRÁFICO 14: Porcentajes de viviendas particulares y no particulares habitadas. Zona de Monumentos, ciudad de Puebla.

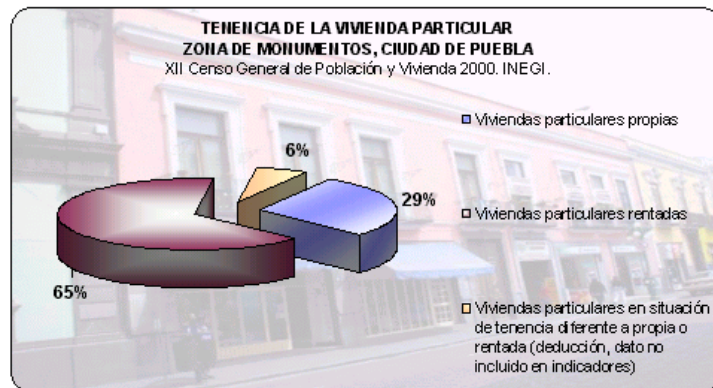


GRÁFICO 15: Porcentajes de tenencia de la vivienda particular. Zona de Monumentos, ciudad de Puebla.

anteriores (6%); sin duda, el hecho de que la mayoría de las viviendas sean rentadas dificulta las acciones que se quieran llevar a cabo en este tipo de inmuebles de la zona de estudio, al mismo que contrasta con lo que ocurre en otras zonas de la ciudad, donde generalmente los porcentajes se distribuyen a la inversa.⁵⁷

Para conocer la relación de los materiales de la vivienda ubicada en la zona de estudio, se obtuvieron los siguientes

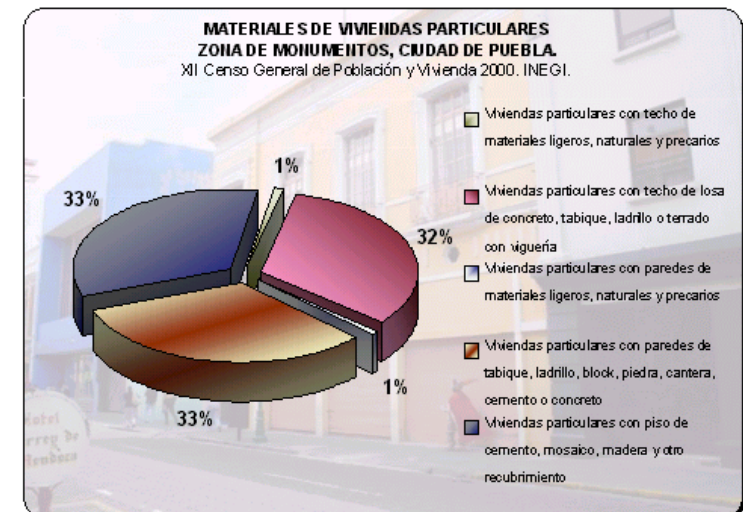


GRÁFICO 16: Porcentajes de vivienda particular de acuerdo a sus materiales. Zona de Monumentos, ciudad de Puebla.

datos: el 32% corresponde a viviendas particulares con cubierta de concreto, tabique, ladrillo y terrado con viguería, el 33%

cuenta con muros de tabique, ladrillo, block, piedra, cantería, cemento o concreto; otro 33% cuenta con piso de cemento, mosaico, madera y otro recubrimiento. Sólo el 1% tiene cubiertas o muros de materiales precarios, lo indica que las viviendas ubicadas en la zona de estudio no son construcciones perecederas. Esto no significa que el estado de conservación de los inmuebles sea óptimo, ya que aproximadamente, el 19.52% de la superficie construida se encuentra clasificada como deteriorada, muy deteriorada y en ruinas.⁵⁸

Asimismo, se puede decir que todas las viviendas cuentan con los servicios de agua potable, drenaje, alcantarillado y energía eléctrica, sólo el 5% de la población no determinó sus servicios en el momento del Censo.

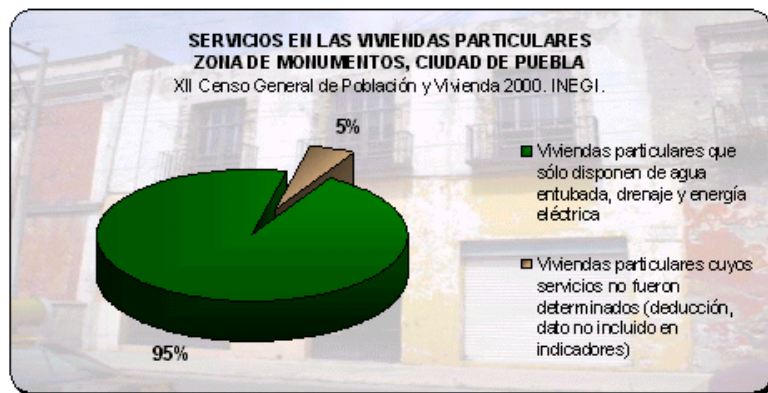


GRÁFICO 17: Porcentaje de viviendas con servicio de agua, drenaje y energía eléctrica.
Zona de Monumentos, ciudad de Puebla.

Del total de viviendas habitadas (15, 194) tenemos que 2, 204 cuentan con computadora, 3, 582 con automóvil o camioneta propia, 10, 257 con calentador de agua, 7, 540 con teléfono, 8, 725 con lavadora, 11, 422 con refrigerador, 13, 971 con licuadora, 7, 670 con videocasetera, 14, 482 con televisión y 14, 045 con radio o radiograbadora; con los datos anteriores podemos decir que pese a ser una zona con habitantes de recursos económicos limitados (tal y como se demostró en el apartado de Aspectos socioeconómicos), se cuenta con un número aceptable de bienes que nos hablan de cierto nivel de bienestar dentro de las viviendas.

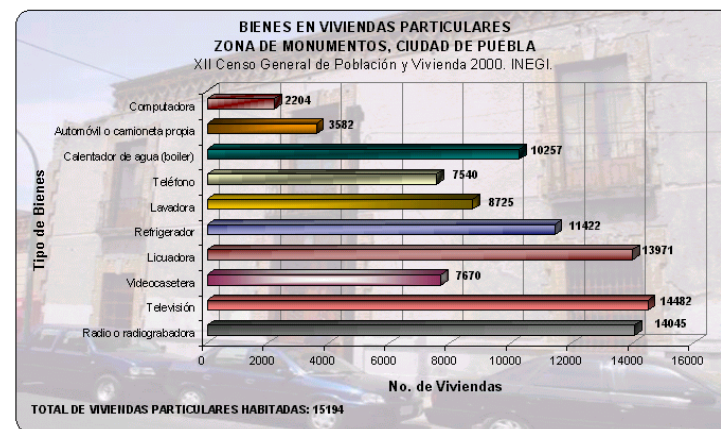


GRÁFICO 18: Bienes en viviendas particulares.
Zona de Monumentos, ciudad de Puebla.

En otro orden de ideas, el número de dormitorios existentes en las viviendas particulares está distribuido como sigue: viviendas con un dormitorio (37%) y con 2 a 4 (63%).

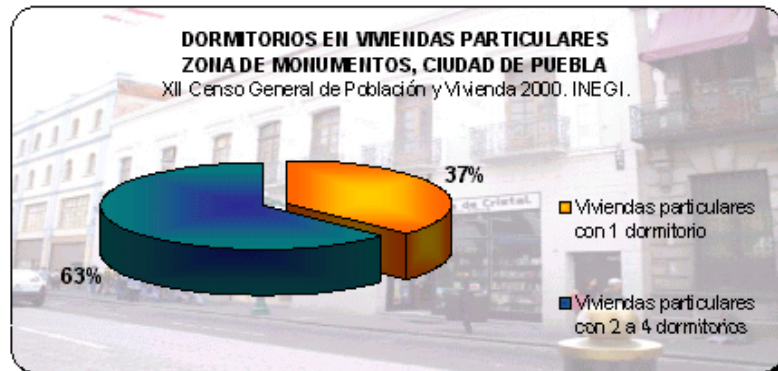


GRÁFICO 19: Porcentajes de dormitorios en viviendas particulares.
Zona de Monumentos, ciudad de Puebla.

Además, tenemos que el promedio de ocupantes en viviendas particulares es de 3.81, por lo que aproximadamente existen 58, 000 habitantes en viviendas particulares. El promedio de ocupantes por cuarto⁵⁹ es de 1.16.

Como se mencionó en el apartado de Suelo, existen en la zona de estudio:

5, 123 inmuebles que presentan uso habitacional, entre ellos tenemos que 3, 074 casos son vivienda unifamiliar, en 1, 605

DATOS SOCIALES EN RELACIÓN CON LA VIVIENDA ZONA DE MONUMENTOS, CIUDAD DE PUEBLA XII CENSO GENERAL DE POBLACIÓN Y VIVIENDA 2000. INEGI.	
Promedio de ocupantes en viviendas particulares	3.81
Promedio de ocupantes por cuarto en viviendas particulares	1.16
Total de hogares	15760
Hogares con jefatura masculina	10455
Hogares con jefatura femenina	5304
Población en hogares	56478
Población en hogares con jefatura masculina	40120
Población en hogares con jefatura femenina	16358

TABLA 6: Datos sociales en relación con la vivienda.
Zona de Monumentos, ciudad de Puebla.

son inmuebles de departamentos, en 351 casos son vecindades, en 12 casos se entremezclan departamentos y vecindades, en 75 casos se mezclan departamentos y vivienda unifamiliar y en 16 casos se combina vivienda unifamiliar con vecindad.⁶⁰

Por otra parte, el total de hogares⁶¹ es de 15, 760, y su población es de 56, 478 habitantes.

Los datos de los dos párrafos anteriores debieran servirnos para conocer el grado de hacinamiento de los habitantes en los inmuebles; sin embargo la distribución de

hogares en dichos inmuebles no es uniforme, es decir, un inmueble puede contener muchos hogares, por lo tanto, resultaría inútil realizar una operación matemática, ya que la situación real sería distinta. Lamentablemente, en los documentos consultados no se cuenta con datos que manifiesten el nivel de hacinamiento en la zona de estudio.

Como se pudo observar en este apartado, la situación de la vivienda en la Zona de Monumentos de la ciudad de Puebla es compleja, lo que limita de cierto modo, las propuestas de solución a su problemática, ya que como menciona Nicolás López Tamayo “difícilmente se pueden homogeneizar las estrategias en el territorio.”⁶²

Imagen Urbana

El diagnóstico establecido en este rubro por el *Programa Parcial de Desarrollo Urbano y Conservación del Centro Histórico de la Ciudad de Puebla*⁶³ fue el siguiente:

- En la parte central donde predominan los usos comerciales mezclados con vivienda, existe una mayor presencia de edificios no

integrados; lo mismo ocurre con los barrios del Oriente de la ciudad.

- Únicamente en las manzanas centrales al Sur del Zócalo se aprecia una homogeneidad de la imagen urbana. Lo mismo ocurre con las calles de la periferia inmediata al núcleo central.
- En la parte Norte existe predominio de 3 a 5 ó más edificios no integrados.
- A pesar de la falta de integración de los edificios funcionalistas y racionalistas se aprecia una homogeneidad estilística.



IMAGEN 11: Vista Norte de la Av. 16 de Septiembre.
Zona de Monumentos, ciudad de Puebla.
Fotografía de Ana Karina Silveti Ortega.
Febrero 2004.

- Los conflictos viales y la saturación de propaganda comercial crean una gran contaminación visual y psicosociológica, particularmente en el núcleo central de la Zona de Monumentos y en las principales vías que organizan a la trama urbana y su funcionamiento.
- La mayor concentración de vistas y perspectivas urbanas se presentan a todo lo largo del Blvd. Héroes del 5 de Mayo y en las partes altas de los barrios del Alto, La Luz y Analco.



IMAGEN 12: Vista hacia la catedral poblana desde Av. 3 Oriente, Barrio de Analco.
Zona de Monumentos, ciudad de Puebla.
Fotografía de Ana Karina Silveti Ortega.
Noviembre 2003.

- Los hitos tienden a concentrarse en el eje de la 11 Norte-Sur y en las márgenes del antiguo Río de San Francisco, así como en las partes altas de la ciudad al Norte y al Oriente.
- Las sendas quedan definidas por las vialidades más importantes como el eje ortogonal Av. Reforma – Juan de Palafox y Mendoza, Calle 11 Norte-Sur, Blvd. Héroes del 5 de Mayo, Av. 14 Oriente y Av. 3 Oriente.
- Los bordes van definiendo las distintas unidades territoriales de la Zona Monumental, particularmente importantes son: el Blvd. Héroes del 5 de Mayo, la Calle 11 Norte-Sur y los cambios de nivel en la parte Norte y Oriente de la Zona.

No se puede pasar por alto el estudio de la imagen urbana para la valoración integral de la vivienda, ya que la primera, se encuentra inmersa en un contexto, y este a su vez forma parte del patrimonio de la ciudad.

Citas y Notas

¹ Kubler, George, *Arquitectura Mexicana del siglo XVI*, Fondo de Cultura Económica, México, 1982, pp. 86 – 88.

² Chanfón Olmos Carlos et. al., *Historia de la Arquitectura y el Urbanismo Mexicanos*, Vol. II, Tomo II, El Periodo Virreinal, 1era. edición, UNAM, México, 1997, p. 373.

³ Kubler, *Op. cit.*, p. 85.

⁴ Kubler, *Idem*.

⁵ Chanfón, *Op. cit.*, p. 373.

⁶ Chanfón, *Ibidem*, p. 374.

⁷ Chanfón, *Idem*.

⁸ Chanfón, *Ibidem*, p. 362.

⁹ López, Tamayo Nicolás E. (Consultor responsable), *Programa Parcial de Desarrollo Urbano y Conservación del Centro Histórico de la Ciudad de Puebla*, Gobierno del Estado de Puebla, H. Ayuntamiento del Municipio de Puebla, Secretaría de Desarrollo Social, Puebla, 1995, p. 4.

¹⁰ Buhler Dirk, *Puebla: patrimonio de arquitectura civil del virreinato*, Deutsches Museum, 2001, p. 60.

¹¹ Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado de Puebla, *Suplemento No. 1, tomo CCIX, Número 41*, 18 de Noviembre de 1977, pp. 3 – 4.

¹² Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado de Puebla, *Ibidem*, p. 2.

¹³ Martínez, Paredes Teodoro Oseas y Elia Mercado M., *Manual de Investigación Urbana*, Trillas, primera edición, México, 1992, p. 53.

¹⁴ Martínez, *Idem*.

¹⁵ Buhler Dirk, *Op. cit.*, p. 39.

¹⁶ Buhler Dirk, *Ibidem*, pp. 51-52.

¹⁷ Buhler Dirk, *Ibidem*, p. 61.

¹⁸ Buhler Dirk, *Ibidem*, p. 21.

¹⁹ Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, *SCINCE: Sistema para la Consulta de Información Censal 2000*, Puebla, XII Censo General de Población y Vivienda 2000, Versión en CD.

²⁰ López, Tamayo Nicolás E. (Consultor responsable), *Programa Parcial de Desarrollo Urbano y Conservación del Centro Histórico de la Ciudad de Puebla*, 1995, p. 35.

²¹ Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática.

²² López, *Idem*.

²³ Es importante hacer la aclaración del significado del término Ageb, para lo cual definiremos, primeramente, el término Agem (Área Geoestadística Municipal), la cual se refiere a la área geográfica que corresponde a la división municipal de cada entidad federativa; el número total de las Agem por estado es igual al total de sus municipios; de este modo, la Ageb (Área Geoestadística Básica) es la área geográfica que corresponde a la subdivisión de las Agem. Constituye la unidad básica del Marco Geoestadístico Nacional, y dependiendo de las características que presenta, se clasifica en dos tipos: urbana y rural. La primera es el área geográfica ocupada por un conjunto de manzanas que generalmente son de 1 a 50, perfectamente delimitadas por calles, avenidas, etc; este tipo de Ageb se asigna en áreas geográficas de localidades que tengan una población igual o mayor a 2 500 habitantes. La segunda (rural) es una extensión territorial que puede llegar a tener hasta 10 000 hectáreas y contener un conjunto de localidades con menos de 2 500 habitantes cada una, asentadas en terreno de uso generalmente

agropecuario o forestal; Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, *Op. cit. SCINCE*.

²⁴ López, *Op. cit.*, p. 25.

²⁵ López, *Ibidem.*, p. 36.

²⁶ Según el INEGI, la población económicamente activa está conformada por personas de 12 años y más que en la semana de referencia (periodo que comprende la semana anterior –de lunes a domingo– a la semana en que se realizó la entrevista) se encontraban ocupadas (personas de 12 años o más que realizaron alguna actividad económica, al menos una hora en la semana de referencia, a cambio de un sueldo, salario, jornal u otro tipo de pago en dinero o en especie. Incluye a las personas que tenían trabajo pero no laboraron en la semana de referencia por alguna causa temporal, sin que hayan perdido el vínculo con su trabajo, por: vacaciones, licencia por maternidad, enfermedad, mal tiempo o porque estaban en espera de iniciar o continuar con las labores agrícolas, etcétera, así como las personas que ayudaron en el predio, fábrica, tienda o taller familiar sin recibir un sueldo o salario de ninguna especie y aprendices o ayudantes que trabajaron sin remuneración) o desocupadas (persona de 12 años o más que en la semana de referencia no tenía trabajo pero lo buscaron activamente). Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, *Op. cit. SCINCE*.

²⁷ Según el INEGI, la población económicamente inactiva está conformada por personas de 12 años y más que en la semana de referencia (periodo que comprende la semana anterior –de lunes a domingo– a la semana en que se realizó la entrevista) no realizaron alguna actividad económica ni buscaron trabajo.

Se clasifica en:

Estudiantes.

Incapacitados permanentemente para trabajar.

Jubilados o pensionados.

Personas dedicadas a los quehaceres del hogar.

Otro tipo de inactividad.

Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, *Idem*.

²⁸ El sector secundario está conformado por actividades de tipo industrial, véase: *Información de los países: México, Actividades del Sector Secundario, Panorama General* en <http://www.cideiber.com/infopaises/Mexico/Mexico-05.html>, Centro de Información y Documentación Empresarial sobre Iberoamérica (CIDEIBER), 1998.

²⁹ “En México, los censos de población y económicos consideran al sector terciario compuesto por dos grandes grupos: comercio y servicios”, citado en: *El comportamiento del empleo y los salarios en el sector terciario en Zacatecas desde 1990*”, Trabajo enviado por: M. C. Fco. Jaime Valle Reyes.

<http://www.monografias.com/trabajos11/zacac/zacac.shtml#mar>,

Actualizado al: Dom Jun 20 2004 a las 17:27:37.

³⁰ El INEGI considera como población ocupada a las personas de 12 años o más que realizaron alguna actividad económica, al menos una hora en la semana de referencia (periodo que comprende la semana anterior –de lunes a domingo– a la semana en que se realizó la entrevista), a cambio de un sueldo, salario, jornal u otro tipo de pago en dinero o en especie, esta población incluye a las personas que tenían trabajo pero no laboraron en la semana de referencia por alguna causa temporal, sin que hayan perdido el vínculo con su trabajo, por: vacaciones, licencia por maternidad, enfermedad, mal tiempo o porque estaban en espera de iniciar o continuar con las labores agrícolas, etcétera. Asimismo, incluye a las personas que ayudaron en el predio, fábrica, tienda o taller familiar sin recibir un sueldo o salario de ninguna especie, así como a los aprendices o ayudantes que trabajaron sin remuneración; Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, *Op. cit. SCINCE*.

³¹ Según el INEGI, en el ingreso por trabajo se considera el sueldo propiamente dicho, las comisiones, propinas y cualquier percepción devengada por el desempeño de una actividad económica; Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, *Idem*.

³² Véase liga *Estadísticas de la Comisión Nacional de Salarios Mínimos (CNSM)* en <http://www.conasami.gob.mx>, Secretaría del Trabajo y Previsión Social (STPS), última actualización: 18 de Junio del 2004.

³³ La información que se presenta fue obtenida de un *Abstract del Plan para la Recuperación de la Zona de Monumentos en la Ciudad de Puebla*, proporcionado por el Investigador del Instituto de Ciencias Sociales y Humanidades de la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla y presidente de la Sociedad Cultural URBAVISTA, S. C., Francisco M. Vélez Pliego, pp. 8-9.

³⁴ López, *Op. cit.*, p. 41.

³⁵ Pavón, Rivero Miguel, *Plan de Revitalización del Casco Histórico de la Ciudad de Puebla*, 1986, citado en López, *Idem*.

³⁶ Vélez, *Op. cit.*, p.12.

³⁷ Vélez, *Ibidem.*, p. 7.

³⁸ López, *Op. cit.*, p. 47.

³⁹ Vélez, *Op. cit.*, p.14.

⁴⁰ López, *Op. cit.*, p. 49.

⁴¹ Vélez, *Op. cit.*, p. 8.

⁴² Vélez, *Op. cit.*, p. 5.

⁴³ López, *Op. cit.*, p. 50.

⁴⁴ Vélez, *Op. cit.*, p. 6.

⁴⁵ López, *Op. cit.*, p. 51.

⁴⁶ Vélez, *Op. cit.*, p. 6.

⁴⁷ Vélez, *Idem*.

⁴⁸ Vélez, *Idem*.

⁴⁹ Vélez, *Ibidem*, p. 10.

⁵⁰ Vélez, *Idem*.

⁵¹ Vélez, *Ibidem*, pp. 10-11.

⁵² Vélez, *Ibidem*, p. 10.

⁵³ Vélez, *Ibidem*, p. 11.

⁵⁴ Cabe hacer la aclaración que el INEGI no considera el término vivienda como sinónimo de inmueble, sino que se refiere al espacio delimitado normalmente por paredes y techos de cualquier material, con entrada independiente (acceso que tiene la vivienda por el que las personas pueden entrar o salir de ella sin pasar por el interior de los cuartos de otra), que se utiliza para vivir, esto es, dormir, preparar los alimentos, comer y protegerse del ambiente. Asimismo, considera como vivienda a cualquier espacio delimitado que en el momento del Censo se utilice para alojamiento, aunque haya sido construido para un fin distinto al de habitación (faros, escuelas, cuevas, bodegas, tiendas, fábricas o talleres). Los locales que hayan sido construidos para habitación pero que en el momento del Censo se destinan para usos distintos no se consideran como vivienda; Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, *Op. cit. SCINCE*.

⁵⁵ Vélez, *Op. cit.*, p. 9.

⁵⁶ Para el INEGI, la vivienda particular es la destinada al alojamiento de una o más personas que forman uno o más hogares.

Se clasifican en:

- Casa independiente.
- Departamento en edificio.
- Vivienda en vecindad.
- Cuarto en azotea.
- Local no construido para habitación.
- Vivienda móvil.
- Refugio.

Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, *Op. cit. SCINCE*.

⁵⁷ Vélez, *Op. cit.*, p. 9.

⁵⁸ Vélez, *Op. cit.*, p. 12.

⁵⁹ Para el INEGI, cuarto es el espacio de la vivienda delimitado por paredes fijas y techo de cualquier material, destinado al alojamiento de personas, en donde se desarrollan diversas actividades de la vida familiar. Los baños, patios, azotehuelas, cocheras o garajes no son considerados como cuartos de la vivienda; Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, *Op. cit. SCINCE*.

⁶⁰ Vélez, *Op. cit.*, p. 9.

⁶¹ El INEGI considera como hogar, a la unidad formada por una o más personas, unidas o no por lazos de parentesco, que residen habitualmente en la misma vivienda y se sostienen de un gasto común para la alimentación. Los hogares se clasifican, por tipo, en familiares y no familiares, y al interior de éstos según su clase:

- Familiares: Ampliados.
- Compuestos.
- Nucleares.

- No familiares: De corresidentes.
- Unipersonales.

Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, *Op. cit. SCINCE*.

⁶² López, *Op. cit.*, p. 56.

⁶³ López, *Ibidem.*, pp. 59-60.

FACTORES SIGNIFICATIVOS PARA LA VALORACIÓN INTEGRAL DE LA VIVIENDA EN LA ZONA DE MONUMENTOS DE LA ANGELÓPOLIS

“La ciudad es la materialización de ideas oportunas, de pugnas políticas, de concepciones filosóficas y religiosas, de conflictos sociales, de depuraciones técnicas y científicas, de necesidades económicas, de respuestas al ambiente y sobre todo, de las miradas y los discursos que la enuncian en el momento en que es transformada por los urbanistas o tres siglos después por los historiadores, los sociólogos, los geógrafos. Los espacios de la ciudad son un producto cultural, tanto como la forma en que los analizamos o los transformamos, ni el urbanista ni el historiador escapan a su época.”

Federico Fernández Christlieb, 1996.

Habiendo analizado las generalidades de la zona de estudio, se procederá al análisis teórico de los factores que, más significativos; dichos factores son:

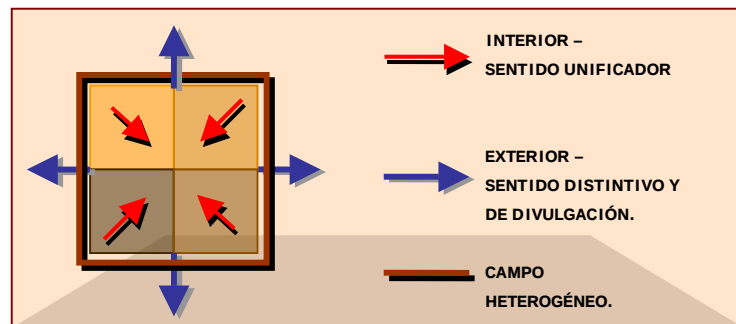
- La Identidad.
- La Historicidad.
- Modernización.
- Factores económicos.
- Factores jurídicos.

Identidad

La identidad, como factor socio-cultural que posibilita la recuperación de la vivienda, es de suma importancia ya que gracias a ella, los habitantes de una ciudad –y en este caso del Centro Histórico– establecen vínculos afectivos con lo existente, es decir, con su medio. Así, la vivienda adquiere mayor trascendencia al convertirse en el espacio en donde se desarrolla la convivencia e interacción humanas, mismas que propician el surgimiento de costumbres y tradiciones, y con ello, de una forma de vida particular. Lo anterior nos dice entonces que “el habitar” se convierte en punto clave de intercambio cultural, para lo cual resulta necesario entender el concepto de cultura. Si nos referimos a la cultura en sentido objetivo –y al parecer el más amplio y complejo– podemos conceptualizarla como una serie de aspectos (costumbres, tradiciones, normas, valores, bienes, etc.) que son propios del ser humano por vivir en sociedad por lo tanto lo caracterizan, a la vez que reafirman su libertad, dignidad, integridad y otros valores del hombre por ser hombre.¹

En la medida en que entendemos tal concepto y a la vez reconocemos que la manifestación cultural se presenta de manera tangible e intangible con la formación de patrimonio², podremos decir que un grupo adquiere rasgos de individualidad; es en este momento, cuando las sociedades se determinan o particularizan, es decir, se identifican.

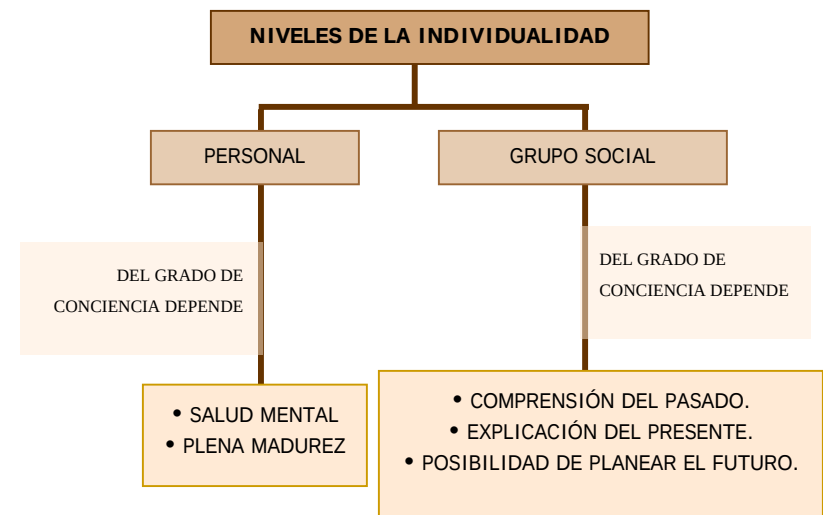
La identidad entonces se convierte en el resultado de procesos multifactoriales, es decir, en un efecto dinámico que se nutre de rasgos del pasado y de aportes externos; entendidos, en sentido unificador, al interior del grupo y, en sentido distintivo, hacia el exterior. La suma de identidades deriva, entonces, en un campo heterogéneo, dentro del cual los rasgos de identificación social permanecen, “con tal que esta identidad no sea del orden del número, sino del orden de la especie, del género o de la analogía”³ según Aristóteles.



ESQUEMA 3: Sentidos de la Identidad.

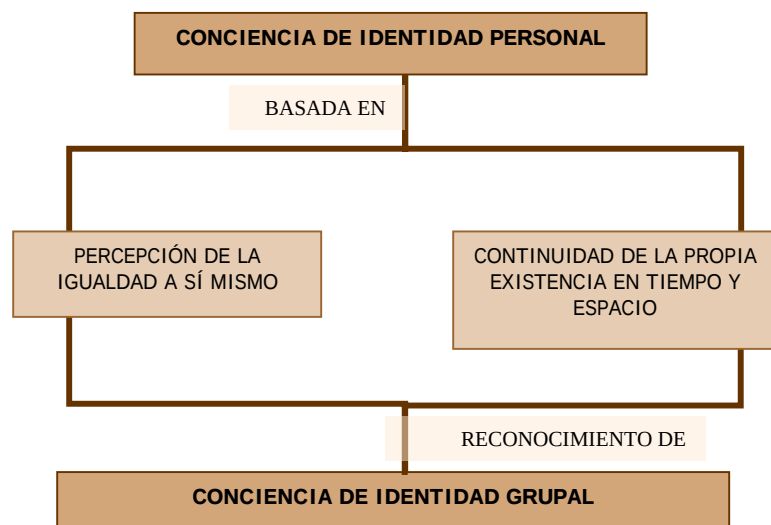
La individualidad no es exclusivamente humana; sin embargo, es el hombre quien le da sentido en cuanto toma conciencia de su existencia ubicada de forma espacial y temporal, haciendo uso de sus facultades intelectivas. Al respecto, Descartes (s. XVII) muestra un enfoque psicologista de la individualidad humana, misma que reconoce como personalidad, fundamentada en la conciencia que el hombre tiene de su propia existencia.⁴

De esta forma, podemos reconocer dos niveles de la individualidad: uno personal y el otro de grupo. Del grado de conciencia que el hombre tenga de ésta depende, a nivel personal, la salud mental y la madurez en forma plena y, a nivel de grupo, la asimilación de los valores históricos.⁵



ESQUEMA 4: Mapa conceptual de los niveles de individualidad.

Considerando lo anterior, podemos decir que el problema de la pérdida de identidad –tanto a nivel individual como grupal– radica, esencialmente, en la carencia de conciencia sobre la propia individualidad,⁶ que se refleja en la actualidad según Erickson por un carácter socio – antropológico,⁷ manifestado en el siguiente esquema:



ESQUEMA 5: Carácter Socio – Antropológico del problema de identidad según Erickson.

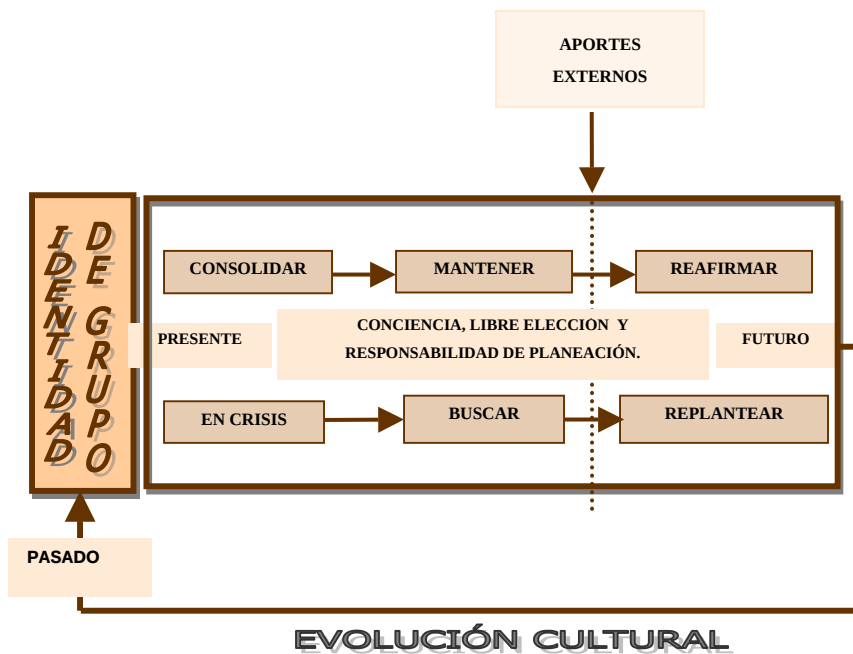
La identidad se fractura, por lo tanto, cuando se pierde el sentido de valoración de los elementos conformadores de la

cultura, como resultado de la falta de juicios apreciativos fincados en la carencia de interés, observación, reflexión y formación en los valores culturales, mismos que –al no ser reconocidos por la sociedad– propician el sentido de desarraigo, así como el de menosprecio de la apropiación de un lugar, en este caso en particular, del patrimonio edificado, corriendo el riesgo de estar condenado a su desaparición: “si no hay identificación, es difícil que haya permanencia.”⁸

El problema actual de identidad, además de la falta de conciencia de la individualidad, se presenta por las dificultades para ejercer la libertad de seleccionar los factores externos bajo la influencia de las estructuras socioeconómicas contemporáneas que, en muchos casos, imponen elementos ajenos que tienden a borrar la individualidad cultural,⁹ tal y como sucede en las sociedades de consumo. Cabe hacer mención que existen procesos negativos de globalización dentro de las sociedades contemporáneas que favorecen la estandarización de gustos; no obstante, los procesos que promueven la intercomunicación e interrelación –de forma libre y conciente– entre grupos culturales resultan benéficos para la satisfacción de necesidades así como para la divulgación y complementariedad cultural.

La identidad de grupo es pues, resultado de un proceso continuo en el tiempo, basado en el escudriñamiento y valoración del pasado que pretende, por un lado, mantener y

reafirmar sus características y por otro una búsqueda y replanteo en momentos de crisis, sin olvidar los aportes externos, la conciencia, la libertad de elección y la responsabilidad, factores que dan pie a una verdadera evolución cultural.



ESQUEMA 6: Construcción de la Identidad a partir del proceso de evolución cultural.

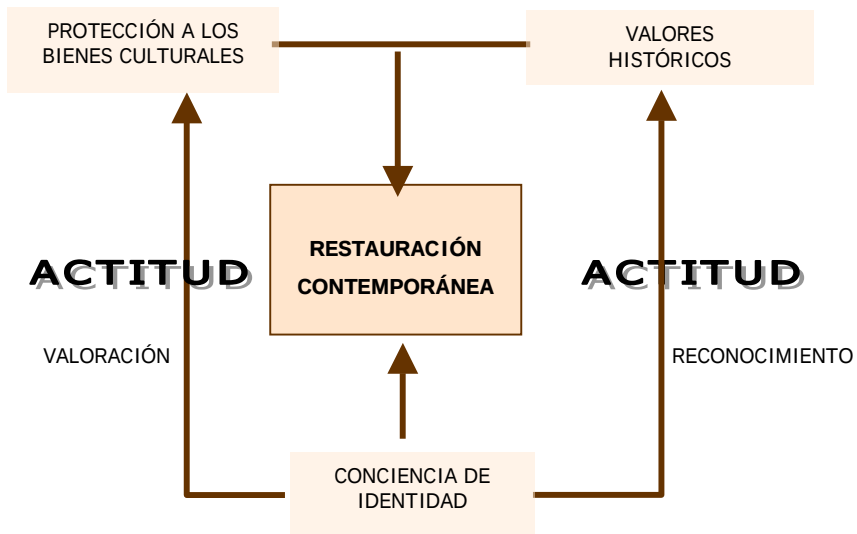
Sin duda, el proceso de identidad está directamente ligado al proceso histórico así como a aspectos psicológicos personales. Al respecto, Chanfón escribe:

La continuidad desde el pasado hasta el presente, no es más que la historia misma, de manera que carencia de conciencia de identidad es, en el fondo, carencia de conciencia histórica. Sin embargo, no siendo en sí misma la conciencia de identidad, un problema de conocimiento, el aspecto psicológico que implica, requiere percepción que no depende de erudición histórica, sino del sentimiento de ser el mismo, a pesar de las transformaciones en el tiempo, todo lo cual culmina en una actitud.¹⁰

Cabe mencionar que de las consideraciones anteriores, resulta poco convincente el sentimiento de ser el mismo a pesar de los cambios en el tiempo, más bien, el proceso de identidad es producto de una actitud de reconocimiento y valoración que el hombre hace de sí mismo tanto en el espacio como en el tiempo, así como de la aceptación de las transformaciones que les son inherentes.

Si consideramos todo lo anterior, podemos decir que la identidad de grupo debe valorarse como signo de apropiación de un espacio en el tiempo. Los inmuebles –y en este caso la vivienda– como elementos conformadores del espacio y testimonios históricos de la identidad cultural de las sociedades, deben ser protegidos y habitados; de tal forma, resulta

imperante el quehacer de la Restauración como disciplina contemporánea que salvaguarde sus valores.

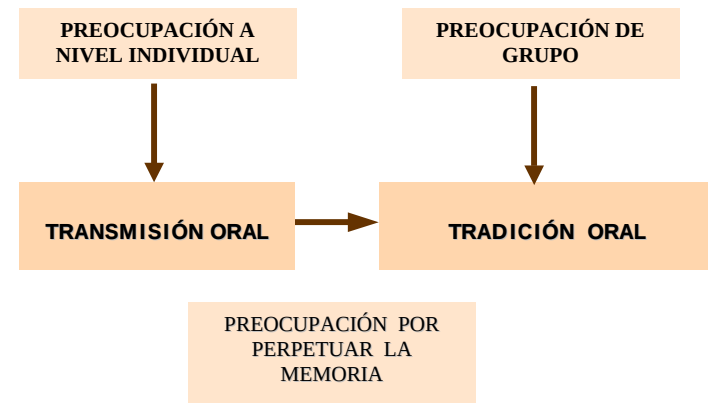


ESQUEMA 7: La Restauración contemporánea como resultado de la valoración y reconocimiento de la conciencia de Identidad.

Historicidad

Hablar de historicidad, es remontarnos a los inicios del hombre y de su necesidad natural de estar en contacto con otros así como de entablar comunicación. El hombre, por su característica distintiva de racionalidad, no puede permanecer ajeno a la transmisión de ideas, a través de las cuales, exprese causas, modos, circunstancias y efectos de su existencia. Sin duda, la transmisión oral de tales ideas, resultó indispensable con el devenir de los años y poco a poco se convirtió en símbolo de perpetuidad con la tradición oral, gracias a la cual se comenzó la adquisición de conciencia de la realidad presente.

En este aspecto, la memoria juega un papel imperante al



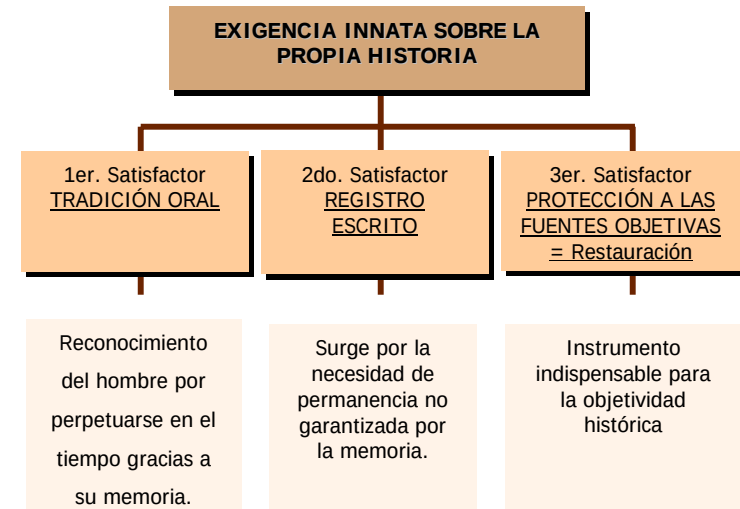
ESQUEMA 8: Reconocimiento del hombre de perpetuar en el tiempo.

otorgar al hombre un sentido de interés constante por su pasado; sin embargo, la memoria no es perfecta al estar sujeta al olvido. De esta forma, el hombre ha tratado de materializarla dándole valor dentro del tiempo.

Si bien la tradición oral representó un avance en el reconocimiento del hombre por permanecer en el tiempo, este último factor propició que se perdiera veracidad con el transcurso de los años, por lo tanto, la búsqueda del hombre por encontrar un sentido de pertenencia a su existencia se volvió una constante preocupación cuya evolución se manifestó, ahora, en forma de escritura, gracias a la cual se pudieron perpetuar acontecimientos de relevancia dentro de las sociedades. Asimismo, la necesidad de ordenar tales hechos sentó las bases para el establecimiento de una cronología.

La historia, por lo tanto, se convierte en una exigencia innata del hombre por perpetuar su existencia en el tiempo, según Chanfón, basada en satisfactores que marcan su evolución.

Los valores históricos cobran mayor auge en el periodo de la Ilustración. Es en esta época cuando el hombre realmente adquiere “conciencia sobre la evolución y el desarrollo progresivo de la cultura humana en el grupo social y la evolución biológica de las especies animales” ¹¹, incluido él mismo.



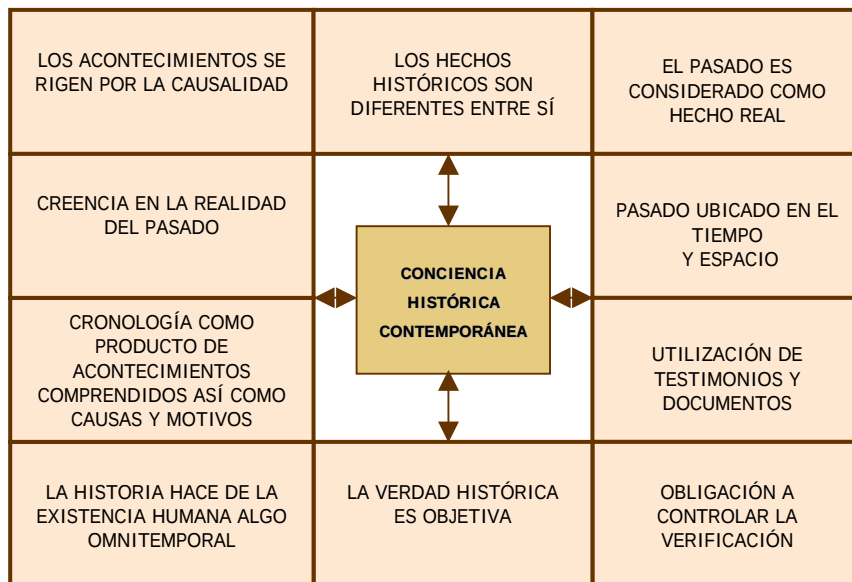
ESQUEMA 9: Satisfactores de la historia.

Gracias a la adquisición de conciencia de la jerarquía de los valores históricos, fue necesario basar su conocimiento en pruebas objetivas que le dieran validez, y al mismo tiempo resultó preponderante la preocupación por proteger tales pruebas o testimonios. Es así como en el siglo XIX surge la Restauración como disciplina y satisfactor, cuyo objeto es “proteger las fuentes de donde surge la objetividad del conocimiento histórico.”¹²

Vista desde la contemporaneidad, la historia se convierte por consiguiente, en sinónimo de evolución cultural, es decir, de progreso; de esta forma, no se puede reducir a simples hechos

registrados de forma cronológica, sino que requiere de un análisis objetivo a fin de vislumbrar de forma certera y veraz el progreso en el futuro.¹³

La conciencia histórica contemporánea se ve de forma más completa, es decir, considera diferentes factores que inciden en ella; de tal forma, se puede resumir su concepción en el siguiente esquema, elaborado a partir de las consideraciones de Francois Châtelet en su libro *La naissance de l'histoire. La formation de la pensée historienne en Grèce*.¹⁴



ESQUEMA 10: Conciencia histórica contemporánea.

Una de las consideraciones anteriores que resulta necesario profundizar, es la referente a la utilización de “testimonios” como elementos conformadores de la conciencia histórica, ya que el quehacer arquitectónico representa el medio de la materialización y espiritualidad de dicha conciencia: “la arquitectura es el eje abstracto de la memoria colectiva, entendida como tiempo y, a su vez, es una realidad material, entendida como espacio.”¹⁵

Indudablemente, la vivienda como elemento indispensable para la satisfacción humana de habitación, refleja una forma de permanencia de su existencia en un tiempo determinado, por lo tanto, se convierte en testimonio del *modus vivendi* de los habitantes de una ciudad en distintas épocas: “la historia del hombre es la historia de una permanente actuación sobre la ciudad, de lo contrario es acrítica y, lo que es peor, antihistórica.”¹⁶

Dentro de todo este conjunto de relaciones, la vivienda adquiere relevancia al ser utilizada como un instrumento tangible y permanente que muestra diferentes escenarios de la vida del hombre y que además, al estar habitada, se convierte en evidencia viva de factores intangibles tales como las costumbres y tradiciones; de ahí, la preocupación constante por conservar sus condiciones de habitabilidad.

La valoración de la vivienda en los Centros Históricos debe, por lo tanto, potenciarse sin olvidar que representa una liga directa con el pasado, una realidad en el presente y una posibilidad en el futuro.

Modernización

El proceso de modernización en la vivienda de los Centros Históricos se refiere a la serie de transformaciones de que son objeto estos inmuebles, con el propósito de proporcionarles características formales, estilísticas, funcionales y espaciales actuales. Es indiscutible que dicho proceso se ha presentado a lo largo de la historia como una necesidad, ya que los Centros Históricos –al ser las zonas más antiguas de las ciudades– son focos receptores de las transformaciones urbanas: “la urbe está en cambio perpetuo. Aún en las áreas monumentales es necesario cambiar y alterar edificios que el tiempo, el tercer factor que modela la urbe, deteriora y vuelve obsoletos.”¹⁷

Según Giuseppe Campos Venuti, las transformaciones antes mencionadas pueden ser de tres tipos: morfológicas, funcionales y sociales.¹⁸



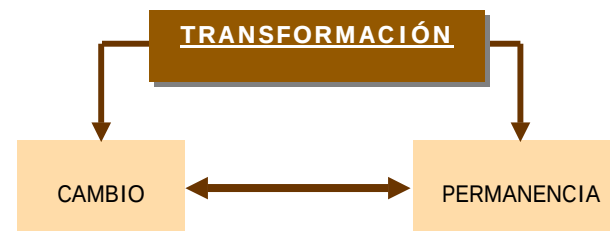
ESQUEMA 11: Proceso de modernización en Centros Históricos.

Como su nombre lo indica, las transformaciones morfológicas se refieren a los cambios formales, es decir, a la sustitución de elementos antiguos por modernos,¹⁹ los cuales pueden ser resultado de las exigencias funcionales de la época, ser un simple capricho que obedece a la moda²⁰ o bien ser un cambio ex profeso con una intención testimonial clara. Las transformaciones funcionales, tanto hacia el interior de las viviendas como a nivel urbano, surgen por necesidades sociales

y económicas o bien por avances tecnológicos; de tal forma tenemos la tendencia –cada vez más notoria– de los usos mayoritariamente terciarios (administrativos, financieros y comerciales) –sin olvidar los estacionamientos– en vez del equilibrio de actividades polifuncionales. El tercer tipo de transformación, y la más importante por ser la detonante de las dos anteriores, es la social, misma que es provocada por factores económicos y culturales de una colectividad determinada y que induce a la expulsión de los estratos económicos más débiles hacia las zonas periféricas de las ciudades.

La transformación de los Centros Históricos representa una concepción ambivalente, por un lado es cambio constante y por el otro incorpora valores de permanencia. Esta contradicción, se ve reflejada claramente en la problemática de la vivienda:

[...] la vivienda representa un serio problema. Ya que su mal estado, tanto por el deterioro material debido al proceso devastador del tiempo y los diversos agentes, así como por su falta de adecuación a las necesidades y exigencias de la vida contemporánea, nos sitúan ante la trágica disyuntiva de conservar los testimonios que hemos recibido en herencia y que representan nuestra continuidad o la transformación de viejas estructuras para integrarlas a exigencias de una vida diversa.²¹



ESQUEMA 12: Concepción ambivalente de la transformación.

La permanencia adquiere significado en el contexto histórico y temporal de las sociedades:

La diferencia entre pasado y futuro desde el punto de vista de la teoría del conocimiento consiste precisamente en el hecho de que el pasado es en parte experimentado ahora y que, desde el punto de vista de la ciencia urbana, puede ser éste el significado que hay que dar a las permanencias; éstas son un pasado que aún experimentamos.²²

Asimismo, ante lo inevitable del cambio, resulta necesario convencernos que, frente a la necesidad de continuar viviendo en cierto espacio, es menester actuar en él y seguir transformándolo a fin de recrearlo de forma particular hacia el futuro. La arquitectura de los Centros Históricos, frente esta metamorfosis debe permanecer como “algo que se habita y se

siente y fundamentalmente, algo que se *usa*, se *apropia* y, por ende, es transformada por el *usuario y/o propietario* según sus necesidades.”²³ El cambio, por lo tanto, se traduce en una continua intervención y se convierte en “el sino, se quiera o no, de la arquitectura”.²⁴

Si tomamos conciencia del cambio y la permanencia, resulta necesario llevar a cabo acciones que permitan asegurar el cumplimiento de ambos factores como resultado de una necesidad social e incluso económica, y no como un molesto deber cultural.²⁵ Consecuentemente, la intervención en los Centros Históricos es apremiante:

Sabemos que los Centros Históricos se están vaciando cada vez más de viviendas: el objetivo estratégico no sería entonces la reconstrucción de edificios desaparecidos desde hace mucho tiempo, sino más bien la rehabilitación de aquellos tan degradados que corren el peligro de desaparecer, a fin de detener la hemorragia de las viviendas.²⁶

La pregunta ahora sería: ¿cómo se debe abordar el desafío que representa la unión de lo antiguo con lo nuevo?. Ante esta pregunta resulta conveniente establecer un esquema comparativo²⁷ en el que se contemplen algunas diferencias entre las formas de concebir a la arquitectura por parte de los



ESQUEMA 13: Movimiento Moderno vs Movimiento Posmoderno.

movimientos Moderno y Posmoderno, ya que éstas resultarán de interés para la reflexión sobre los Centros Históricos.

Como podemos observar en el esquema anterior, el Movimiento Moderno (primera mitad del siglo XX) representó un daño para los Centros Históricos, pues pretendía cortar súbitamente con la tradición de los espacios, asimismo negaba el ornamento y utilizaba la tecnología como elemento clave de su desarrollo; esto trajo consigo, la falta de valoración de los inmuebles históricos –y con ello cambios poco ortodoxos– así como la inserción de otros que estaban lejos de representar un ejemplo de integración con lo preexistente. Consecuentemente, la arquitectura moderna propiamente dicha, trabajó “en modelos formales rupturistas y de carácter independiente, y no en caminos mediadores.”²⁸ El Movimiento Posmoderno (segunda mitad del siglo XX) por su parte, tiene como signo positivo para los Centros Históricos la recuperación de la memoria histórica del observador; sin embargo, al aferrarse a las alusiones de la arquitectura del pasado, en muchos casos cae en el falso histórico, sujeto a una moda o capricho del arquitecto. En el mismo orden de ideas escribe José Villagrán García:

Lo moderno será en arquitectura aquello que posea estilo y que al poseerlo pertenecerá a su tiempo histórico y a su lugar geográfico, será así REGIONAL Y MODERNO. Lo arcaico será aquello que contradiga a su tiempo y a su lugar, aquello que

tenga estilo negativo en cuanto a lo estético o extemporáneo y utópico o exótico en cuanto al tiempo y al lugar determinados por el momento histórico que vive el artista y su pueblo. Todas las épocas de la historia de la arquitectura tienen su estilo propio, que es moderno a su tiempo y siempre regional para su ubicación geográfica. Por lo contrario aquellas formas trasladadas de tiempos o lugares ajenos al propio, que fueron no obstante modernas en su época y regionales, resultan arcaizantes negativas, fuera de su lugar y de su tiempo. No resuelven en suma su PROGRAMA ARQUITECTÓNICO GENERAL.²⁹

Ambos movimientos han servido de pauta para que las intervenciones en los Centros Históricos tomen un carácter muy propio, en donde se considere lo antiguo y lo actual como igualmente valioso: “nadie pretende, cuando menos no yo, cerrarle el paso al mundo moderno, ni tampoco construir ahora imitando formas del pasado; pero es imperativo que en zonas monumentales, el quehacer arquitectónico propio de nuestra época, no se signifique por alardes de creatividad e individualismo que ignore los valores que le son vecinos.”³⁰

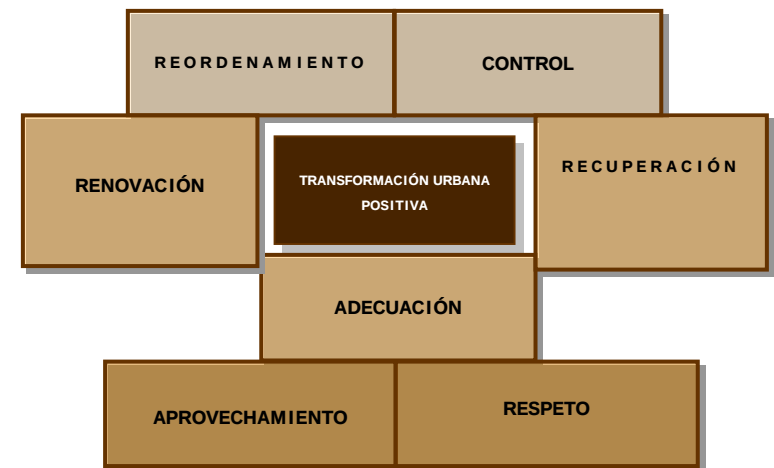
La conservación de los Centros Históricos, vista desde la actualidad representa una forma de conciencia y reconocimiento, por parte de las sociedades, del legado de nuestros antepasados, así como del patrimonio urbano–

arquitectónico que debe salvaguardarse para ser transmitido a próximas generaciones; de ahí la importancia de su quehacer de manera respetuosa, pero a la vez que deje testimonio positivo de su época.³¹ Por consiguiente, la conservación debe ser una orientación práctica de la transformación urbana en sentido positivo,³² que emane de la necesidad que tienen los edificios, a lo largo de su vida útil, de ser remodelados, adaptados o sujetos a cirugías que los adapten a los requerimientos de cada momento.³³ De esta forma restaurar y remodelar resultan tareas que no se pueden evadir: “un edificio abandonado y deteriorado influye y degrada el área urbana en su derredor. Se hace una cadena de contagio de deterioro comprobada. Y lo mismo –aunque con menos aceleración– se puede decir de lo contrario: conservar y readaptar irradia y contagia al resto”.³⁴

Las ciudades antigua y actual no deben tener pugnas; por el contrario, deben conformarse como un todo equilibrado y armónico, preservando sus funciones respectivas, en una relación dialéctica no antagónica sino de valoración mutua: “la meta de la restauración es preservar y aprovechar el legado del pasado y crear una armonía entre él y la vida moderna.”³⁵ Es así como lo verdaderamente moderno logra insertar en edificaciones viejas, las funciones y exigencias que plantea el mundo actual.³⁶ En este orden de ideas, la revitalización de los centros histórico-monumentales debe estar dirigida en cada caso particular, a la

regeneración de viviendas y a la adaptación de edificios a usos actuales que sean compatibles con sus estructuras³⁷, salvaguardando sus valores.

Para proteger dichos valores y llevar a cabo intervenciones acertadas, hace falta una planeación que establezca criterios de evaluación de la transformación del inmueble –entendida en su sentido de cambio-permanencia– es decir, que nos muestre el qué, cómo, dónde, por qué, para qué de su estado actual (valoración) y que a su vez nos conduzca a un cambio integral positivo dentro de las estructuras urbanas en contextos históricos.



ESQUEMA 14: Transformación urbana positiva según Pablo Chico.

Factor económico

De acuerdo a lo analizado en los aspectos socioeconómicos del capítulo I, se distinguen en el Centro Histórico de la ciudad de Puebla –y particularmente en su vivienda– significativos problemas económicos; los cuales pueden ser vistos desde dos perspectivas principales:

- La situación económica precaria de los dueños y habitantes de los inmuebles.
- La falta de valoración económica del inmueble en sí mismo.

Si consideramos los aspectos anteriores, se tiene que reconocer que el abandono de los inmuebles en la zona de estudio se debe, en gran medida, a la falta de recursos económicos para proporcionarles un mantenimiento adecuado. Como se ha observado en muchos casos, los dueños consideran a su inmueble como un elemento no rentable, pues las rentas –en caso de percibir las– son extremadamente bajas con lo cual no se obtiene un beneficio económico que haga al inmueble autofinanciable.

Por otro lado, es importante mencionar, que se vuelven una constante en este tipo de viviendas, los problemas legales

entre los cuales se encuentran, por mencionar algunos, el desconocimiento del propietario o de su lugar de residencia, sucesiones testamentarias, juicios de diversa índole, etc., que dejan el mantenimiento de los inmuebles a merced de los inquilinos (65% de los habitantes de la Zona Monumental) quienes representan un sector de bajo poder adquisitivo que traduce las “intervenciones” en improvisaciones –muchas veces contingentes– que afectan directamente al inmueble e incluso ponen en riesgo la seguridad de las personas que lo habitan.

De lo anterior se desprende una evidente carencia de valoración económica de los inmuebles en sí mismos, asociada a la falta de recursos económicos. Esto a su vez es causa del mal estado de conservación y del abandono parcial o total en el que se encuentran la mayoría de los inmuebles en la Zona de Monumentos de la ciudad de Puebla.

Podemos decir entonces, que tanto la falta de valoración de los inmuebles en el aspecto económico, como la falta de recursos monetarios, representan quizá el mayor obstáculo para el desarrollo adecuado del Centro Histórico.

Para valorar económicamente un inmueble localizado dentro de una Zona de Monumentos, es necesario entender, la conveniencia de un proceso de valuación que incluya no sólo factores económicos, sino socio-culturales, históricos, etc., a fin de que sus aplicaciones sean integrales. Para ello es importante

conocer el concepto del término *Valor* desde el punto de vista de la valuación, entendido como “ [...] la cualidad de las cosas, cuya virtud se da en suma de dinero o equivalente. Lo que es apreciable en cuanto subsista el crédito y merezca confianza el sujeto, la corporación, el gobierno o quien lo garantiza”³⁸, esta definición nos muestra la reducción del concepto a términos físicos, financieros o políticos, olvidando los valores culturales, urbanos y arquitectónicos, es decir, un inmueble sólo valdría por lo que produce, y las viviendas en el Centro Histórico resultan poco rentables por los motivos ya expresados; por lo tanto, lo anterior se convierte en una inconveniencia si buscamos una perspectiva integral.

Asimismo, debemos contemplar el riesgo que corre el patrimonio cultural si se considera el final de la vida productiva de un inmueble cuando “se han dado todos los giros posibles, siendo recomendable demoler y reedificar bajo una configuración distinta”,³⁹ así como la existencia de

un vacío en cuanto al valor útil dentro de la restauración, ya que, a pesar de que toda intervención en un edificio histórico refleja un cierto grado de utilidad, esta no es considerada en un sentido completo, contemplando la función que tiene el edificio, la que tendrá después de la intervención, la sustentabilidad del proyecto y la posibilidad de usar estos factores como sustento del trabajo.⁴⁰

Los inmuebles históricos pueden llegar a ser entidades económicamente productivas y competitivas con los usos actuales si son apreciados desde la perspectiva del Reciclaje, es decir, se deben adaptar

para crear una nueva utilización diferente a la original, acorde con su potencial y respetando su esencia. Entendiendo la esencia como la naturaleza del espacio. El nuevo uso es el que deberá adaptarse al máximo a las condiciones espaciales que nos presente el edificio, sin modificarlo y sin alterar su concepción original.⁴¹

Pero, ¿cómo saber entonces, el potencial económico de un inmueble de acuerdo a su realidad actual y a sus posibilidades futuras?. La investigación nos orienta hacia la evaluación de proyectos como la estrategia más conveniente para conocer dicho potencial.

El término evaluación deriva del latín *valore* que quiere decir valorar, esto implica por lo tanto, la justificación o atribución de valor a una cosa⁴². Evaluar un proyecto resulta entonces, un proceso consciente y determinante que parte del valor de una cosa para identificar sus costos y beneficios con el objetivo de tomar decisiones que permitan obtener resultados satisfactorios.⁴³ En nuestro caso y para los efectos del análisis del factor económico, el avalúo como impulsor de la inversión en

trabajos de recuperación, conservación y reciclaje de inmuebles históricos resulta el instrumento idóneo, ya que a través de él, podemos conocer el valor económico más conveniente para dichos inmuebles; esto nos permitirá estudiar su rentabilidad como negocio, con el fin de buscar las opciones más atractivas para el mercado inmobiliario, así como los usos más favorables para su conservación. Es por esta razón que abordaremos el tema del avalúo de manera especial en párrafos posteriores, sin pretender agotarlo, ya que resultaría exhaustivo.

Es importante mencionar, que de acuerdo a las consideraciones de Xochitemo Cervantes, el valor de un inmueble puede cambiar de acuerdo al criterio utilizado o al objeto por el cual se realiza el avalúo, esto permite, que en el caso de edificios históricos, se puedan obtener valores más convenientes en función del propósito del estudio evaluatorio.⁴⁴ En este orden de ideas, Xochitemo realiza una comparativa con tres tipos de avalúo:

- Avalúo para Aseguramiento.
- Avalúo por Rentabilidad.
- Avalúo como Proyecto de Inversión.

El avalúo para aseguramiento tiene como fin conocer un monto que servirá como base para asegurar al inmueble contra diferentes daños. Generalmente se obtiene un valor físico que

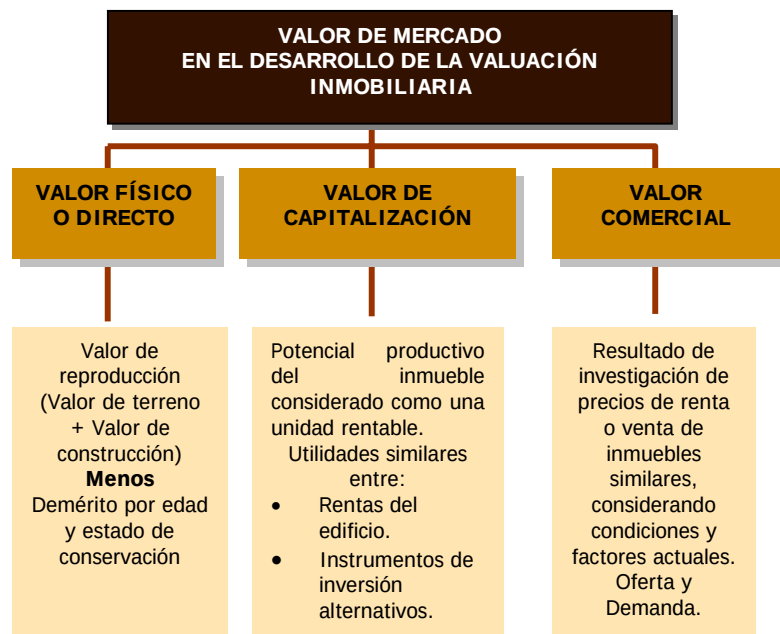
considera costos de sustitución; sin embargo, para inmuebles como los analizados en el presente estudio, esto no es suficiente, por lo que debe considerarse un Valor de Reproducción Nuevo, que contemple el impacto de los precios para reproducir una construcción con materiales y técnicas originales.

El avalúo por rentabilidad considera el análisis del valor del inmueble en función de las rentas obtenidas de sus espacios aprovechables al cien por ciento. Por lo tanto se analiza al inmueble como una unidad productiva descontándole impuestos, mantenimiento y otros rubros. En este tipo de avalúo es importante la realización de un estudio que indique las rentas estimadas en el mercado ya que de esta forma se podrá establecer una comparativa del inmueble en estudio con los vecinos que arrojará valores justos y atractivos para compra venta o garantías de préstamos hipotecarios con fines de restauración.

El tercer tipo de avalúo, el de proyecto de inversión, permitirá obtener un precio de compra basado en el análisis de los dos valores obtenidos anteriormente y del valor comercial. El precio resultante se comparará con un valor de proyecto de reciclaje arquitectónico a fin de que se genere un precio mayor al precio de compra obtenido. Asimismo, se deberá contemplar el monto de inversión y el tiempo de recuperación de la misma

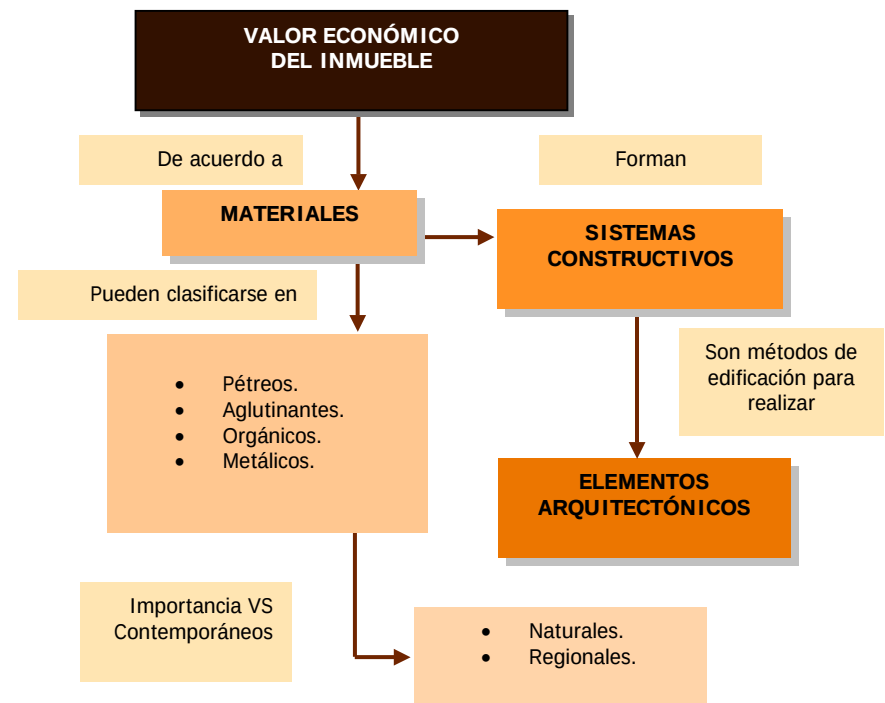
ya que de esta manera se demostrará la conveniencia de invertir en este tipo de inmuebles.

Analizando lo anterior, podemos concluir que la valoración económica integral de inmuebles históricos, debe considerar el *valor de mercado*, entendiéndolo como “el precio más probable que podría obtenerse por un bien, y previamente reconocido como elemento base para la valuación”.⁴⁵ Dicho valor es el resultado del análisis comparativo de tres valores del inmueble: el valor físico, el de capitalización y el comercial, mismos que se expresan en el siguiente esquema⁴⁶:



ESQUEMA 15: Valor de mercado en el desarrollo de la valuación inmobiliaria..

Como se mencionó anteriormente, el valor físico o directo se obtiene generalmente a través del valor de reposición del inmueble, por lo que su valor resulta muy bajo creando la falsa idea de que el terreno es más valioso que el inmueble mismo⁴⁷. En este rubro los materiales adquieren un significado relevante por ser elementos que le otorgan carácter y distinción



ESQUEMA 16: Mapa conceptual del Valor Económico del inmueble de acuerdo a sus Materiales y Sistemas Constructivos.

a la vivienda, no sólo por su naturaleza misma, sino por las técnicas empleadas en los diversos sistemas constructivos⁴⁸ -muchas de los cuales han desaparecido– de ahí la importancia de su reconocimiento y adecuada valoración tanto económica como cultural pues representan testimonios tangibles de un lugar y tiempo determinados.

Otra realidad que es importante señalar es la que se refiere a la consideración de que los inmuebles ubicados en Centros Históricos resultan poco redituables por lo que su valor de mercado se ubica por debajo de otros,⁴⁹ situándolos en una posición de desventaja económica.

Según Xochitomo Cervantes, “el análisis por Capitalización de Rentas resulta la versión más simple del Avalúo como Negocio en Marcha”⁵⁰ pues con él se contempla la productividad de los inmuebles; sin embargo, es en este punto, donde resulta conveniente la valoración integral de las edificaciones, ya que en muchas ocasiones la problemática socioeconómica de los casos particulares traducida en rentas extremadamente bajas, juicios legales por la negativa de muchos inquilinos en abandonar los inmuebles, etc., se convierte en un freno importante para el desarrollo potencial de los inmuebles. De la misma forma, si se proponen nuevos usos que no contemplen a los habitantes existentes, sino que se promueva la

llegada de nuevas personas –quizá con un estrato económico superior– a fin de generar más ingresos, se corre el riesgo de perder bienes intangibles como las costumbres y tradiciones de algunas zonas representativas como pudieran ser los Barrios. Esto nos confirma la necesidad de la formación de criterios en la toma de decisiones estratégicas referentes a los inmuebles de la Zona de Monumentos, fundamentados en una valoración integral.

Para finalizar, podemos decir que el valor económico de un edificio puede variar si consideramos criterios y objetos de estudio diferentes; por lo tanto, dicho valor debe estar en función del propósito del estudio valuatorio.

La forma más conveniente de valorar un inmueble dentro de Zonas Monumentales, desde el punto de vista económico, es a través de su valor de reproducción, su rentabilidad y de proyectos de inversión que los hagan nuevamente atractivos.

Factor jurídico

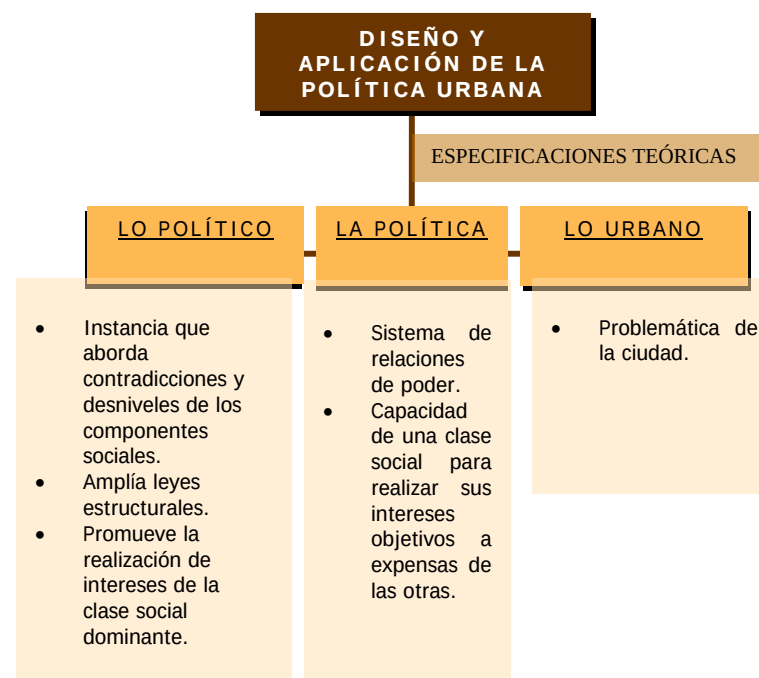
La normatividad representa uno de los factores más importantes que incide en la problemática de los Centros Históricos ya que tanto su formulación como aplicación, pueden ser vistas como obstáculos o bien como impulsores del desarrollo de los mismos.

Mucho se ha mencionado de las dificultades para intervenir en los Centros Históricos, provenientes del “criterio eminentemente «protector» y «coyunturalista» (en función de la emergencia) para generar instrumentos jurídicos y legales,”⁵¹ que lejos de perfeccionar el carácter de la zona, la condenan al rezago y al olvido.

La mayoría de los problemas en materia legal son originados por los organismos que tienen a su cargo los planes de desarrollo y vivienda, ya que no toman en cuenta la conveniencia e importancia que tiene la rehabilitación de los inmuebles insertos en los Centros Histórico-Monumentales, a fin de demostrar, que no es necesaria su demolición para lograr espacios confortables, acordes a las necesidades actuales.⁵²

Por otro lado, la política entendida como un sistema de relaciones de poder juega un papel preponderante en el impulso de los Centros Históricos, éstos al encontrarse inmersos en una realidad urbana, interactúan con el trinomio de lo político–la

política y lo urbano. El conjunto de interacciones debe ser regulado por normas adecuadas que permitan la armonía social y espacial, todo ello en el marco de la planificación urbana.⁵³



ESQUEMA 17: Diseño y aplicación de la política urbana.

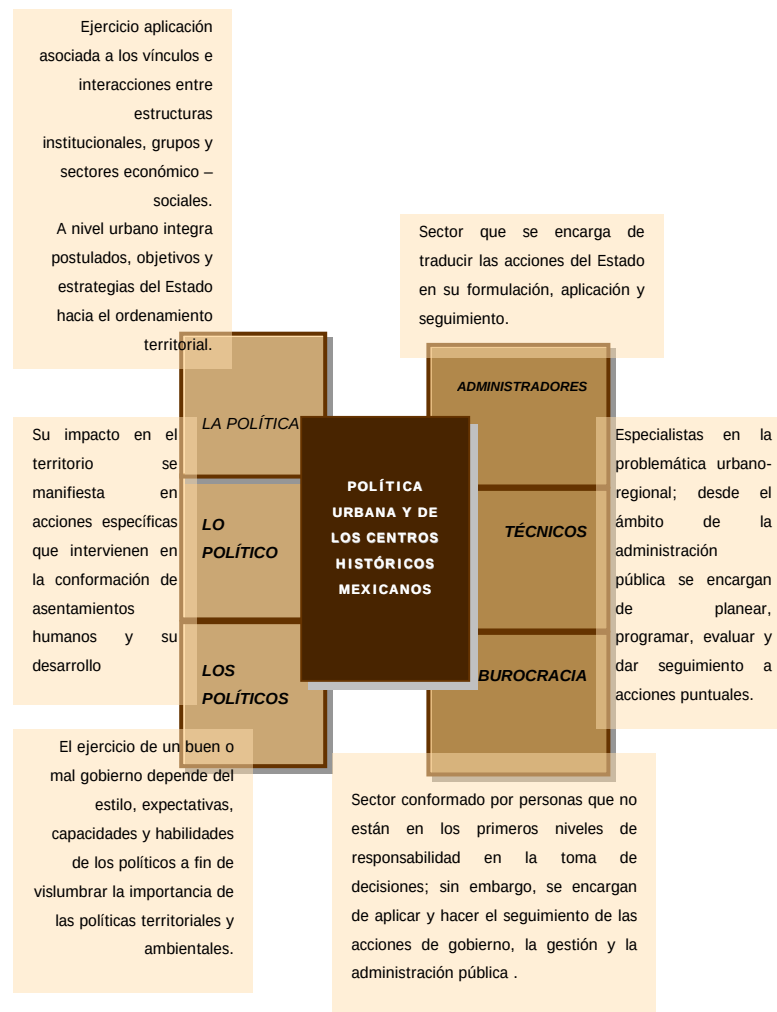


ESQUEMA 18: Esquema de las áreas de la política urbana.

La política pública por lo tanto, se convierte en la forma en que el Estado “percibe la realidad y en función de ello, organiza, planea, programa y ejecuta acciones tendientes a lograr la elevación de los niveles de bienestar de la sociedad,”⁵⁴ consecuentemente, la problemática de la vivienda en el Centro Histórico de la ciudad de Puebla no permanece ajena a dicha política.

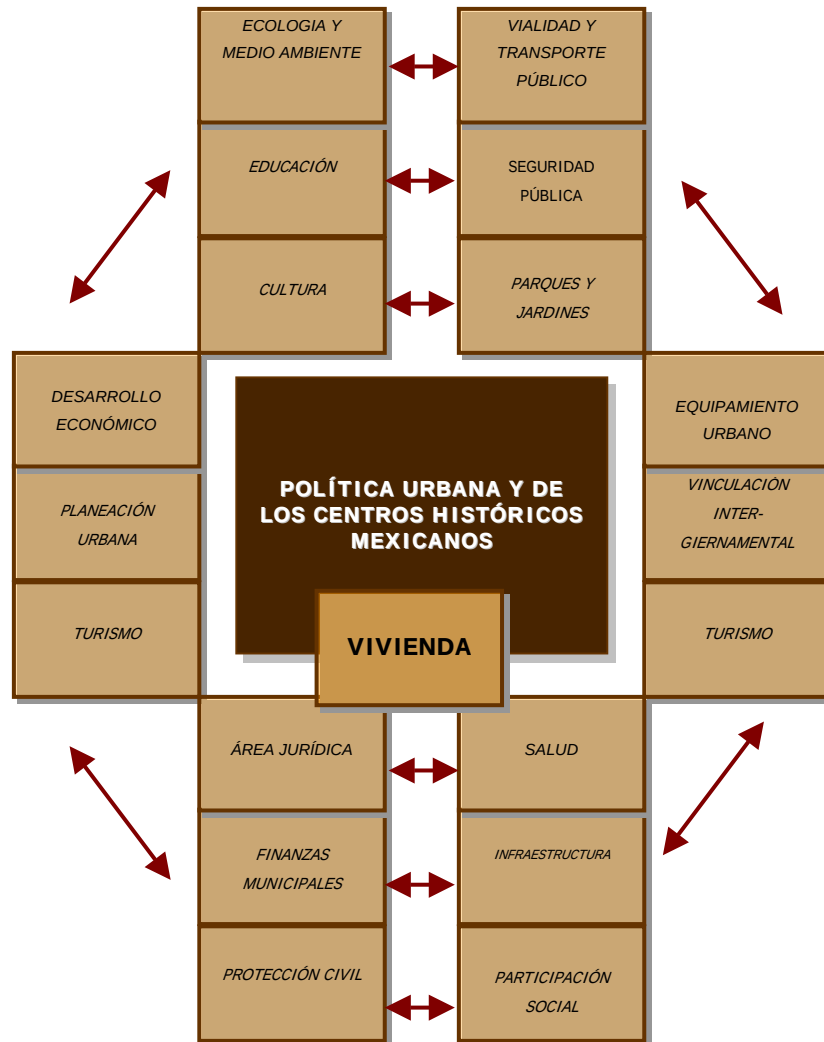
En la política de los Centros Históricos en México intervienen, además de la política propiamente dicha, lo político y los políticos, tres sectores clave en el desarrollo y aplicación de

la legislación: los administradores, los técnicos y la burocracia,⁵⁵



ESQUEMA 19: Factores que intervienen en la Política urbana y de los Centros Históricos Mexicanos.

quienes forman un conjunto interdisciplinario para integrar las



ESQUEMA 20: Principales sectores y subsectores de la administración pública que intervienen directamente en los Centros Históricos de México. Nivel Federal, Estatal y Municipal.

acciones entre los diferentes niveles de gobierno. En términos de lo establecido por la Constitución General de los Estados Unidos Mexicanos, los tres niveles de gobierno que atienden la problemática urbana y de los Centros Históricos en el país son: federal, estatal y municipal aunque los expertos han destacado la necesidad de evaluar la integración de dos nuevos niveles de gobierno y administración pública: el metropolitano (coordinación de acciones entre dos o más municipios conurbados de una o más entidades federativas) y el comunal (ejercicio de la autoridad desde la sociedad en sus formas de representación vecinal).⁵⁶

Atendiendo a los distintos niveles de gobierno que actúan en la problemática de los Centros Históricos mexicanos, así como a las entidades públicas que participan en su solución, destacan cuando menos 18 sectores que se involucran directamente en el estudio y solución de dicha problemática.⁵⁷ En el siguiente esquema se visualizan las relaciones multidireccionales de dichos sectores; se ha querido destacar el sector de la vivienda –no porque sea el de mayor jerarquía dentro del sistema– sino porque es el tema que ocupa el presente estudio, además de que con ello se reafirma el papel multifactorial en el que se ve envuelta la vivienda a nivel de políticas de desarrollo urbano.



ESQUEMA 21: Entidades públicas encargadas de la atención a los Centros Históricos de México (año 2001).

Existen diferentes ordenamientos jurídicos que tienen injerencia en la protección y vigilancia del patrimonio en los Centros Históricos; en México, la planeación urbana es parte de un sistema más amplio, denominado Sistema Nacional de Planeación Democrática (1982).

La legislación es parte de las funciones y atribuciones conferidas por la Carta Magna a los titulares de los Poderes Ejecutivos federal y estatal, aunque a nivel municipal sólo existen facultades para reglamentar actividades contempladas en el ámbito de competencia que la ley permite a los ayuntamientos.⁵⁸

Cabe aclarar que con las reformas al Artículo 115 Constitucional, se amplían las facultades y atribuciones de los ayuntamientos.

A continuación se expondrá una serie de tablas que nos muestran los aspectos más relevantes de la normatividad y que se relacionan, de forma más estrecha, con la salvaguarda de la vivienda en los Centros Históricos:

ÁMBITO INTERNACIONAL		
DOCUMENTO	AÑO	CONSIDERACIONES MÁS RELEVANTES
Carta de Atenas para la Restauración de Monumentos Históricos	1931	Surgen de la preocupación internacional por proporcionar atención especializada a zonas excepcionalmente importantes para el desarrollo económico y urbano contemporáneo a nivel mundial.
Carta Internacional sobre la Conservación y la Restauración de los Monumentos y Sitios	1964	
Carta Internacional para la Salvaguarda de Ciudades Históricas	1987	
Elaborada a partir de las consideraciones de Flores, González Sergio, et. al., <i>Políticas para el desarrollo de los Centros Históricos de México</i> , H. Ayuntamiento del Municipio de Puebla, BUAP, México. 2001. pp. 279-280.		

TABLA 7: Legislación Internacional

Estos documentos nacieron de la preocupación por atender a las zonas más importantes de las ciudades a nivel mundial, entre ellas a los Centros Históricos.

ÁMBITO NACIONAL		
DOCUMENTO	AÑO	CONSIDERACIONES MÁS RELEVANTES
Plan Nacional de Desarrollo	1989 – 1994	Su objetivo central en el rubro de cultura y arte, es la protección y difusión del patrimonio arqueológico, histórico y artístico para promover el rescate, investigación, catalogación y conservación del acervo, dando prioridad a proyectos y acciones tendientes a proteger zonas y monumentos prehispánicos, así como la revitalización de Centros Históricos de origen colonial.
Plan Nacional de Desarrollo	1995 – 2000	Estrategia general que integra un listado de 32 programas sectoriales entre los que destacan el desarrollo urbano, el de vivienda y el programa de cultura, ciencia y tecnología.
Plan Nacional de Desarrollo	2001 – 2006	Su objetivo es incidir en la transformación de la realidad nacional, regulando y promoviendo la actividad económica, social, política y cultural.
Elaborada a partir de las consideraciones de Flores, González Sergio, et. al., <i>Políticas para el desarrollo de los Centros Históricos de México</i> , H. Ayuntamiento del Municipio de Puebla, BUAP, México, 2001, pp. 285-288.		

TABLA 8: Legislación Ámbito Nacional

De la tabla anterior destaca el Plan Nacional de Desarrollo (2001 - 2006) ya que se orienta al análisis de diferentes factores que intervienen en las transformaciones de la ciudad.

LEGISLACIÓN URBANA Y CENTROS HISTÓRICOS MEXICANOS		
LEY/ REGLAMENTO	AÑO	CONSIDERACIONES MÁS RELEVANTES
Ley General de Asentamientos Humanos	1976 Con actualizaciones en 1993	- A los gobiernos estatales les corresponde participar en la protección del patrimonio cultural y convenir con los respectivos municipios, la administración conjunta de los servicios públicos. - Son facultades de los ayuntamientos, administrar la zonificación prevista en los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y de las que de ellos deriven. - La preservación del patrimonio cultural debe garantizarse tanto en las legislaciones estatales de desarrollo urbano como en los planes o programas municipales. - La Federación, las entidades federativas y los municipios, fomentarán la coordinación y la concertación de acciones e inversiones entre los sectores público, social y privado, entre otros asuntos, para la protección del patrimonio cultural.
Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas	1972	- El Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) y el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBA) harán el registro de los monumentos según corresponda el ámbito de competencia a que pertenece, debiendo inscribirlos en el catálogo de monumentos de su propiedad. - Creación de la Comisión Nacional de Zonas y Monumentos Artísticos para dar opinión a la autoridad competente sobre la expedición de declaratorias de monumentos artísticos y de zonas de monumentos artísticos. - La declaratoria de monumento de un bien inmueble deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad de la jurisdicción correspondiente. - Los monumentos artísticos son bienes muebles e inmuebles que revisten valor estético relevante. - Los monumentos históricos son bienes vinculados con la historia de la nación, a partir del establecimiento de la cultura hispánica en el país. - El Presidente de la República hará la declaratoria de Zona de Monumentos Arqueológicos, Artísticos o Históricos mediante decreto, mismo que deberá inscribirse en el registro correspondiente y publicarse en el <i>Periódico Oficial de la Federación</i>. - La zona de monumentos históricos es el área que comprende varios monumentos históricos relacionados con un suceso nacional o la que se encuentre vinculada a hechos de relevancia nacional.

Reglamento de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas	1975	Es un dispositivo que operativiza los conceptos, términos, mecanismos y plazos que la ley respectiva señala. Las obras físicas que se ejecuten en zonas o monumentos, se podrán realizar previa autorización otorgada por el instituto correspondiente, por lo que el interesado deberá presentar una solicitud debidamente requisitada en la cual aparecerá, entre otros datos, el nombre y domicilio del responsable de la obra, características, planos y especificaciones de la obra a realizarse y planos, descripción y fotografías del estado actual del monumento y, en caso de ser inmuebles, sus colindancias.
Elaborada a partir de las consideraciones de Flores, González Sergio, et. al., <i>Políticas para el desarrollo de los Centros Históricos de México</i> , H. Ayuntamiento del Municipio de Puebla, BUAP, México, 2001, pp. 288-292.		

TABLA 9: Legislación Urbana y Centros Históricos Mexicanos.

LISTA DE INSTRUMENTOS LOCALES RELACIONADOS CON LA ZONA DE MONUMENTOS DE LA CIUDAD DE PUEBLA	
INSTRUMENTO	AÑO
Ley de Monumentos del Estado de Puebla	1967 (10 de Marzo)
Decreto de la Zona de Monumentos Históricos de la Ciudad de Puebla	1977 (18 de Noviembre)
Declaratoria de la UNESCO como Patrimonio de la Humanidad	1987 (8 de Diciembre)
Programa Parcial de Desarrollo Urbano y Conservación del Centro Histórico de la Ciudad de Puebla.	1995 (1º de Diciembre)
Creación del Fideicomiso del Fondo Estatal de Apoyo para la Obtención de Recursos y Supervisión de su Aplicación para la Reconstrucción de Monumentos Históricos, Templos y Edificios Públicos.	1999 (21 de Junio)
Aprobación de la Actualización del Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Puebla, aprobado por el H. Cabildo en Sesión Extraordinaria.	2001 (9 de Febrero)
Aprobación del Plan para la Recuperación de la Zona de Monumentos de la Ciudad de Puebla.	2001 (9 de Febrero)
Publicación del Decreto de la Nueva Ley Orgánica Municipal	2001 (23 de Marzo)
Elaborada a partir de las consideraciones de Flores, González Sergio, et. al., <i>Políticas para el desarrollo de los Centros Históricos de México</i> , H. Ayuntamiento del Municipio de Puebla, BUAP, México, 2001, p. 303.	

TABLA 10: Listado de Instrumentos Locales.

Es importante aclarar que tanto la *Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas* de 1972, con su respectivo *Reglamento*, así como el *Decreto por el que se declara una Zona de Monumentos Históricos en la ciudad de Puebla de Zaragoza, Estado de Puebla* de 1977, han frenado la destrucción del Centro Histórico, pero “han permitido que la nueva arquitectura se realice imitando formas del pasado o se mimetice, construyéndose edificios que muchas veces carecen de calidad, diseño y en su mayoría no se integran a su contexto”.⁵⁹

Asimismo, resulta relevante hacer énfasis en algunos artículos de la *Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas* que protegen edificios civiles:

- ARTÍCULO 6.- Nos habla de la obligación que tienen los propietarios de inmuebles históricos o artísticos para conservarlos o restaurarlos con las debidas autorizaciones.
- ARTÍCULO 9.- Se refiere a la asesoría profesional que, en materia de conservación y restauración de monumentos, debe proporcionar el Instituto competente (en caso de Puebla, el Centro Regional INAH).
- ARTÍCULO 10.- Nos dice que para realizar obras de conservación y restauración de un bien inmueble

declarado monumento histórico o artístico se requerirá en primera instancia al propietario, y en caso de que éste no las realice, el Instituto competente las realizará y la Tesorería de la Federación hará efectivo el importe. Lamentablemente este artículo en la realidad resulta una utopía.

- ARTÍCULO 11.- Se refiere a la solicitud de exención de impuestos prediales si los propietarios de bienes inmuebles declarados monumentos históricos o artísticos los mantienen conservados, los restauren o bien que no los exploten con fines de lucro. En la aplicación de este artículo sucede lo mismo que con el anterior.
- ARTÍCULO 33.- Se consideran monumentos artísticos los bienes muebles e inmuebles que revisten valor estético relevante, atendiendo a su representatividad, inserción en determinada corriente estilística, grado de innovación, materiales y técnicas utilizados y otras análogas. En caso de inmuebles se considera también su significación en el contexto urbano.
- ARTÍCULO 35.- Considera como monumentos históricos vinculados con la historia de la nación a partir del establecimiento de la cultura hispánica en el país, en términos de la declaratoria respectiva o por determinación de la Ley.

- **ARTÍCULO 36.-** Determina como monumentos históricos, entre otros, a las obras civiles relevantes de carácter privado realizadas en los siglos XVI al XIX.
- **ARTÍCULO 37.-** Faculta al Presidente de la República para hacer declaratorias de zonas de monumentos arqueológicos, artísticos e históricos a través de Decreto, mismo que se inscribirá en el Registro Público de Monumentos y Zonas Arqueológicas e Históricas y publicarse en el “Diario Oficial” de la Federación.
- **ARTÍCULO 41.-** Una Zona de monumentos históricos es el área que comprende varios monumentos históricos relacionados con un suceso nacional o la que se encuentre vinculada a hechos pretérito de relevancia para el país.
- **ARTÍCULO 43.-** La aplicación de obras en zonas de monumentos estará previamente autorizada por los Institutos competentes.

Por otra parte, en 1980 se realizó el *Reglamento de la Zona Monumental de la ciudad de Puebla* cuyo objetivo ha sido expedir reglas para el uso del suelo, lineamientos para construcciones nuevas, evitar demoliciones de edificios históricos, alineamiento de nuevos inmuebles, entre otros. Pese a su existencia, ha sido violado en múltiples ocasiones (ejemplo

de ello, la renovación de fachadas de ciertos restaurantes, bancos y comercios, entre ellos la del Banco de Oriente y Kentucky Freíd Chicken), afectando directamente la fisonomía del Centro Histórico de la ciudad de Puebla.⁶⁰

Las siguientes tablas presentan las consideraciones más importantes que contempla dicho Reglamento:

REGLAMENTO DEL DECRETO DE LA ZONA MONUMENTAL DE LA CIUDAD DE PUEBLA	
REFERENTE	DISPOSICIÓN
ÁREAS VERDES Y ÁRBOLES	▪ Respeto de los árboles existentes tanto en vías y áreas públicas como en el interior de los predios. ▪ Sustitución de árboles por otros de igual diámetro de tronco o por el número de árboles cuya suma de diámetro de tronco sea igual al que sustituye, sólo en caso de riesgo estructural (edificio) o físico (personas).
	Quedan prohibidas: ▪ La subdivisión física de dos o más partes de las construcciones históricas. ▪ Los talleres o fábricas que produzcan vibraciones, ruidos o emanaciones incompatibles con la seguridad, salubridad y bienestar de la población o sean inconvenientes para el ambiente general. ▪ Las instalaciones que impliquen el paso regular y obligatorio de camiones o grandes vehículos. Se otorgarán horarios específicos para la entrada de vehículos e carga y descarga (comercio, banco, etc). ▪ Gasolineras, expendios de combustible, estaciones de servicios, locales de exhibición de vehículos o de almacenamiento de materiales de construcción. ▪ Grandes locales para mueblerías, tiendas de autoservicio, almacenes, bodegas, depósitos, cines, teatros, auditorios o cualquier espacio cuya amplitud o altura sea incompatible con las estructuras urbanas arquitectónicas antiguas. ▪ Construcciones que requieran de grandes chimeneas, antenas o depósitos visibles desde el exterior y que sean incompatibles con el aspecto y la armonía generales de la zona. ▪ Estacionamiento de camiones de carga, autobuses foráneos o suburbanos en las calles y plazas. ▪ Instalaciones fijas que sean extensiones de edificios al exterior de los mismos, así como las que se encuentran adosadas o separadas de ellos.
USOS	

REGLAMENTO DEL DECRETO DE LA ZONA MONUMENTAL DE LA CIUDAD DE PUEBLA		
REFERENTE	DISPOSICIÓN	
USOS	Pueden permitirse:	
	- Construcciones o edificios para estacionamiento de vehículos previa autorización del INAH, Tránsito y Ayuntamiento. Con renovación cada 12 meses máximo. - Instalaciones de elementos móviles, como mesas, sillas o sombrillas, así como la colocación temporal de puestos o instalaciones tradicionales.	
NUEVAS CONSTRUCCIONES	Generales	- Nuevos volúmenes con altura y proporciones análogas al promedio de los edificios históricos civiles existentes en su densidad, dentro de su campo visual. - Los edificios más altos ya existentes no justificarán la solicitud de levantar anexos de altura superior al promedio. - Dentro de la Zona de Monumentos el INAH autoriza 1, 2 ó 3 niveles. - La diferencia de alturas entre una nueva construcción y las históricas colindantes no deben exceder de 60 cm. - Para autorizar un proyecto nuevo, debe estar basado en un estudio espacial de composición y armonía con el entorno. - Predominio del macizo sobre el vano (dependiendo de la zona y del contexto). - El proyecto deberá ser realizado por un profesional legalmente capacitado y deberá involucrar estudios de relaciones entre proporciones, escala, ritmos, volúmenes, disposiciones, relaciones entre vanos y macizos, relevés, claroscuros, colores, texturas y materiales del entorno arquitectónico y urbano. - Las nuevas construcciones deberán sujetarse a los alineamientos actuales. Se conservará el paño todo lo largo de la fachada sin dejar ningún espacio libre entre construcciones colindantes. - En predios ya ocupados o baldíos en los que se vaya a edificar se deberá conservar al menos el 25% de área libre y en fachada una proporción mínima de 1:3 y con 2.40 m de lado. - En áreas determinadas por el INAH se deberá conservar al menos un 40% de área jardinada.

REGLAMENTO DEL DECRETO DE LA ZONA MONUMENTAL DE LA CIUDAD DE PUEBLA		
REFERENTE	DISPOSICIÓN	
NUEVAS CONSTRUCCIONES	Fachadas* * Los permisos quedan condicionados a una fianza que garantice los trabajos específicos.	No se permite:
		- Ejecución de arcos en planta alta, ni portales en planta baja. - Empleo de celosías en balcones, Pretilles u otros elementos de fachada deben ser en base al contexto arquitectónico. - Cortinas metálicas. - Comisas, balcones y rejas de ventanas que sobresalgan del paño de fachada más de 30 cm en planta baja y más de 60 cm en niveles superiores.
		Se autoriza:
		- Paso para vehículo en un solo portón, no mayor de 2.80 m y con altura por lo menos igual a la de cerramientos de ventanas, no debe sobrepasar los cerramientos de portones de edificios vecinos. Para predios mayores a 20 m de frente, podrán autorizarse 2 portones separados. - Dos vanos para acceso y salida de vehículos en caso de edificios para estacionamientos y su ancho no debe exceder 2.80 m. - Inclusión de puertas para el paso de peatones en cualquier hoja de los portones de acceso para vehículos. Estas serán de madera y diseño especial. - La relación entre vanos y macizos que sea predominante en las fachadas de las construcciones históricas de esa calle. - Vanos en proporción vertical excluyéndose ventanas tipo tronera, redondas o mixtilíneas (integrado a colindancias). - Puertas y ventanas de madera de un mismo color.
	Cubiertas	Cubiertas y azoteas planas, con pendiente interior al 5% y con pretilles rectos y horizontales, respetando bóvedas y cúpulas localizadas en la construcción.
		No se autorizan construcciones en azotea que sean visibles desde la calle como jardineras, terrazas, balcones, instalaciones para tanques de gas, antenas, aulas para tenderos, cuartos de servicio, bodegas o cualquier elemento que altere el perfil de las fachadas. Se permitirán sólo si están fuera del campo visual del conjunto urbano.

REGLAMENTO DEL DECRETO DE LA ZONA MONUMENTAL DE LA CIUDAD DE PUEBLA		
REFERENTE		DISPOSICIÓN
NUEVAS CONSTRUCCIONES	<u>Colores</u>	▪ Los colores utilizados tanto en paños de muros visibles desde el exterior como en enmarcamientos de vanos, carpintería, herrería y apoyos, así como en elementos de ornato deberán ajustarse a la gama de colores que se especifican en particular para la zona.
		▪ Se autoriza el uso de aditivos para asegurar su mayor duración.
		▪ Se autorizan, únicamente, pinturas con acabado mate.
DEMOLICIONES		▪ Para efectuar cualquier demolición (total o parcial, tanto de elementos en el interior como en fachada o volúmenes hacia la vía pública) dentro de la Zona de Monumentos se deberá solicitar consentimiento y autorización del INAH.
		▪ El INAH otorgará en primer término su consentimiento o manifestará por escrito su negativa para considerar cualquier solicitud de demolición, considerando para ello el régimen de propiedad, valor histórico o arquitectónico.
		▪ En el caso de que el INAH otorgue consentimiento para demolición, ésta se autorizará por escrito hasta haber aprobado el proyecto de nueva construcción y el uso o destino del predio ocupado por la construcción por demoler (de conformidad con el propietario).
REPARACIÓN Y ADAPTACIÓN DE EDIFICIOS	<u>Volúmenes</u>	Se autorizará
		▪ La construcción de un nivel adicional, en el caso de edificios sin valor histórico-artístico y excesivamente bajos en relación a las construcciones vecinas.
		▪ Proposiciones tendientes a eliminar agregados o volúmenes de construcción recientes, sin valor histórico relevante, cuando éstos alteren la estructura y la composición de valor ambiental de la zona.
	<u>Áreas Libres</u>	▪ Se tratará de restituir hasta donde sea posible el espacio libre destinado a patios, jardines o huertos en el interior de edificios y predios.
▪ En predios ocupados por inmuebles de valor histórico o ambiental, únicamente se permitirán, previa autorización del proyecto, por el INAH, adiciones o nuevas construcciones en las áreas libres; siempre y cuando, no afecten la integridad del Monumento y su entorno, se conserve la relación requerida entre áreas libres y construidas y sean compatibles en uso o destino.		

REGLAMENTO DEL DECRETO DE LA ZONA MONUMENTAL DE LA CIUDAD DE PUEBLA		
REFERENTE	DISPOSICIÓN	
REPARACIÓN Y ADAPTACIÓN DE EDIFICIOS	Modificaciones Interiores	- Los proyectos de reparación o modificación en el interior de edificios y predios comprendidos en la Zona de Monumentos Históricos, deberán someterse a la autorización del INAH. - No se autorizarán los proyectos de reparación o modificación cuando causen alteraciones que afecten las buenas condiciones de estabilidad, salubridad, ventilación y asoleamiento existentes o se afecten composiciones, distribuciones o estructuras arquitectónicas históricas. Se autorizarán en caso de que éstos proyectos sean tendientes a mejorar dichas condiciones, en construcciones deterioradas y previo peritaje de la Secretaría de Obras Públicas de Desarrollo Urbano.
		No se autorizará la construcción de fachada, portales o elementos decorativos que se superpongan a edificios de valor histórico-artístico que desvirtúen la composición o el carácter de los mismos.
	Arreglos en Fachadas	- No se autorizarán los revestimientos de materiales vidriados, metálicos, de cemento, plástico o piedra laminada, ni otros materiales incongruentes con el carácter histórico de la zona. - Se autorizará apertura de vanos cuando se trate de restablecer huecos ahora cerrados o cuando a juicio del INAH, no se altere la composición o la estructura de las fachadas. - Los elementos de carpintería y ventanería en los vanos (puertas, ventanas, aparadores, etc.) deberán situarse entre los dos paños del muro de fachadas. - No se autorizarán nuevas salidas o bajadas de aguas pluviales, sean gárgolas, canales o tubos de lámina, y no deberán aparecer en fachada elementos nuevos que alojen dichas instalaciones (No habrá caída libre a las calles, se deben autorizar bajadas ocultas que no alteren las fachadas). - Los balcones, pretilas, rejas, mangueterías, batientes de ventanas, etc., deberán estudiarse y proyectarse en armonía tanto con el edificio en el que se va a situar como con el conjunto de elementos similares que existen en los edificios históricos o ambientales de su campo visual. - No se autorizarán nuevos volados, marquesinas o toldos fijos. - La pintura de guardapolvos no deberá tener una altura inferior a 60 cm, ni superior a 1.20 m, los escalones y rampas de acceso, en caso de autorizarse estas últimas, se construirán con el mismo material que el resto de las aceras o banquetas y no deberán obstaculizar el tránsito peatonal.

REGLAMENTO DEL DECRETO DE LA ZONA MONUMENTAL DE LA CIUDAD DE PUEBLA	
REFERENTE	DISPOSICIÓN
REPARACIÓN Y ADAPTACIÓN DE EDIFICIOS	Paramentos y Recubrimientos
	- Los paramentos de cantería y los elementos de recubrimiento tradicionales de la arquitectura poblana podrán ser limpiados con cepillo de fibra y lavados con agua y jabón neutro, pero nunca con cepillo metálico, cincel o martalina, mollejo o cualquier medio abrasivo que destruya la capa intemperizada del material. - En caso de encontrarse piezas de cantería muy dañadas y en estado de degradación que comprometa la estabilidad general de la construcción, se podrán sustituir por piezas nuevas de tonalidad y grano análogo o equivalente a las demás piezas. No se autoriza la colocación de placas o chapeos de piedra. - En el caso de piezas de cantería pintada, decorada o especialmente trabajadas, se requerirá un estudio especial por parte del INAH para determinar y autorizar su consolidación o sustitución. - Se requerirá un estudio especial por parte del INAH para determinar y autorizar la consolidación o en su caso la sustitución de elementos de recubrimiento tradicional de la arquitectura poblana (azulejo, ladrillo y estuco) que se hayan deteriorado. - Cuando el deterioro de la cantería, azulejo, ladrillo o estuco se deba a humedad (escumientos, filtraciones o humedad ascendente del terreno, etc.) más que sustituir las piezas se deberá buscar combatir las causas de la humedad.
	Aplanados
	- No se autorizará la supresión de aplanados antiguos, tengan o no decoración, independientemente del material sobre el que se encuentren. - En caso de aplanados o fragmentos especialmente dañados o desprendidos de los paramentos, se determinará la posibilidad de llevar a cabo su consolidación o la operación el INAH considere oportuna. - Se autorizará previa aprobación del proyecto respectivo, la reposición de aplanados en paños de muros en donde existían y fueron retirados. - Los aplanados en sus distintas capas deberán hacerse con mezclas de cal y arena, nunca con cemento. - Los aplanados deberán hacerse a plomo y regla.

REGLAMENTO DEL DECRETO DE LA ZONA MONUMENTAL DE LA CIUDAD DE PUEBLA	
REFERENTE	DISPOSICIÓN
REPARACIÓN Y ADAPTACIÓN DE EDIFICIOS	Colores y Pinturas
	- Los colores que se utilicen, tanto en los paños de muros visibles desde el interior como en los enmarcamientos de vanos, manguetería, apoyos y elementos de ornato, deben sujetarse a la gama de colores, elaborada por el INAH, que se especifica en particular para este tipo de elementos. - En general en los paños de muros, se utilizará pintura a la cal, salvo en casos excepcionales en que se autorizará especialmente otro material. - Los tonos utilizados en los edificios deben limitarse a dos, utilizando uno de ellos para paños lisos y otros para cornisas o elementos de enmarcamiento de vanos. - Podrá utilizarse un tercer tono en rodapiés o guardapolvos, siempre y cuando no se establezca un contraste que desvirtúe la continuidad armónica de la fachada del edificio y sus colindantes. - No se permitirá ningún dibujo o figura en rotulación hecha con pintura, en ninguna parte de las fachadas. - No se permitirá la subdivisión de fachadas de edificios de valor histórico con diversos colores, ni uniformar con un solo color grandes superficies compuestas por varias construcciones. - En caso de existir edificios de valor histórico, con fachadas subdivididas por diversos colores, se deberá restablecer la composición cromática de la fachada en su conjunto. - No se autoriza en ningún caso la pintura de aceite.
	Cubiertas
	- En el caso de edificios históricos deberá respetarse las cubiertas existentes de su forma y sistema constructivo al momento de repararlas, pudiendo utilizar elementos de refuerzo necesarios a juicio del INAH. - Las cubiertas y azoteas deberán ser planas, con pendientes interiores al 5% y con pretil (sólo en cúpulas y bóvedas la pendiente podrá ser mayor).

REGlamento DEL DECRETO DE LA ZONA MONUMENTAL DE LA CIUDAD DE PUEBLA		
REFERENTE	DISPOSICIÓN	
CONSTRUCCIONES DE TIPO COMERCIAL	Aparadores y vitrinas	- No se autorizarán vitrinas o elementos fijos para exposición de artículos, adosados a las fachadas de los edificios, así como elementos ajenos (sólo en el interior y acceso por puertas existentes, sin ampliar claros o alterar características propias del edificio). - En los edificios de valor histórico no se autorizará la modificación, ampliación o apertura de nuevos vanos para ser utilizados como aparadores o vitrinas. - En ningún caso se autorizará el uso de cortinas metálicas; sin embargo, será permitido el uso de rejas metálicas que se sitúen en el interior del edificio, a partir del paño interior de la fachada.
	Iluminación de anuncios, letreros, aparadores y vitrinas	Debe cumplir con los siguientes requisitos para ser autorizados: - La iluminación funcionará sólo de noche y la fuentes luminosas, focos, lámparas o tubos, no deberán estar expuestos directamente a la vista. - La luz emitida por las fuentes no deberá ser de color, deberá ser continua y no intermitente. - En caso de requerirse elementos exteriores como cables, soportes o pantallas de proyectores, éstos serán por su forma, color y colocación, poco visibles de día.
OBRAS E INSTALACIONES PÚBLICAS		- En las áreas de mayor importancia histórica y artística, los tendidos eléctricos y telefónicos deberán ser subterráneos y los elementos necesarios para éstas instalaciones no deberán adosarse o situarse en forma perjudicial para la apreciación y conservación de los Monumentos. - Las paradas de vehículos de transporte público, los sitios de vehículos de alquiler y las áreas de estacionamiento no deberán situarse en forma perjudicial para la apreciación y conservación de los Monumentos y su entorno. - Las antenas y elementos emisores o receptores de centrales de radio, televisión y teléfono, deberán situarse fuera de la Zona de Monumentos Históricos, en puntos retirados de edificios y conjuntos históricos. Cuando ya existan estas instalaciones no se permitirá su ampliación.

REGlamento DEL DECRETO DE LA ZONA MONUMENTAL DE LA CIUDAD DE PUEBLA	
REFERENTE	DISPOSICIÓN
TRÁMITES PARA AUTORIZACIÓN DE PROYECTOS DE OBRA	Para autorizar cualquier obra dentro de la Zona de Monumentos, de acuerdo con el Art. 42 del Reglamento de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, se deberá presentar los proyectos correspondientes por triplicado y en la forma siguiente: - Solicitud que incluya: nombre y domicilio del solicitante, del propietario, del responsable de la obra y aceptación para la realización de inspección por parte del INAH (Fianza y Cédula Profesional). - Planta de localización del predio en la manzana correspondiente a escala 1:500, incluyendo número oficial, superficie, linderos e indicaciones de las áreas libres y construidas. - Planos del estado actual del predio en el que se proyecta la construcción, en el caso de predios baldíos y perfiles de colindancia. En el caso de predios ya construidos, plantas incluyendo la localización de árboles, alzados y cortes generales a escala 1:50 y corte detallado de fachada a escala 1:20 hacia la vía pública, especificando acabados y colores visibles desde el exterior. - Fotografías del estado actual tanto del predio como de la fachada e interiores del edificio existente y desde la calle incluyendo edificios colindantes. - En el caso de construcciones de nuevas plantas, el INAH podrá solicitar estudios de composición y armonía del edificio proyectado y su entorno, expresados mediante fotografías, fotomontajes o perspectivas. - El INAH deberá requerir fianza que garantice el pago por daños a Monumentos cuando se realicen obras en ellos o en predios colindantes. - Al concluirse las obras autorizadas en Monumentos, el INAH, podrá dictaminar y promover a solicitud de los propietarios la conveniencia de aplicar exenciones fiscales de acuerdo con lo dispuesto por el Art. 11 de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas y los Arts. 45 y 46 de su Reglamento. - De acuerdo con lo dispuesto por la Ley y los Artículos 43 y 45 de su Reglamento, el INAH, recaudará los derechos correspondientes causados por permisos, registros, convenios, autorizaciones, dictámenes y asesorías que proporcione.

REGlamento DEL DECRETO DE LA ZONA MONUMENTAL DE LA CIUDAD DE PUEBLA	
REFERENTE	DISPOSICIÓN
TRÁMITES PARA AUTORIZACIÓN DE PROYECTOS DE OBRA	Para autorizar cualquier obra dentro de la Zona de Monumentos, de acuerdo con el Art. 42 del Reglamento de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, se deberá presentar los proyectos correspondientes por triplicado y en la forma siguiente:
	▪ Solicitud que incluye: nombre y domicilio del solicitante, del propietario, del responsable de la obra y aceptación para la realización de inspección por parte del INAH (Fianza y Cédula Profesional).
	▪ Planta de localización del predio en la manzana correspondiente a escala 1:500, incluyendo número oficial, superficie, linderos e indicaciones de las áreas libres y construidas.
	▪ Planos del estado actual del predio en el que se proyecta la construcción, en el caso de predios baldíos y perfiles de colindancia. En el caso de predios ya construidos, plantas incluyendo la localización de árboles, alzados y cortes generales a escala 1:50 y corte detallado de fachada a escala 1:20 hacia la vía pública, especificando acabados y colores visibles desde el exterior.
	▪ Fotografías del estado actual tanto del predio como de la fachada e interiores del edificio existente y desde la calle incluyendo edificios colindantes.
	▪ En el caso de construcciones de nuevas plantas, el INAH podrá solicitar estudios de composición y armonía del edificio proyectado y su entorno, expresados mediante fotografías, fotomontajes o perspectivas.
	▪ El INAH deberá requerir fianza que garantice el pago por daños a Monumentos cuando se realicen obras en ellos o en predios colindantes.
	▪ Al concluirse las obras autorizadas en Monumentos, el INAH, podrá dictaminar y promover a solicitud de los propietarios la conveniencia de aplicar exenciones fiscales de acuerdo con lo dispuesto por el Art. 11 de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas y los Arts. 45 y 46 de su Reglamento.
	▪ De acuerdo con lo dispuesto por la Ley y los Artículos 43 y 45 de su Reglamento, el INAH, recaudará los derechos correspondientes causados por permisos, registros, convenios, autorizaciones, dictámenes y asesorías que proporcione.

REGlamento DEL DECRETO DE LA ZONA MONUMENTAL DE LA CIUDAD DE PUEBLA	
REFERENTE	DISPOSICIÓN
INSPECCIÓN DE ZONAS, EDIFICIOS Y OBRAS	▪ El INAH podrá realizar inspecciones a los edificios y a las áreas donde se proyecte realizar obras o se estén realizando obras dentro de la Zona de Monumentos, según lo dispuesto en los Arts. 15 y 16 del Reglamento de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.
	▪ El INAH podrá suspender toda obra que se realice contraviniendo las disposiciones de la Ley Federal y su Reglamento y sus responsables se harán acreedores a lo dispuesto en los Arts. 10 y 12 de la Ley y 47 de su Reglamento, así como a las sanciones señaladas en el capítulo correspondiente de la Ley.
	▪ Para llevar a cabo la vigilancia y protección de la zona, el INAH podrá organizar la formación de asociaciones civiles y juntas vecinales de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 2 de la Ley y los Arts. 1 al 8 de su Reglamento.
	▪ El INAH establecerá y otorgará anualmente distinciones honoríficas y premios tanto a propietarios como a profesionistas, asociaciones, organismos o entidades que hayan realizado las obras y labores más eficaces en materia de conservación y restauración en la zona de Monumentos Históricas.
ÁREAS DE GRADO DE PROTECCIÓN "B"	▪ En las áreas definidas con grado de protección "B" en los planos correspondientes, elaborados por el INAH, se aplicarán los mismos capítulos de las presentes condiciones a excepción de los referentes a Usos, Nuevas construcciones y Reparaciones y adaptaciones de edificios.
ÁREAS DE COLINDANCIA A LA ZONA MONUMENTAL	▪ En las construcciones realizadas en las manzanas colindantes a la delimitación de la Zona Monumental, quedarán sujetas a estudios espaciales en integración al conjunto urbano y a las perspectivas arquitectónicas por parte del INAH.

TABLAS 11-21: Consideraciones del Reglamento del Decreto de la Zona Monumental de la ciudad de Puebla.

Un aspecto jurídico que es importante tratar en el presente apartado, es el que se refiere al arrendamiento⁶¹ y su vinculación con la vivienda del Centro Histórico; para ello, haremos alusión a algunas disposiciones del *Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla* en su Libro Quinto, Capítulo Sexto⁶² que trata sobre el contrato de arrendamiento.

De acuerdo al Artículo 2299 el arrendatario no puede, sin consentimiento escrito del arrendador variar la forma del bien arrendado; sin embargo, es muy común ver las trasformaciones morfológicas y de uso en las viviendas, provocadas por los inquilinos sin consentimiento del dueño ni de las autoridades correspondientes.

Por otro lado, en el Artículo 2302 se menciona que el arrendatario debe hacer las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia, que regularmente son causados por las personas que habitan en el local arrendado; no obstante, no se especifica a qué se le consideran deterioros de poca importancia y tampoco menciona la necesidad de un especialista en la materia que lo determine, de tal forma esta situación se torna un tanto subjetiva ya que queda a disposición del criterio de las autoridades.

Quizá los Artículos más polémicos en esta situación sean el 2321 que dice que vencido un contrato de arrendamiento tendrá derecho el arrendatario a que se le prorrogue por una

sola vez y hasta por tres años más ese contrato, si se reúnen los siguientes requisitos:

- I. Que el bien se haya arrendado para habitación;
- II. Que el arrendatario esté al corriente en el pago de las rentas;
- III. Que durante la prórroga el arrendamiento tenga también como objeto habitar el local arrendado;
- IV. Que el inquilino no sea propietario de un inmueble en que exista una construcción para habitación, que se encuentre en la misma localidad; y
- V. Que el inquilino no tenga celebrado como arrendador uno o más contratos de arrendamiento en la misma localidad.

Continúa el Artículo 2322 que dice que lo dispuesto en el artículo anterior se aplica también al arrendamiento por tiempo indeterminado. Cabe hacer la aclaración que el arrendamiento para habitación no puede exceder los 10 años y para comercio los 15, de acuerdo al Artículo 2271.

Finalmente, el Artículo 2323 menciona que durante la prórroga prevista en los Artículos 2321 y 2322, la renta estipulada en el contrato prorrogado sólo podrá aumentarse anualmente, pero el aumento no podrá exceder del setenta por ciento del incremento porcentual fijado al salario mínimo general en el Estado. Es importante mencionar que éste artículo fue

reformado por Decreto en 1985 ya que originalmente decía que durante la prórroga prevista en artículos anteriores, la renta estipulada en el contrato prorrogado podría aumentarse hasta en un veinte por ciento anual. Esta reforma sin duda, benefició a los inquilinos quienes, después de vencido su contrato de arrendamiento, solicitan la prórroga para habitar tres años más con un aumento de renta anual minúsculo. Vencida la prórroga, muchos de ellos se niegan a abandonar el inmueble y con cualquier pretexto inician juicios que pueden durar varios años. Esta se ha convertido, sin lugar a dudas, en una de las causas principales por las que los dueños de inmuebles en el Centro Históricos prefieran usos comerciales a habitacionales.

Como se pudo observar, el factor jurídico es uno de los más importantes que intervienen en la problemática de la vivienda en la zona de estudio. Su aplicación depende de diferentes organismos, mismos que deben trabajar de forma conjunta e interdisciplinaria para lograr resultados positivos en el Rescate y Preservación de los Centros Históricos y en el caso particular del Centro Histórico de la ciudad de Puebla.

Citas y Notas

¹ Conclusión obtenida a partir de las consideraciones de Sobrevilla David (editor) en *Enciclopedia Iberoamericana de Filosofía*, Filosofía de la Cultura, Editorial Trotta, Consejo Superior de Investigaciones Científicas, Vol. 15, Madrid, España, 1998.

² Entiéndase el término “patrimonio” como un bien o valor sobre el cual se tiene dominio –de forma personal o común– y a la vez representa una herencia o sucesión de generaciones, tanto en sentido material como espiritual; de ahí la designación, por ejemplo, de términos como “patrimonio edificado” o “patrimonio cultural”.

³ *Aristóteles – Obras*, citado en Chanfón, Olmos Carlos, *Fundamentos Teóricos de la Restauración*, 3era. edición, Facultad de Arquitectura, UNAM, México, 1996, p. 118.

⁴ Chanfón, Olmos Carlos, *Fundamentos Teóricos de la Restauración*, 3era. edición, Facultad de Arquitectura, UNAM, México, 1996, p. 121.

⁵ Chanfón, *Ibidem.*, p. 123.

⁶ Chanfón, *Idem.*

⁷ *Identidad – Juventud y Crisis* citado en Chanfón, Olmos Carlos *Fundamentos Teóricos de la Restauración*, 3era. edición, Facultad de Arquitectura, UNAM, México, 1996, p. 123.

⁸ Gómez, Arriola Ignacio, *Conferencia: La gestión comunitaria, soporte del rescate patrimonial*, en XXIII Symposium Internacional de Conservación del Patrimonio Monumental, Puebla de Zaragoza, Antigua Ciudad de los Ángeles del 18 al 21 de Noviembre de 2003, con el tema: Patrimonio en Peligro, Patrimonio destruido.

⁹ Chanfón, *Op. cit.*, p. 128.

¹⁰ Chanfón, *Ibidem.*, p. 139.

- ¹¹ Chanfón, *Ibidem.*, p. 104.
- ¹² Chanfón, *Ibidem.*, p. 107.
- ¹³ Chanfón, *Ibidem.*, p. 109.
- ¹⁴ *El nacimiento de la historia*, citado en Chanfón, Olmos Carlos, Fundamentos Teóricos de la Restauración, pp. 109-110.
- ¹⁵ García, Ros Vicente, ¿Congelar el pasado o construir desde la historia? en revista *Loggia*, Año 1, No. 2, Universidad Politécnica de Valencia, España, 1997, p. 7.
- ¹⁶ García, *Idem.*
- ¹⁷ González de León, Teodoro, *Retrato de arquitecto con ciudad*, Artes de México – CONACULTA – El Colegio Nacional, México, 1996, p.96.
- ¹⁸ Campos, Venuti Giuseppe, *Urbanismo y Austeridad*, Editorial Siglo XXI, Madrid, 1981, p. 160.
- ¹⁹ Entiéndase por *moderno*, aquello que es acorde con su tiempo actual, es decir, que da testimonio de la época a la que pertenece y que a su vez se integra con lo preexistente.
- ²⁰ Entiéndase por *moda* algo pasajero, carente de significación histórica y tradición.
- ²¹ Cotarelo, Ramón, ¿Transformación o conservación? Dilema del Hábitat en los Centros Históricos Urbanos en revista *Enlace*, Transformación, Año 5, No. 4, México, 1995, p. 75
- ²² Rossi, Aldo, *La Arquitectura de la ciudad*, Colección Punto y Línea, sexta edición, Gustavo Gili, S. A., Barcelona, 1982, p. 99.
- ²³ García, *Op cit.*, p. 7.

- ²⁴ Moneo, Rafael, “*El silencio latinoamericano*” (mesa redonda), citado en García Ros Vicente, ¿Congelar el pasado o construir desde la historia?, revista *Loggia*, Año 1, No. 2, Universidad Politécnica de Valencia, España, 1997, p. 7.
- ²⁵ Campos, *Op cit.*, p. 172.
- ²⁶ Campos, *Ibidem.*, p. 173.
- ²⁷ El esquema comparativo se basa en las consideraciones de Stroeter, Joao Rodolfo, *Teorías sobre Arquitectura*, traducción técnica del Arq. Santiago Calcagno L., Trillas, primera reimpresión, México, 1997, pp. 162 – 163.
- ²⁸ Capitel, Antón, *Metamorfosis de monumentos y teorías de la restauración*, Alianza Forma, primera reimpresión, España, 1992, p. 42.
- ²⁹ Villagrán, García José, *Teorías de la Arquitectura*, Cuadernos de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico, número extraordinario, México, 1980, p. 89.
- ³⁰ Del Moral, Enrique, “Defensa y conservación de las ciudades y conjuntos urbanos monumentales” en *Memorias del primer encuentro para el estudio de conservación y rehabilitación del patrimonio arquitectónico de Puebla*, Instituto de Estudios Puebla 2000 A. C., Puebla, 1977, p.84.
- ³¹ Terán, Bonilla José Antonio, Diseño de Arquitectura Contemporánea y su integración en Centros Históricos: un reto para el Arquitecto en revista *Hábitat*, Facultad del Hábitat, U. A. de San Luis Potosí, 1996, p. 8.
- ³² Chico, Pablo, “La problemática general de los sitios históricos y el problema de la nueva arquitectura dentro de ellos”, *VIII Symposium Internacional de Conservación del Patrimonio Monumental*, ICOMOS, 1988.
- ³³ González, *Op. cit.*, p.103.
- ³⁴ González, de León Teodoro, *Intervenciones*, El Colegio Nacional, México, 1996, p. 10.

³⁵ Cotarelo, *Op. cit.*, p. 76.

³⁶ Cotarelo, *Idem.*

³⁷ Del Moral, *Op. cit.*, p. 85.

³⁸ Sociedad de Arquitectos Valuadores A. C., “Valuación inmobiliaria”, citado en Xochiterno, Cervantes Gelvin, *La Valuación de Inmuebles Históricos en México y sus efectos sobre la Conservación*, Tesis de Maestría en Arquitectura, Conservación del Patrimonio Arquitectónico y Urbano, Facultad de Arquitectura, UPAEP, Puebla, 2002, p. 33.

³⁹ Archour D., Castañeda G., “Inversión en bienes raíces, Análisis y valuación de bienes raíces en el contexto mexicano” citado en Xochiterno, *Ibidem.*, p. 9.

⁴⁰ Xochiterno, *Ibidem.*, p. 31.

⁴¹ Varela, Torres Alfredo de la Asunción, *Conservación de la vivienda como patrimonio arquitectónico y satisfactor habitacional en los Centros Históricos*, Tesis de Doctorado, UNAM, México, 1997, p. 31.

⁴² Parada, Chávez Ma. Elena y Sarquis Bojalil Ma. Teresa, *Metodología para la evaluación social de proyectos de inversión pública para la construcción*, Tesis de Maestría en Gerencia de Proyectos de Construcción, UDLAP, Escuela de Ingeniería, Depto. de ingeniería Civil, Cholula, Puebla, México, 22 de Agosto de 2003, p. 1.

⁴³ Parada, *Ibidem.*, p. 7.

⁴⁴ Xochiterno, *Op. cit.*, p. 116..

⁴⁵ Xochiterno, *Ibidem.*, p. 35.

⁴⁶ Esquema realizado de acuerdo a las consideraciones de Ramírez, Favela Antonio, et. al., “Guía de Valuación de Bienes Inmuebles de Propiedad Particular o del Dominio Privado Gubernamental”, citado en Xochiterno, *Ibidem.*, pp. 34-35.

⁴⁷ Xochiterno, *Ibidem.*, p. 152.

⁴⁸ Xochiterno, *Ibidem.*, p. 61.

⁴⁹ Xochiterno, *Ibidem.*, p. 152.

⁵⁰ Xochiterno, *Idem.*

⁵¹ Junta de Andalucía, *Centros Históricos de América Latina*, Universidad de los Andes – Colombia, Escala Colombia, Colección Somosur, Colombia, 1990, p. 24.

⁵² Del Moral, Enrique, “Defensa y conservación de las ciudades y conjuntos urbanos monumentales” en *Memorias del primer encuentro para el estudio de conservación y rehabilitación del patrimonio arquitectónico de Puebla*, Instituto de Estudios Puebla 2000 A. C., Puebla, 1977, p. 84.

⁵³ Los esquemas A y B fueron elaborados a partir de las consideraciones de Castell, Manuel, “La cuestión urbana”, citado en Flores, González Sergio, et. al., *Políticas para el desarrollo de los Centros Históricos de México*, H. Ayuntamiento del Municipio de Puebla, BUAP, México, 2001, pp. 37-38.

⁵⁴ Flores, González Sergio, et. al., *Políticas para el desarrollo de los Centros Históricos de México*, H. Ayuntamiento del Municipio de Puebla, BUAP, México, 2001, p. 315.

⁵⁵ Flores, *Ibidem.*, pp. 38-41.

⁵⁶ Flores, *Ibidem.*, p. 325.

⁵⁷ Flores, *Ibidem.*, pp. 331-335.

⁵⁸ Flores, *Ibidem.*, p. 277.

⁵⁹ Terán Bonilla José Antonio, *El Desarrollo de la Fisonomía Urbana del Centro Histórico de la Ciudad de Puebla (1531 - 1994)*, UPAEP, Puebla, 1996, p. 207.

⁶⁰ Terán, *Ibidem.*, pp. 208-209.

⁶¹ Arrendamiento es el contrato por el cual una persona, llamada arrendador, concede a la otra llamada arrendatario, el uso o goce de un bien por tiempo determinado mediante un precio cierto. *Código Civil para el Estado L. y S. de Puebla con sus Reformas*, Quinta Edición, Colección de Leyes Mexicanas, Serie: Leyes del Estado de Puebla, Libro Quinto, Capítulo Sexto. Arrendamiento, Artículo 2261, Editorial Cajica S, A. de C. V., Puebla, Pue., Méx, 1999, p. 580.

⁶² *Código Civil para el Estado L. y S. de Puebla con sus Reformas, Ibidem.*, pp. 580 – 603.

VALORACIÓN INTEGRAL DE LA VIVIENDA EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE PUEBLA



“Más que intervenir las obras importantes para convertirlas en enclaves culturales y comerciales, habrá que comprometer a la conservación de la arquitectura histórica, con el mejoramiento de las condiciones de las personas que la habitan, tras reconocer el significado histórico del inmueble y el que tiene para sus usuarios; reconocimiento que no podrá ignorar, por ningún motivo, la realidad social que determina la conservación de la arquitectura histórica”.

La Rehabilitación de la Vivienda, INAH, México, 1988.

En los capítulos anteriores se analizaron tanto las generalidades de la Zona de Monumentos de la ciudad de Puebla, como los aspectos teóricos de los factores más significativos que intervienen en su problemática. Asimismo, ante la carencia de un instrumento que de a conocer el valor integral de la arquitectura civil privada (vivienda), los siguientes apartados tendrán como objetivo, en primer lugar, el establecimiento de un modelo que permita conocer la situación integral de dichos inmuebles en la zona de estudio; y en segundo, comprobar la eficacia del modelo propuesto a través de su aplicación en un caso de estudio.

Modelo de Análisis

Para conocer el valor¹ de la vivienda en el Centro Histórico de la ciudad de Puebla, resulta necesaria la propuesta de un modelo² que integre los factores analizados, ya que sólo así, la valoración resultante podrá calificarse como integral y servirá para establecer criterios de intervención adecuados. De tal forma, el modelo representará un instrumento diagnóstico importante para la propuesta de estrategias de acción basadas en un método deductivo, es decir, que va de la problemática general de la vivienda en estudio hasta la identificación de la problemática particular.

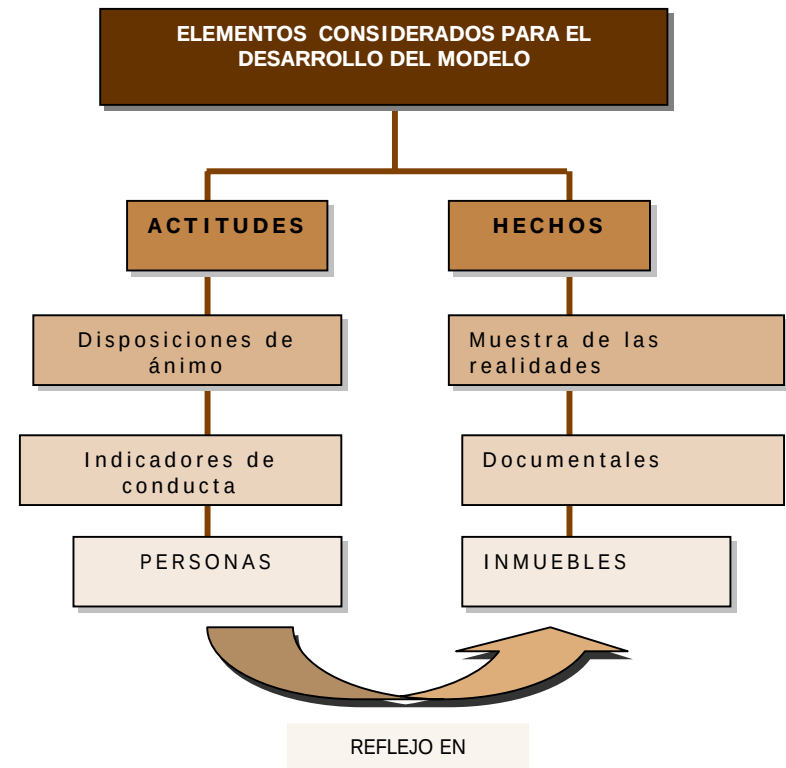
Concluimos que dos son los elementos principales que deben ser considerados para el desarrollo del modelo:

- Las actitudes: que se referirán a las disposiciones de ánimo que manifiestan las personas ante los factores que intervienen en la problemática. Analizaremos dichas actitudes sólo como indicadores de conducta de los

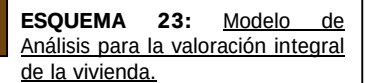
sujetos que habitan o son dueños de las viviendas, más no como la conducta en sí misma, ya que las “actitudes deben interpretarse como «síntomas» y no como «hechos»”.³ Por ejemplo, si se detecta que la actitud de una persona hacia la falta de mantenimiento de los inmuebles es desfavorable, esto no significa que dicha persona esté adoptando acciones para evitarla, aunque sí sería un indicador de que pueda ir las adoptando de forma paulatina.

- Los hechos: que complementarán a las actitudes, y servirán como muestra de las realidades —debidamente documentadas— sucedidas en los inmuebles.

En la página siguiente, se puede observar a través de un esquema, el planteamiento del modelo propuesto.



ESQUEMA 22: Elementos del Modelo para la Valoración Integral de la Vivienda.



Como se observa en el esquema anterior, para comenzar con la valoración integral del inmueble se propone una valoración inicial *in situ*, sustentada en un formato de evaluación detallada que nos permita conocer las generalidades de la edificación para posteriormente sintetizar la información obtenida en una ficha de registro que refleje los datos más sobresalientes⁴ y nos permita realizar consultas de manera más rápida (Véanse Anexos).

Se analizarán a continuación tanto las actitudes como los hechos de los factores de identidad, historicidad, modernización, del factor económico y del jurídico para cada caso, sin olvidar que llevan un sustento teórico.

Para la medición de las actitudes, se utilizará el escalamiento tipo Likert por ser un método vigente y popularizado para medir, por escalas, las variables que constituyen las actitudes. Este método “consiste en un conjunto de ítems⁵ presentados en forma de afirmaciones o juicios, ante los cuales se pide la reacción de los sujetos”⁶ Su aplicación será a través de la entrevista, para lo cual el entrevistador leerá las afirmaciones y alternativas de respuesta al sujeto y anotará lo que éste conteste, cabe aclarar que será necesario entregar al entrevistado una tarjeta que muestre las alternativas de respuesta para que las tenga presentes en el desarrollo de la entrevista.

Las afirmaciones se harán tomando en cuenta los cinco factores analizados, considerando las actitudes hacia las siguientes variables fundamentadas teóricamente en capítulos anteriores:

- **Identidad:** en base a gustos, percepción del espacio, identificación, individualidad, arraigo, pertenencia, vínculos afectivo-emocionales, reconocimiento de usos, costumbres y tradiciones, patrimonio.
- **Historicidad:** en base a la transmisión oral, tradición oral y conciencia histórica contemporánea.
- **Modernización:** en base a transformaciones morfológicas, funcionales y sociales, sentido de cambio y permanencia.
- **Factor económico:** en base a la pérdida del valor del inmueble ante el factor económico de la rentabilidad.
- **Factor jurídico:** en base a la pérdida del valor del inmueble ante deficiencias en la

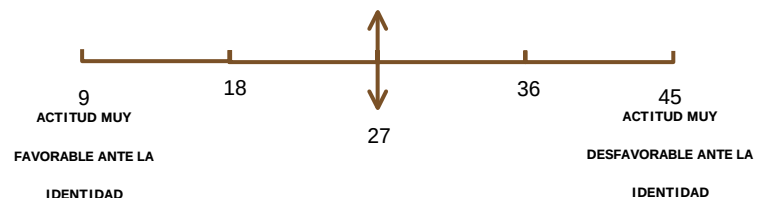
gestión pública, así como el cumplimiento de las leyes, es decir, el ejercicio normativo como obstáculo o impulso de la vivienda en el Centro Histórico.

La entrevista se llevará a cabo bajo cierto formato, (Véase Anexo) cabe aclarar que para fines de identificación de los factores y facilidad en la evaluación de las actitudes, en el formato presentado en el Anexo se han dividido las preguntas por bloques; sin embargo, en la entrevista será conveniente que las preguntas se presenten de forma aleatoria para no predisponer al entrevistado.

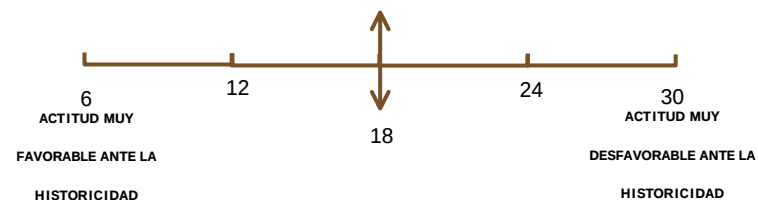
En la encuesta, cada una de las afirmaciones de la escala de Likert tiene un valor, mismo que representa el rango entre actitudes muy desfavorables y muy favorables ante las situaciones.

Las puntuaciones de la escala de Likert se obtendrán sumando los valores alcanzados respecto a cada afirmación y de acuerdo al factor analizado, resultando para ello, las siguientes gráficas de puntuaciones:

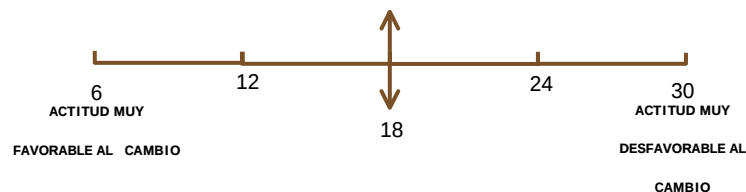
- **Identidad:** la puntuación mínima posible es de 9 y la máxima de 45, al haber 9 afirmaciones.



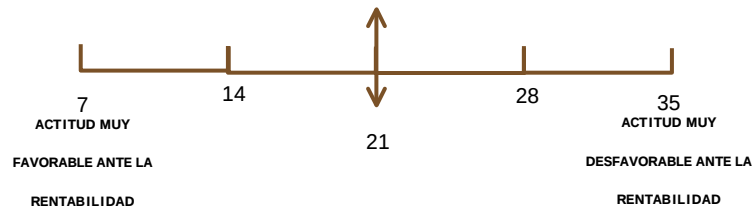
- **Historicidad:** la puntuación mínima posible es de 6 y la máxima de 30, al haber 6 afirmaciones.



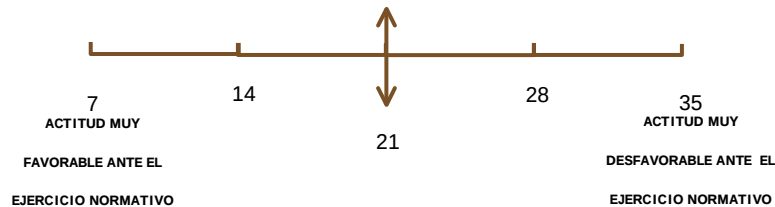
- **Modernización:** la puntuación mínima posible es de 6 y la máxima de 30, al haber 6 afirmaciones.



- **Factor Económico:** la puntuación mínima posible es de 7 y la máxima de 35, al haber 7 afirmaciones.



- **Factor Jurídico:** la puntuación mínima posible es de 7 y la máxima de 35, al haber 7 afirmaciones.



Es importante mencionar que en todo instrumento o método de medición utilizado, debemos evaluar su confiabilidad y validez. Para efectos prácticos del presente estudio, se ha optado por evaluar dichos elementos desde la perspectiva de la investigación cualitativa, es decir, se ha prescindido del cálculo de un coeficiente o índice de confiabilidad y de las medidas estadísticas de la validez, para analizarlos a través de la reflexión. Para ello, el investigador responderá de manera objetiva los siguientes cuestionamientos⁷, de acuerdo a las observaciones registradas:

1. ¿Los sujetos fueron sinceros y abiertos?, ¿logramos el clima de confianza para que lo fueran?.
2. ¿Los sujetos tuvieron una buena capacidad de respuesta?
3. ¿Utilizamos algún tipo de motivación para inducir al sujeto a responder?
4. ¿El sujeto percibió la entrevista como larga o tediosa?
5. ¿Nos adentramos y compenetramos en la situación, el contexto o el ambiente?
6. ¿Recolectamos la información necesaria y suficiente para poder cumplir con los objetivos del estudio?
7. ¿Recogimos testimonios y declaraciones de los sujetos en su propio lenguaje?

8. ¿Logramos no influir ni desviar el curso de los acontecimientos? ¿esta influencia no afectó la naturalidad y cotidianidad del ambiente o contextos?
9. ¿Las descripciones se apegaron a lo que observamos?
10. ¿Registramos las observaciones más relevantes?
11. ¿Elaboramos anotaciones para complementar las observaciones?
12. ¿Fuimos cuidadosos en los procedimientos y los aplicamos de manera rigurosa?
13. ¿Logramos no dejar a un lado detalles importantes?
14. ¿Hicimos preguntas pertinentes y adecuadas que complementaron las afirmaciones de la escala de Likert?

Los hechos, como reflejo de las realidades ocurridas en la vivienda, se medirán a través de registros escritos, es decir, a través de pruebas documentales de los factores analizados exceptuando el de Identidad que será estudiado sólo como una actitud de las personas.

El factor de la historicidad de los inmuebles puede ser investigado en innumerables bibliografías que hablan sobre aspectos históricos de la ciudad de Puebla.

El proceso de modernización puede ser valorado de forma documental, por medio de expedientes oficiales como los que tiene el INAH en sus registros.

Para valorar el factor económico de los inmuebles resulta útil la realización de un avalúo como proyecto de inversión, tal y como se mencionó en el capítulo anterior.

Asimismo, para conocer la situación jurídica de los inmuebles se puede acudir al Registro Público de la Propiedad o al archivo de Notarías, así como consultar en las leyes, reglamentos y decretos aplicables para la zona.

Aplicación del Modelo en un caso de estudio

Para efectos prácticos, se ha retomado el trabajo realizado por Márquez Murad Juan Manuel y Xochitomo Cervantes Gelvin sobre el inmueble ubicado en la Av. 2 Poniente No. 512, colonia Centro de la ciudad de Puebla.

Dicho inmueble fue seleccionado siguiendo algunos criterios específicos, entre los cuales se puede mencionar el hecho de localizarse en la Zona de Monumentos, estar semi-ocupado, presentar a simple vista un estado de conservación regular o malo y pertenecer al periodo comprendido entre los siglos XVI-XIX.

En relación a pruebas documentales que nos den testimonio de los factores analizados tenemos los siguientes antecedentes, cuyos datos fueron obtenidos del INAH, Registro

Público de la Propiedad y Archivo de Notarías del Estado de Puebla. Desafortunadamente el INAH no tiene clasificada esta casa en su archivo, pero en el plano de catalogación se considera a la casa como del siglo XIX. En los archivos se le ubica en la Calle de Iglesias número 12. Y lo más atrás que se pudo llegar en la investigación fue el 2 de junio de 1845 fecha en la que se remató la finca para el orfanato. En 1870 Don Manuel Amezcua con el carácter de administrador del orfanato entrega la casa a Don Manuel Guerrero, a quien también se le otorgan réditos del capital del convento de la Santísima por el tiempo que ha corrido en su favor como refacción para la reparación de la casa que fue destruida en el sitio de los franceses, pensiones de aguas desde agosto de 1861 y otras reparaciones posteriores hechas a la referida finca para no dejarla caer enteramente. Este dato resulta relevante, ya que indica que el inmueble fue intervenido de forma mayor, por lo menos del primer patio, en el último tercio del siglo XIX. Dicha intervención fue producto de la destrucción militar durante la guerra de intervención. La casa cambia de propietario en varias ocasiones pero no se registran modificaciones hasta 1888 en que el Sr. Miguel Toquero vende al Sr. Valentín Fuentes la casa y que este último con posterioridad le agrega dos piezas de la casa número 14 de la misma calle (lo que nos habla del proceso de modernización mencionado con antelación), para quitar una

servidumbre que existía entre ambas casas. Hay que aclarar que los cuartos que se compraron estaban en planta baja y sobre ellos descansaban otras dos piezas que ya pertenecían a la casa, lo que explica que parte de la casa dé al patio de lo que hoy es una escuela; desde entonces, la casa se ha mantenido en la familia del Sr. Fuentes y la única intervención posterior es la que se hizo a la fachada, muy probablemente en los años 60 del siglo XX en que se ampliaron los vanos laterales para los comercios que ocupan la planta baja hasta el día de hoy.

Con los datos de archivos y con la visita ocular al sitio, Márquez Murad plantea la hipótesis histórica de que la casa muy probablemente fue edificada en el siglo XVII como lo muestran las características tipológicas y los elementos estructurales sobre todo del segundo patio, mismo que no presenta alteraciones considerables, en el siglo XIX sufre su máxima modificación debido a la destrucción en la guerra de intervención, esto se puede apreciar en la primera crujía y el primer patio donde ya existen elementos de acero y bóveda catalana, característicos del Porfiriato.

El inmueble fue parte de una sucesión testamentaria, gracias a la cual se pudieron obtener datos como su valor al día 25 de Enero de 1911, cuando en función de un avalúo se determinó en \$31, 937.50.

El inmueble puede definirse como un edificio de uso habitacional que actualmente solo tiene ocupados los locales comerciales que dan hacia la calle, sin que se le den uso a las áreas habitacionales interiores, lo que ha favorecido el deterioro y la pérdida de algunos elementos arquitectónicos. Puede decirse que este inmueble representa un claro ejemplo de la pérdida de interés del propietario al no considerarlo una unidad rentable, aunado a la carencia de recursos económicos, problemática que provoca tanto la especulación inmobiliaria como de uso de suelo. Esto hace al inmueble, de alguna manera, atractivo para que puedan desarrollarse proyectos que permitan su recuperación.

La valoración inicial *in situ* se realizó de acuerdo al formato de evaluación y a la ficha de registro propuestas (Véase anexo).

Por otra parte, para conocer las actitudes de los habitantes del inmueble estudiado, se aplicó el formato de entrevista propuesto a uno de los locatarios comerciales, obteniendo los resultados:

- Puntuación de 18 en la escala de Likert en el factor de Identidad, por lo que se puede decir que el habitante está medianamente identificado con el lugar en el que trabaja.
- 27 puntos en el factor de Historicidad, por lo que para el comerciante resulta irrelevante o

bien desconocido, el valor histórico del inmueble.

- El factor de modernización fue calificado en equilibrio (18 puntos) por lo que la persona permanece neutral ante la permanencia y la transformación del inmueble.
- Por el contrario, el factor económico fue calificado con 33 puntos, cayendo en la clasificación de muy desfavorable, con lo que se confirma la problemática económica en la zona de estudio.
- Con 28 puntos, el factor jurídico, se evalúa como medianamente desfavorable, esto es porque el entrevistado consideró que las acciones del gobierno o de otros organismos involucrados no son tan eficientes, así como la aplicación de las leyes.

Asimismo, para valorar la situación económica del inmueble se retomó el estudio valuatorio realizado por Xochiterno Cervantes para este caso obteniendo los siguientes resultados:

- El VALOR FÍSICO DIRECTO (ACTUAL) es de \$5, 839, 132. 25.

- EL VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS (ACTUAL) es de \$3, 478, 551. 30.
- EL VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS (PROYECTO) es de \$3, 953, 783. 40.
- EL VALOR DE MERCADO (ACTUAL) es de \$2, 802, 410. 48.

Con esta comparativa, Xochiterno demostró que el Valor de Capitalización de Rentas de Proyecto es el mejor referente para la correcta valuación del edificio, ya que proporciona un valor adecuado para el manejo de operaciones de crédito hipotecario⁸.

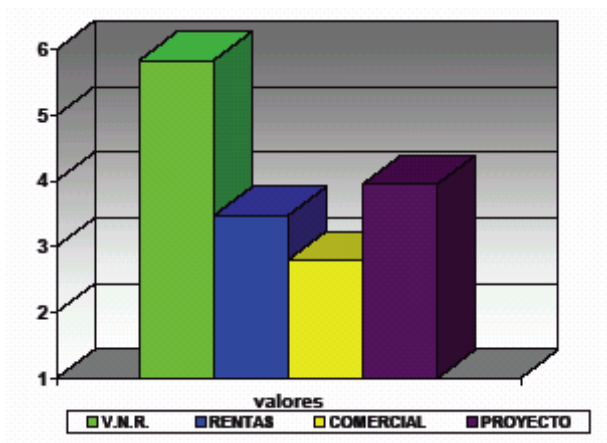


IMAGEN 13: Gráfica Comparativa de Avalúos.

Autor: Xochiterno, Cervantes Gelvin,

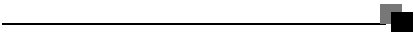
Citado en: *La Valuación de Inmuebles Históricos en México y sus efectos sobre la Conservación*, UPAEP, Puebla, 2002, p. 151.

De esta forma, tenemos dos perspectivas distintas y que nos permiten conocer la problemática particular de la casa en estudio: por un lado, se sabe por referencias orales que la actual dueña ve al inmueble como un problema, mientras que por la entrevista realizada se sabe que una de las personas que trabaja en un local comercial del inmueble es de bajos recursos y que tienen cierto arraigo hacia el espacio; asimismo, se sabe que al desaparecer el uso habitacional dejan de existir en el sitio costumbres o tradiciones que pudieran ser significativas.

Por otra parte, el uso comercial en planta baja ha propiciado transformaciones morfológicas en el inmueble; al mismo tiempo que ha violado disposiciones del reglamento de la Zona de Monumentos, sobre todo en lo referente a la fachada, esto nos habla de que aunque existan reglamentos y leyes, su aplicación no es tan efectiva.

Como ya se mencionó el inmueble tiene además valor histórico como elemento testimonial de la época de intervención francesa.

Podemos concluir entonces, que a través del análisis realizado en párrafos anteriores y gracias a la aplicación del modelo propuesto, se pudo conocer la problemática particular del inmueble en estudio en término de los factores más importantes que inciden en la problemática general de los Centros Históricos.



Citas y Notas

¹ Entiéndase como valor el grado de utilidad o aptitud de dichas viviendas, para satisfacer las necesidades actuales y a la vez proporcionar deleite o bienestar a sus habitantes. Conclusión a partir de la definición de Valor según la Sociedad de Arquitectos Valuadores A. C.

² Entiéndase como modelo el esquema analítico que ha de servir de objeto de imitación para valoraciones posteriores.

³ Hernández, Sampieri Roberto, et. al., *Metodología de la Investigación*, Mc. Graw Hill, tercera edición, México, 2003, p. 367.

⁴ Tanto el formato de evaluación como la ficha de registro fueron propuestas por Silveti Ortega Ana Karina y Álvarez Mejía Paola Karina como proyecto de evaluación de inmuebles dentro de la poligonal de la Zona de Monumentos de la ciudad de Puebla, para el Departamento de Protección a inmuebles del H. Ayuntamiento y Centro Histórico de la Unidad Operativa de Protección Civil. Asimismo, en la búsqueda de trabajo integral e interdisciplinario, la propuesta fue presentada al Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), el Instituto del Patrimonio Artístico, Antropológico, Histórico y Arquitectónico del Estado de Puebla (IPAAHA), a la Dirección de Desarrollo Urbano y a la de Obras Públicas, cuyos representantes colaboraron en la mejora de los formatos.

⁵ Un ítem es la unidad mínima que compone a una medición; es un reactivo que estimula una respuesta en un sujeto; por ejemplo, una pregunta, una frase, una lámina, una fotografía o un objeto de descripción.

⁶ Hernández, *Op. cit.*, p. 368.

⁷ Los cuestionamientos fueron retomados de Hernández, Sampieri Roberto, *Metodología de la investigación*, pp. 475-476, adaptándolos a las condiciones del presente estudio.

⁸ Xochitemo, Cervantes Gelvin, *La Valuación de Inmuebles Históricos en México y sus efectos sobre la Conservación*, Tesis de Maestría en Arquitectura, Conservación del Patrimonio Arquitectónico y Urbano, Facultad de Arquitectura, UPAEP, Puebla, 2002, p. 151.

CONCLUSIONES



En el presente estudio se ha analizado la problemática del Centro Histórico de la ciudad de Puebla, particularmente de su vivienda, en ella podemos observar una serie de factores que inciden de manera significativa y a través de los cuales podemos realizar una valoración integral.

El hecho de que exista una problemática en las viviendas ubicadas en la Zona Monumental, nos da pie a buscar posibles soluciones; es aquí donde la necesidad de una valoración de sus componentes adquiere mayor importancia, ya que de ella dependerá una adecuada intervención.

Gracias a este estudio, se pudo comprobar la relevancia del trabajo interdisciplinario para el análisis de los Centros Históricos, ya que sólo con la participación conjunta de especialistas de diferentes áreas se facilitará la toma de decisiones respecto a los inmuebles, teniendo una visión objetiva de la problemática, misma que permitirá la salvaguarda del patrimonio edificado a su máxima expresión.

Es importante además que se divulgue hacia la población el valor potencial de la vivienda ubicada en los Centros Históricos, ya que aunque se realicen estudios exhaustivos, si la población residente o los dueños de las viviendas de la zona no aprenden a

valorar los inmuebles, estarán cada día expuestos al abandono y al olvido.

Lo más relevante de este trabajo, sin duda, es la inquietud de sembrar el interés para proponer nuevos esquemas metodológicos que nos permitan valorar de mejor forma a la vivienda del Centro Histórico de la ciudad de Puebla y contribuir con ello a su rescate.

Evidentemente, el modelo propuesto es perfectible; sin embargo, su establecimiento y aplicación sirvió para comprobar la hipótesis planteada al inicio del presente estudio, la cual enunciaba que con los factores considerados como los más significativos se podía lograr una valoración integral y a la vez se evidenciarían las condicionantes para la recuperación de los inmuebles, mismas que interpretadas por un especialista en la materia servirían de ejes rectores para futuras intervenciones.

El estudio y análisis de la vivienda en los Centros Históricos, representa por lo tanto un reto para la disciplina de la Restauración y un tema de actualidad e interés para todos aquellos interesados en demostrar que los problemas urbanos de carácter histórico pueden tener una solución en la que todos los involucrados, en mayor o menor medida, obtengan algún tipo de beneficio.

ANEXOS

LISTADO DE ESQUEMAS, GRÁFICOS, IMÁGENES Y TABLAS

ESQUEMAS

Esquema 1: Hipótesis del estudio.

Esquema 2: Metodología general.

Esquema 3: Sentidos de la Identidad.

Esquema 4: Mapa conceptual de los niveles de individualidad.

Esquema 5: Carácter Socio – Antropológico del problema de identidad según Erickson.

Esquema 6: Construcción de la Identidad a partir del proceso de evolución cultural.

Esquema 7: La Restauración contemporánea como resultado de la valoración y reconocimiento de la conciencia de Identidad.

Esquema 8: Reconocimiento del hombre de perpetuar en el tiempo.

Esquema 9: Satisfactores de la historia.

Esquema 10: Conciencia histórica contemporánea.

Esquema 11: Proceso de modernización en Centros Históricos.

Esquema 12: Concepción ambivalente de la transformación.

Esquema 13: Movimiento Moderno vs Movimiento Posmoderno.

Esquema 14: Transformación urbana positiva según Pablo Chico.

Esquema 15: Valor de mercado en el desarrollo de la valuación inmobiliaria.

Esquema 16: Mapa conceptual del Valor Económico del inmueble de acuerdo a sus Materiales y Sistemas Constructivos.

Esquema 17: Diseño y aplicación de la política urbana.

Esquema 18: Esquema de las áreas de la política urbana.

Esquema 19: Factores que intervienen en la Política urbana y de los Centros Históricos Mexicanos.

Esquema 20: Principales sectores y subsectores de la administración pública que intervienen directamente en los Centros Históricos de México. Nivel Federal, Estatal y Municipal.

Esquema 21: Entidades públicas encargadas de la atención a los Centros Históricos de México (año 2001),

Esquema 22: Elementos del Modelo para la Valoración Integral de la Vivienda.

Esquema 22: Modelo de Análisis para la valoración integral de la vivienda.

GRÁFICOS

Gráfico 1: Zona de Monumentos en relación con el área municipal de Puebla.

Gráfico 2: División por AGEBS. Zona de Monumentos.

Gráfico 3: Comportamiento Demográfico. Zona de Monumentos, ciudad de Puebla, 1982 – 2000.

Gráfico 4: Distribución de la población por edades y sexo. Zona de Monumentos, ciudad de Puebla.

Gráfico 5: Población Femenina y Masculina. Zona de Monumentos, ciudad de Puebla.

Gráfico 6: Distribución de edades por porcentajes. Zona de Monumentos, ciudad de Puebla.

Gráfico 7: Datos Económicos: Porcentajes de PEA y PEI. Zona de Monumentos, ciudad de Puebla.

Gráfico 8: Porcentajes de Población Económicamente Activa. Zona de Monumentos, ciudad de Puebla.

Gráfico 8: Porcentajes de Población Económicamente Inactiva. Zona de Monumentos, ciudad de Puebla.

Gráfico 9: Porcentajes de Población Económicamente Inactiva. Zona de Monumentos, ciudad de Puebla.

Gráfico 10: Porcentajes de Ingresos, Zona de Monumentos, ciudad de Puebla.

Gráfico 11: Poligonal de la Zona de Monumentos en la Carta Urbana. Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Puebla, Edic. 2001.

Gráfico 12: Distribución de usos de suelo en la poligonal de la Zona de Monumentos.

Base cartográfica: Foto aérea

<http://www.patrimoniopuebla.gob.mx>, en

<http://imagen.puebladelosangeles.gob.mx/home.php>,

Patrimonio Cultural Puebla de los Ángeles,

Autor: Cuauhtémoc Orozco Topete.

Ayuntamiento de Puebla, 2002-2005,

Fecha de descarga: 7 – Octubre – 2003.

Gráfico 13: Vías de Acceso Principal en la Zona de Monumentos.

Base cartográfica: Foto aérea

<http://www.patrimoniopuebla.gob.mx>, en

<http://imagen.puebladelosangeles.gob.mx/home.php>,

Patrimonio Cultural Puebla de los Ángeles,

Autor: Cuauhtémoc Orozco Topete.

Ayuntamiento de Puebla, 2002-2005,

Fecha de descarga: 7 – Octubre – 2003.

Gráfico 14: Porcentajes de viviendas particulares y no particulares habitadas.

Zona de Monumentos, ciudad de Puebla.

Gráfico 15: Porcentajes de tenencia de la vivienda particular.

Zona de Monumentos, ciudad de Puebla.

Gráfico 16: Porcentajes de vivienda particular de acuerdo a sus materiales.

Zona de Monumentos, ciudad de Puebla.

Gráfico 17: Porcentaje de viviendas con servicio de agua, drenaje y energía eléctrica.

Zona de Monumentos, ciudad de Puebla.

Gráfico 18: Bienes en viviendas particulares.

Zona de Monumentos, ciudad de Puebla.

Gráfico 19: Porcentajes de dormitorios en viviendas particulares.

Zona de Monumentos, ciudad de Puebla.

IMÁGENES

Imagen 1: Planta de la ciudad de los Ángeles de la Nueva España. Autor: Cristóbal de Guadalajara. Año: 1698.

Propiedad del Archivo del Ayuntamiento de Puebla.

Terán Bonilla José Antonio, *El Desarrollo de la Fisonomía Urbana del Centro Histórico de la Ciudad de Puebla (1531 - 1994)*, UPAEP, Puebla, 1996, p. 74.

Imagen 2: Vista Aérea Puebla.

Autor: E. A. Cervantes

Kubler George, *Arquitectura Mexicana del siglo XVI*, Fondo de Cultura Económica, México 1982, p. 87.

Imagen 3: PUEBLA CENTRO HISTÓRICO, La ciudad en el siglo XVI, La “traza” y los “barrios”, Marín Tamayo, 1960.

Buhler Dirk, *Puebla: patrimonio de arquitectura civil del virreinato*, Deutsches Museum, 2001, p. 47.

Imagen 4: PUEBLA CENTRO HISTÓRICO, La ciudad en el siglo XVII.

Buhler Dirk, *Puebla: patrimonio de arquitectura civil del virreinato*, Deutsches Museum, 2001, p. 57.

Imagen 5: PUEBLA CENTRO HISTÓRICO, La ciudad en el siglo XVIII.

Buhler Dirk, *Puebla: patrimonio de arquitectura civil del virreinato*, Deutsches Museum, 2001, p. 67.

Imagen 6: Plano topográfico de la Ciudad de Puebla.

Autor: Ing. Top. Luis G. Careaga y Saenz. Año: 1883. Escala varas-metros. Propiedad del Mueseo Regional del Estado de Puebla.

Terán Bonilla José Antonio, *El Desarrollo de la Fisonomía Urbana del Centro Histórico de la Ciudad de Puebla (1531 - 1994)*, UPAEP, Puebla, 1996, p. 158.

Imagen 7: Plano comparativo del crecimiento de la ciudad de Puebla.

Autor: Enrique Cordero y Torres. Escala 1:10, 000. 1950.

Propiedad: Mapoteca Dr. Jorge A. Vivo Escoto, B. U. A. P.

Terán Bonilla José Antonio, *El Desarrollo de la Fisonomía Urbana del Centro Histórico de la Ciudad de Puebla (1531 - 1994)*, UPAEP, Puebla, 1996, p. 259.

Imagen 8: Zona de Monumentos según Decreto Presidencial de 1977.

<http://www.patrimoniopuebla.gob.mx> , en

<http://imagen.puebladelosangeles.gob.mx/home.php>,

Patrimonio Cultural Puebla de los Ángeles,

Autor: Cuauhtémoc Orozco Topete.

Ayuntamiento de Puebla, 2002-2005.

Fecha de descarga: 7 – Octubre – 2003.

Imagen 9: Servicio de alumbrado público y mobiliario urbano sobre Av. Reforma.

Zona de Monumentos, ciudad de Puebla.

Fotografía de Ana Karina Silveti Ortega.

Marzo del 2004.

Imagen 10: Equipamiento de recreación y deporte. Parque del Barrio de Analco.

Zona de Monumentos, ciudad de Puebla.

Fotografía de Ana Karina Silveti Ortega.

Abril del 2003.

Imagen 11: Vista Norte de la Av. 16 de Septiembre.

Zona de Monumentos, ciudad de Puebla.

Fotografía de Ana Karina Silveti Ortega. Febrero 2004.

Imagen 12: Vista hacia la catedral poblana desde Av. 3 Oriente, Barrio de Analco.

Zona de Monumentos, ciudad de Puebla.

Fotografía de Ana Karina Silveti Ortega.

Noviembre 2003.

Imagen 13: Gráfica Comparativa de Avalúos.

Autor: Xochitemo, Cervantes Gelvin,

Citado en: *La Valuación de Inmuebles Históricas en México y sus efectos sobre la Conservación*, , UPAEP, Puebla, 2002, p. 151.

TABLAS

Tabla 1: Número de hogares de 1532 a 1600, ciudad de Puebla.

Archivo Municipal (*La Voz de Puebla*, 1962), en

Buhler Dirk, *Puebla: patrimonio de arquitectura civil del virreinato*, Deutsches Museum, 2001, p. 39.

Tabla 2: Número de habitantes de 1532 a 1600, ciudad de Puebla.

Tabla 3: Distribución de la población por edades y sexo. Zona de Monumentos, ciudad de Puebla.

Tabla 4: Datos Económicos. Zona de Monumentos, ciudad de Puebla.

Tabla 5: Datos referentes a la Vivienda. Zona de Monumentos, ciudad de Puebla.

Tabla 6: Datos sociales en relación con la vivienda.

Zona de Monumentos, ciudad de Puebla.

Tabla 7: Legislación Internacional

Tabla 8: Legislación Ámbito Nacional

Tabla 9: Legislación Urbana y Centros Históricos Mexicanos.

Tabla 10: Listado de Instrumentos Locales.

Tablas 11-12: Consideraciones del Reglamento del Decreto de la Zona Monumental de la ciudad de Puebla.



FORMATO DE ENCUESTA

**Entrevista para conocer las actitudes de los habitantes y dueños de la vivienda
en el Centro Histórico de la Ciudad de Puebla, considerando los factores de Identidad,
Historicidad, Modernización, factor Económico-Inmobiliario y factor Jurídico.**

Consideraciones previas:

Nombre (opcional): _____.

Edad: _____.

Sexo: _____.

Nivel de escolaridad: _____.

Ocupación: _____.

Es dueño de la casa o arrendatario: _____.

Subrayar si:

Sólo vive en la casa/ Sólo trabaja en la casa

Vive y trabaja en la casa / No vive ni trabaja en la casa

Nota: Se leerán las afirmaciones adecuadas a la situación, esto es, dependiendo si el entrevistado es arrendatario o dueño, si sólo vive en la casa, si sólo trabaja en la casa, si vive y trabaja en la casa o si no vive ni trabaja en la casa.

Instrucciones:

Las afirmaciones que voy a leer, son opiniones con las que algunas personas están de acuerdo y otras en desacuerdo. Voy a pedirle que me diga, por favor, qué tan de acuerdo está usted con cada una de estas opciones.

I D E N T I D A D	1. Me gusta la casa donde vivo y/o trabajo. 1. Me gusta la casa del que soy dueño. 1. Totalmente de acuerdo. 2. De acuerdo. 3. Ni de acuerdo ni en desacuerdo. 4. En desacuerdo. 5. Totalmente en desacuerdo.
--	---

IDENTIDAD

2. La casa donde vivo y/o trabajo es igual a otros que están en los alrededores.

2. La casa del que soy dueño es igual a otras que están en los alrededores.

5. Totalmente de acuerdo.

4. De acuerdo.

3. Ni de acuerdo ni en desacuerdo.

2. En desacuerdo.

1. Totalmente en desacuerdo.

3. Considero a la casa donde vivo y/o trabajo como buena para vivienda.

3. Considero a la casa de la que soy dueño como buena para la vivienda.

1. Totalmente de acuerdo.

2. De acuerdo.

3. Ni de acuerdo ni en desacuerdo.

4. En desacuerdo.

5. Totalmente en desacuerdo.

4. Considero que el uso de la casa donde vivo y/o trabajo debería ser únicamente comercial.

4. Considero que el uso de la casa del que soy dueño debería ser únicamente comercial.

5. Totalmente de acuerdo.

4. De acuerdo.

3. Ni de acuerdo ni en desacuerdo.

2. En desacuerdo.

1. Totalmente en desacuerdo.

I D E N T I D A D	5. Si pudiera me iría a vivir y/o trabajar fuera del Centro Histórico. 5. Quisiera vender la casa para adquirir otra que estuviera fuera del Centro Histórico. 5. Totalmente de acuerdo. 4. De acuerdo. 3. Ni de acuerdo ni en desacuerdo. 2. En desacuerdo. 1. Totalmente en desacuerdo. 6. Al estar en la casa recuerdo que en ella he vivido cosas importantes de mi vida. 1. Totalmente de acuerdo. 2. De acuerdo. 3. Ni de acuerdo ni en desacuerdo. 4. En desacuerdo. 5. Totalmente en desacuerdo. 7. En la casa donde vivo y/o trabajo se llevan a cabo actividades especiales, relacionadas con costumbres y tradiciones. 7. En la casa de la que soy dueño se llevan a cabo actividades especiales, relacionadas con costumbres y tradiciones. 1. Totalmente de acuerdo. 2. De acuerdo. 3. Ni de acuerdo ni en desacuerdo. 4. En desacuerdo. 5. Totalmente en desacuerdo.
---	---

HISTORICIDAD

8. Me gustaría que mis hijos vivieran y/o trabajaran en esta casa.

1. Totalmente de acuerdo.
2. De acuerdo.
3. Ni de acuerdo ni en desacuerdo.
4. En desacuerdo.
5. Totalmente en desacuerdo.

9. Tengo una clara imagen de casa, ya que sin verla podría explicar qué hay, de qué color, de qué material, etc.

1. Totalmente de acuerdo.
2. De acuerdo.
3. Ni de acuerdo ni en desacuerdo.
4. En desacuerdo.
5. Totalmente en desacuerdo.

10. La casa es valiosa por sus leyendas.

1. Totalmente de acuerdo.
2. De acuerdo.
3. Ni de acuerdo ni en desacuerdo.
4. En desacuerdo.
5. Totalmente en desacuerdo.

11. La casa es importante porque viven personas mayores que dan testimonio de los cambios de la casa y de las personas lo han habitado.

1. Totalmente de acuerdo.
2. De acuerdo.
3. Ni de acuerdo ni en desacuerdo.
4. En desacuerdo.
5. Totalmente en desacuerdo.

HISTORICIDAD	12. La casa es valiosa porque vivió o vive algún personaje importante para la comunidad. 1. Totalmente de acuerdo. 2. De acuerdo. 3. Ni de acuerdo ni en desacuerdo. 4. En desacuerdo. 5. Totalmente en desacuerdo. 13. Considero importante a la casa porque en ella se desarrolló algún episodio histórico de la Ciudad. 1. Totalmente de acuerdo. 2. De acuerdo. 3. Ni de acuerdo ni en desacuerdo. 4. En desacuerdo. 5. Totalmente en desacuerdo. 14. La casa se ha distinguido porque en ella han vivido y/o trabajado varias generaciones de su familia. 1. Totalmente de acuerdo. 2. De acuerdo. 3. Ni de acuerdo ni en desacuerdo. 4. En desacuerdo. 5. Totalmente en desacuerdo.
--	---

HISTORICIDAD	15. Considero que la casa donde vivo y/o trabajo es valiosa por ser parte de la historia de la Ciudad. 15. Considero que la casa de la que soy dueño es valiosa por ser parte de la historia de la Ciudad. 1. Totalmente de acuerdo. 2. De acuerdo. 3. Ni de acuerdo ni en desacuerdo. 4. En desacuerdo. 5. Totalmente en desacuerdo.
MODERNIZACIÓN	16. Considero a la casa donde vivo y/o trabajo como algo viejo e inservible en comparación con las casas que actualmente se construyen. 16. Considero a la casa del que soy dueño, como algo viejo e inservible en comparación con las casas que actualmente se construyen. 5. Totalmente de acuerdo. 4. De acuerdo. 3. Ni de acuerdo ni en desacuerdo. 2. En desacuerdo. 1. Totalmente en desacuerdo. 17. Sería mejor que todo la casa del que soy dueño se usara para comercio. 5. Totalmente de acuerdo. 4. De acuerdo. 3. Ni de acuerdo ni en desacuerdo. 2. En desacuerdo. 1. Totalmente en desacuerdo.

MODERNIZACIÓN

18. La casa donde vivo y/o trabajo, necesita cambios porque como estaba no funcionaba bien.

18. La casa de la que soy dueño, necesita cambios porque como estaba no funcionaba bien.

1. Totalmente de acuerdo.
2. De acuerdo.
3. Ni de acuerdo ni en desacuerdo.
4. En desacuerdo.
5. Totalmente en desacuerdo.

19. Me gusta hacerle cambios al inmueble en donde vivo y/o trabajo para que esté a la moda.

19. Me gusta hacerle cambios al inmueble del que soy dueño, para que esté a la moda.

5. Totalmente de acuerdo.
4. De acuerdo.
3. Ni de acuerdo ni en desacuerdo.
2. En desacuerdo.
1. Totalmente en desacuerdo.

20. En la casa donde vivo y/o trabajo existen elementos que considero valiosos y por eso los respeto y conservo.

20. En la casa del que soy dueño, existen elementos que considero valiosos y por eso los respeto y conservo.

1. Totalmente de acuerdo.
2. De acuerdo.
3. Ni de acuerdo ni en desacuerdo.
4. En desacuerdo.
5. Totalmente en desacuerdo.

MODERNIZACIÓN	21. La casa en el que vivo y/o trabajo necesita cambiar para adaptarse a las exigencias de la vida actual. 21. La casa de la que soy dueño, necesita cambiar para adaptarse a las exigencias de la vida actual. 1. Totalmente de acuerdo. 2. De acuerdo. 3. Ni de acuerdo ni en desacuerdo. 4. En desacuerdo. 5. Totalmente en desacuerdo.
FACTOR ECONÓMICO	22. Me quiero deshacer de la casa de la que soy dueño, porque sólo me ocasiona gastos. 5. Totalmente de acuerdo. 4. De acuerdo. 3. Ni de acuerdo ni en desacuerdo. 2. En desacuerdo. 1. Totalmente en desacuerdo. 23. La casa donde vivo y/o trabajo está en malas condiciones porque mi situación económica es mala y el dueño no lo arregla. 23. Mi inmueble está descuidado porque las rentas que obtengo de él no son suficientes para darle mantenimiento. 5. Totalmente de acuerdo. 4. De acuerdo. 3. Ni de acuerdo ni en desacuerdo. 2. En desacuerdo. 1. Totalmente en desacuerdo.

FACTOR ECONÓMICO	24. A la casa donde vivo no se le puede sacar provecho económico. 24. A la casa de la que soy dueño, no se le puede sacar provecho económico. 5. Totalmente de acuerdo. 4. De acuerdo. 3. Ni de acuerdo ni en desacuerdo. 2. En desacuerdo. 1. Totalmente en desacuerdo. 25. Considero que vale más el terreno que la casa donde vivo y/o trabajo. 25. Para mí como dueño, vale más el terreno que la superficie construida. 5. Totalmente de acuerdo. 4. De acuerdo. 3. Ni de acuerdo ni en desacuerdo. 2. En desacuerdo. 1. Totalmente en desacuerdo. 26. Quisiera vender o rentar la casa para comercio porque sólo así obtendría buen dinero. 5. Totalmente de acuerdo. 4. De acuerdo. 3. Ni de acuerdo ni en desacuerdo. 2. En desacuerdo. 1. Totalmente en desacuerdo.
--	--

FACTOR ECONÓMICO	27. He perdido interés en la casa porque he dejado de cobrar las rentas. 5. Totalmente de acuerdo. 4. De acuerdo. 3. Ni de acuerdo ni en desacuerdo. 2. En desacuerdo. 1. Totalmente en desacuerdo. 28. Me gustaría que alguna inmobiliaria invirtiera en mi inmueble. 1. Totalmente de acuerdo. 2. De acuerdo. 3. Ni de acuerdo ni en desacuerdo. 4. En desacuerdo. 5. Totalmente en desacuerdo.
FACTOR JURÍDICO	29. El gobierno municipal o estatal me ha ayudado a solucionar problemas en la casa en que vivo y/o trabajo. 29. El gobierno municipal o estatal me ha ayudado a solucionar problemas en la casa del que soy dueño. 1. Totalmente de acuerdo. 2. De acuerdo. 3. Ni de acuerdo ni en desacuerdo. 4. En desacuerdo. 5. Totalmente en desacuerdo.

FACTOR JURÍDICO

30. El Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) sólo prohíbe acciones sin expresar motivos.

5. Totalmente de acuerdo.
4. De acuerdo.
3. Ni de acuerdo ni en desacuerdo.
2. En desacuerdo.
1. Totalmente en desacuerdo.

31. Me da temor hablar con las autoridades acerca de la casa donde vivo y/o trabajo porque pienso que me van a multar o a sacar.

31. Me da temor hablar con las autoridades acerca de la casa de la que soy dueño porque pienso que me van a multar o a expropiar.

5. Totalmente de acuerdo.
4. De acuerdo.
3. Ni de acuerdo ni en desacuerdo.
2. En desacuerdo.
1. Totalmente en desacuerdo.

32. He recibido apoyo económico por parte del gobierno para intervenir la casa donde vivo y/o trabajo.

32. He recibido apoyo económico por parte del gobierno para intervenir la casa del que soy dueño.

1. Totalmente de acuerdo.
2. De acuerdo.
3. Ni de acuerdo ni en desacuerdo.
4. En desacuerdo.
5. Totalmente en desacuerdo.

FACTOR JURÍDICO

33. Cuando he requerido de algún permiso para la casa donde vivo y/o trabajo los trámites han sido largos y complejos.

33. Cuando he requerido de algún permiso para la casa del que soy dueño, los trámites han sido largos y complejos.

5. Totalmente de acuerdo.
4. De acuerdo.
3. Ni de acuerdo ni en desacuerdo.
2. En desacuerdo.
1. Totalmente en desacuerdo.

34. Cumpló las leyes o reglamentos relacionados con la casa donde vivo y/o trabajo.

34. Cumpló las leyes o reglamentos relacionados con la casa del que soy dueño.

1. Totalmente de acuerdo.
2. De acuerdo.
3. Ni de acuerdo ni en desacuerdo.
4. En desacuerdo.
5. Totalmente en desacuerdo.

35. Han existido irregularidades en la aplicación de las leyes que tienen que ver con la casa donde vivo y/o trabajo.

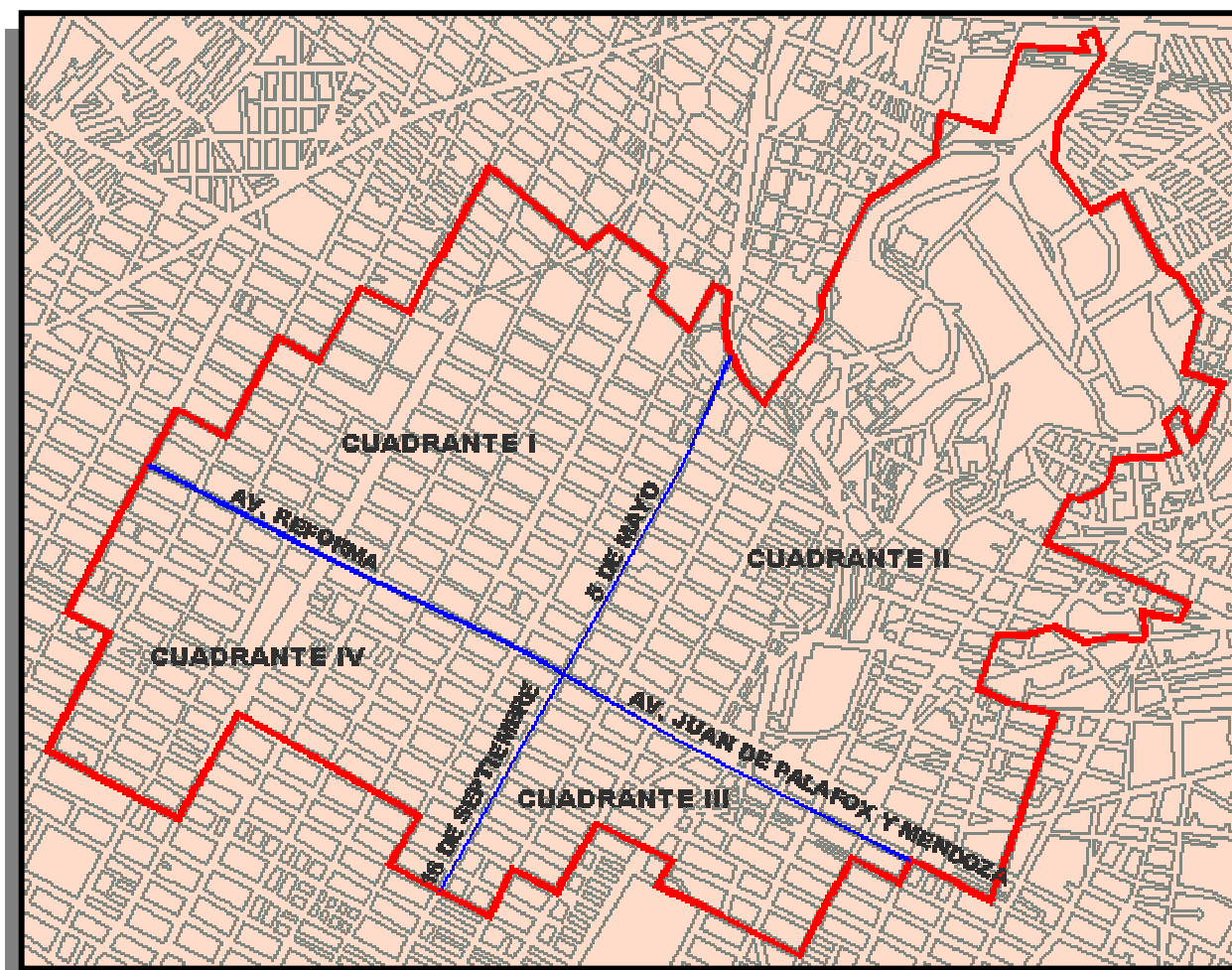
35. Han existido irregularidades en la aplicación de las leyes que tienen que ver con la casa del que soy dueño.

5. Totalmente de acuerdo.
4. De acuerdo.
3. Ni de acuerdo ni en desacuerdo.
2. En desacuerdo.
1. Totalmente en desacuerdo.

Observaciones:

FORMATO DE EVALUACIÓN DETALLADA Y FICHA DE REGISTRO DE INMUEBLES TIPO

PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN POR CUADRANTES ZONA DE MONUMENTOS



CLAVE: _____

1. DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Dirección: _____

Colonia o Barrio: _____

Ubicación según cuadrante: _____ Cuenta predial: _____

Número de Manzana: _____ Número de Lote _____

Propiedad:

☐ Particular

☐ Pública

☐ Federal

☐ Estatal

☐ Municipal

• **Posición del edificio en la manzana**

☐ Esquina

☐ Medio

☐ Libre

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Croquis de ubicación

• **Época de construcción**

☐ Siglo XVI

☐ Siglo XVII

☐ Siglo XVIII

☐ Siglo XIX

☐ Siglo XX

• **Área total de terreno :** _____

• **Superficie de construcción :** _____

• **Número de niveles :** _____

• **Uso actual del inmueble:** _____

• **Número aproximado de habitantes:** _____

_____ Adultos

_____ Niños

_____ Condición especial

• **Elementos agregados**

☐ Sí

☐ No

• **Espacios agregados**

☐ Sí

☐ No

▪ **Descripción (tipo y materiales de agregados):**

2. EVALUACIÓN DE LA SEGURIDAD Y DESCRIPCIÓN DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURALES

CIMENTACIÓN

• **Tipo**

☐ Mampostería Corrida

☐ Prolongación de muros

☐ Zapatas

• **Materiales de cimentación**

☐ Piedra

☐ Limosna (piedra, tabique, adobe, tierra)

☐ Concreto

• **Descripción de un posible daño en cimentación**

**INSPECCIÓN DE INMUEBLES EN EL CENTRO HISTÓRICO:
EVALUACIÓN DETALLADA**

	Nivel de riesgo			
	A	B	C	D
	NINGUNO	ACEPTABLE	INTERMEDIO	ALTO
- Inclinação notoria de la edificación	☐	☐	☐	☐
- Grietas en el suelo	☐	☐	☐	☐
- Desplazamientos en muros	☐	☐	☐	☐
- Emersión del edificio	☐	☐	☐	☐
- Hundimiento del edificio	☐	☐	☐	☐
- Presencia de Humedades	☐	☐	☐	☐

MUROS/SISTEMA ESTRUCTURAL

• **Material en muros**

- ☐ Piedra ☐ Limosna (piedra, tabique, adobe, tierra)
☐ Ladrillo ☐ Concreto Armado

• **Sistema estructural**

- ☐ Muros de carga ☐ Marcos de concreto ☐ Prefabricados
 Otro _____

	Nivel de riesgo			
	A	B	C	D
	NINGUNO	ACEPTABLE	INTERMEDIO	ALTO
- Inclinação notoria en muros	☐	☐	☐	☐
- Grietas	☐	☐	☐	☐
- Presencia de humedades	☐	☐	☐	☐
- Presencia de vegetación y micro.	☐	☐	☐	☐
- Muros sueltos	☐	☐	☐	☐
- Colapso parcial	☐	☐	☐	☐

ENTREPISOS/CUBIERTAS

• **Estructura de techo**

- ☐ Losa catalana ☐ Terrado con viguería ☐ Madera
☐ Losa maciza ☐ Losa prefabricada ☐ No se sabe
☐ Bóveda catalana

Otro _____

	Nivel de riesgo			
	A	B	C	D
	NINGUNO	ACEPTABLE	INTERMEDIO	ALTO
- Deflexión	☐	☐	☐	☐
- Grietas	☐	☐	☐	☐
- Presencia de humedades	☐	☐	☐	☐
- Presencia de vegetación y micro.	☐	☐	☐	☐
- Presencia de fauna parásita	☐	☐	☐	☐
- Daños en apoyos	☐	☐	☐	☐
- Colapso parcial	☐	☐	☐	☐

OTROS ELEMENTOS

	Nivel de riesgo			
	A	B	C	D
	NINGUNO	ACEPTABLE	INTERMEDIO	ALTO
- Arcos	☐	☐	☐	☐
- Voladizos o Ménsulas	☐	☐	☐	☐
- Columnas	☐	☐	☐	☐
- Escaleras	☐	☐	☐	☐
- Otros	☐	☐	☐	☐

3. DESCRIPCIÓN Y ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES

ACABADOS EN INTERIOR

- **Muros:** _____
- **Pisos:** _____
- **Plafones:** _____
- **Estado de conservación**
☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

ACABADOS EN FACHADA

- **Materiales:**

- **Estado de conservación**
☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

	Nivel de riesgo			
	A	B	C	D
	NINGUNO	ACEPTABLE	INTERMEDIO	ALTO
Exterior				
- Vidrios	☐	☐	☐	☐
- Torres de anuncios	☐	☐	☐	☐
- Ornamentación	☐	☐	☐	☐
- Balcones	☐	☐	☐	☐
- Pretils	☐	☐	☐	☐
- Tinacos	☐	☐	☐	☐
- Otros _____	☐	☐	☐	☐
Interior				
- Lámparas	☐	☐	☐	☐
- Elevadores	☐	☐	☐	☐
- Instalaciones de Gas	☐	☐	☐	☐
- Instalaciones Hidráulicas	☐	☐	☐	☐
- Instalaciones Eléctricas	☐	☐	☐	☐
- Instalaciones Sanitarias	☐	☐	☐	☐
- Instalaciones Especiales	☐	☐	☐	☐
- Muros divisorios	☐	☐	☐	☐
- Ornamentación	☐	☐	☐	☐
- Herrerías	☐	☐	☐	☐
- Otros _____	☐	☐	☐	☐

4. EVALUACIÓN DE LA REGULARIDAD EN PLANTA Y VERTICAL

- Regularidad en planta

CRITERIOS PARA EVALUAR LA REGULARIDAD EN PLANTA		
EVALUACIÓN	CLASIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN
☐ ☐ ☐	Buena	La distribución de masas con respecto a dos ejes ortogonales es aproximadamente simétrica en planta, así como muros y otros elementos resistentes. No tiene alguna condición correspondiente a la clasificación de mala.
	Intermedia	Cae entre la clasificación buena y mala.
	Mala	En planta tiene entrantes y salientes cuya dimensión excede del 30% de la dimensión de la planta, medida paralelamente a la dirección que se considera de la entrante o saliente. Aberturas en el diafragma mayores del 30% del área del piso. La relación largo a ancho de la base excede de 3.

- Regularidad vertical

CRITERIOS PARA EVALUAR LA REGULARIDAD VERTICAL		
EVALUACIÓN	CLASIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN
☐ ☐ ☐	Buena	IE* 2.5 y no tiene alguna condición correspondiente a la clasificación de mala. *IE (índice de esbeltez): Relación entre la altura de la edificación y la dimensión menor de la base
	Intermedia	Cae entre la clasificación buena y mala.
	Mala	IE $\geq$ 4 Existencia de muros de carga y marcos que no son continuos hasta la cimentación. Presencia de columnas cortas. Presencia de piso débil. Algún piso tiene un área delimitada por los paños exteriores de sus elementos resistentes verticales, mayor que la del piso inmediato inferior, o menor que 70% de ésta (Se excluye de este criterio al último piso de la edificación)

5. DAÑOS POR SISMO Y REPARACIONES AL INMUEBLE

- Daños previos por sismos

☐ Sí Año _____ ☐ No ☐ No se sabe

Descripción _____

- Pérdidas humanas

☐ Sí ☐ No

Motivos _____

**INSPECCIÓN DE INMUEBLES EN EL CENTRO HISTÓRICO:
EVALUACIÓN DETALLADA**

• **Heridos**

☐ Sí ☐ No

Motivos _____

• **Reparaciones anteriores**

☐ Sí Año _____ ☐ No ☐ No se sabe

Descripción de las reparaciones _____

• **Posibles modificaciones de la estructura**

☐ Sí Año _____ ☐ No ☐ No se sabe

Descripción de las modificaciones _____

CLASIFICACIÓN

	Evaluación Detallada	INSPECTORES
Habitable	☐	1. _____.
Insegura	☐	2. _____.
Urge desalojo	☐	FECHA DE INSPECCIÓN: _____

RECOMENDACIONES

Cimentación

Muros/Sistema Estructural

Entrepisos/Cubiertas

INSPECCIÓN DE INMUEBLES EN EL CENTRO HISTÓRICO:
EVALUACIÓN DETALLADA

Otros Elementos estructurales

Elementos no estructurales

Fotografías ☐ Sí ☐ No

Comentarios y Esquemas

FOTOGRAFÍAS

ZONA DE MONUMENTOS HISTÓRICOS, PUEBLA, PUE. (FECHA)

CLAVE:



GENERAL				
Dirección:				
Colonia o Barrio:				
Cuenta predial:				
Número de Manzana:				
Número de Lote:				
Propiedad:	Particular	Pública		
	☒	Federal	Estatad	Municipal
Nombre del propietario:				
No. Aproximado de habitantes				
Posición del Edificio en la calle:				
Uso Actual:				
Usos anteriores:				
Número de Niveles:				
Superficie de construcción:				

RESULTADOS DE EVALUACIÓN (Ver formato de evaluación)		
Clasificación:	Habitable	☒
	Inseguro	☒
	Urge desalojo	☒

ESTADO DE CONSERVACIÓN		
Clasificación:	Conservado	☒
	Deteriorado	☒
	Ruinoso	☒

INFORMACIÓN INAH		
Clasificación Patrimonio Arquitectónico:	Decretado	☒
	Catalogado	☒
	Valor de Contexto	☒
Época de construcción:		
Uso original:		

RIESGOS			
Tipo de riesgo:			
Eliminación de riesgo:	Corto Plazo	☒	Mediano Plazo
		☒	☒

ACCIONES PREVENTIVAS A CORTO PLAZO*							
Señalización	Informativa	☒	Preventiva	☒	Restictiva	☒	No requiere
Apuntalamiento	☒	En:					
Liberación	Escombros	☒	Entrepisos / Cubiertas	☒	Muros	☒	Instalaciones
		☒		☒		☒	☒

* El permiso del INAH para este caso puede ser tramitado directamente en la Dirección de la Unidad Operativa Municipal de Protección Civil.

* Este documento no sustituye la autorización correspondiente que deba expedir el INAH o la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Puebla, para proceder a la realización de trabajos en inmuebles históricos.

ACCIONES A MEDIANO PLAZO*										
LIBERACIÓN (Retiros)	Escombros	☒	Salas	☒	Aplanados	☒	Cubiertas	☒	Óxido	☒
	Pintura	☒	Veget/micro/ fauna	☒	Muros sueltos	☒	Agregados	☒	Madera	☒
CONSOLIDACIÓN	Reposición de aplanados	☒	Consolidación de juntas		☒	Protección de madera			☒	
	Inyección de grietas	☒	Apuntalamientos		☒	Protección de herrería			☒	
REINTEGRACION						Restitución de elementos faltantes			☒	
RESTRUCTURACIÓN									☒	
INTEGRACIÓN (Colocaciones)	Cubierta	☒	Pisos		☒	Vidrios			☒	
	Pintura	☒	Puertas y ventanas		☒	Barandal			☒	
* Requiere intervención arquitectónica y/o estructural para lo cual será necesario el proyecto realizado por un especialista y el levantamiento arquitectónico. El propietario tramitará el permiso correspondiente directamente en el INAH. En caso de modificación a la estructura se solicitará recomendación técnica.										

OBSERVACIONES:

DIRECCIÓN DE PROTECCIÓN CIVIL MUNICIPAL
T. U. M. JORGE ALBERTO GUERRERO CARMONA

CENTRO INAH PUEBLA
ANTROP. VÍCTOR HUGO VALENCIA VALERA

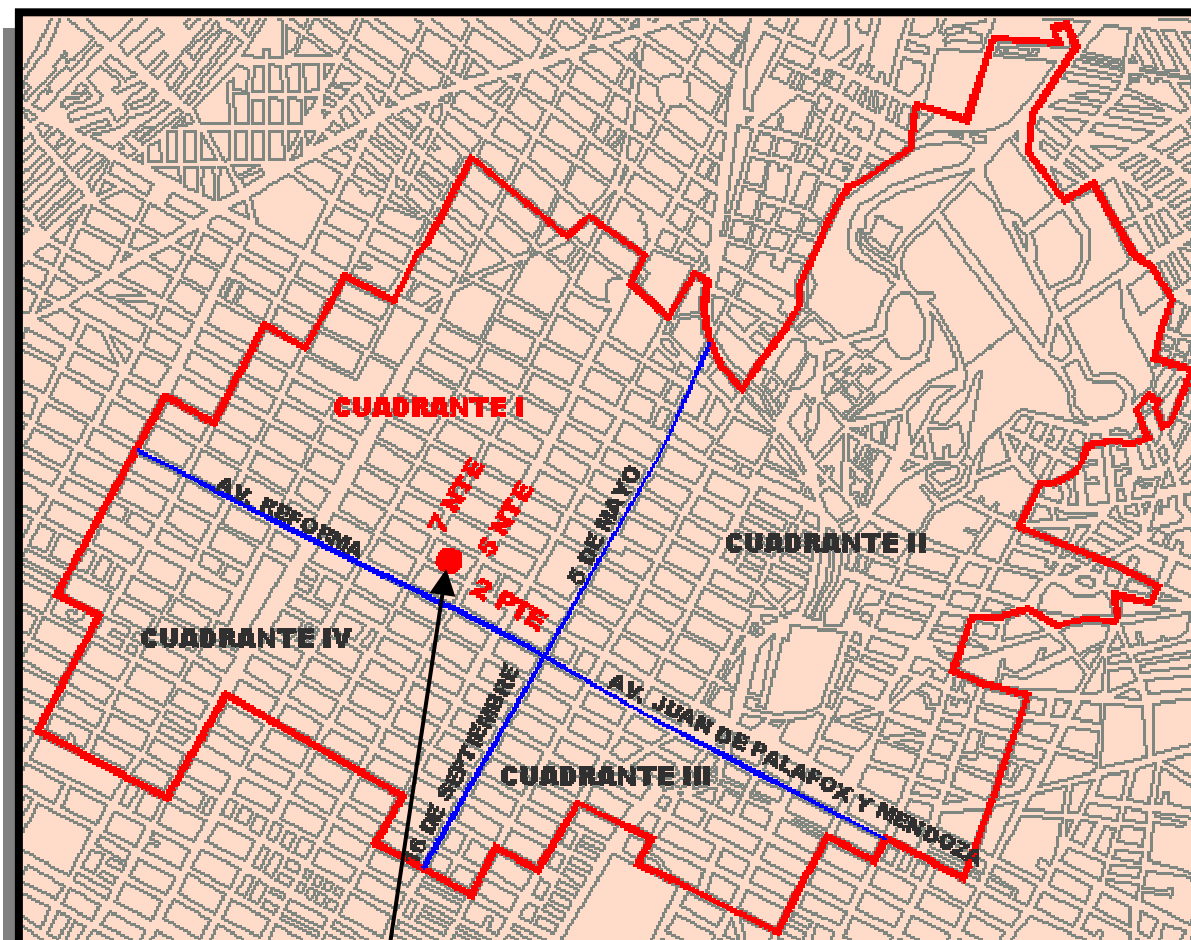
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO DEL H.
AYUNTAMIENTO DE PUEBLA
ARQ. FERNANDO ARIZPE BRAVO

DIRECCIÓN GENERAL DEL INSTITUTO DEL PATRIMONIO ARTÍSTICO,
ANTROPOLÓGICO, HISTÓRICO Y ARQUITECTÓNICO DEL ESTADO DE PUEBLA
ARQ. VICTORIA TABOADA AVILES

* Este documento no sustituye la autorización correspondiente que deba expedir el INAH o la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Puebla, para proceder a la realización de trabajos en inmuebles históricos.

FORMATO DE EVALUACIÓN DETALLADA Y
FICHA DE REGISTRO DEL
CASO EN ESTUDIO

LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE EN ESTUDIO



AV. 2 PONIENTE No. 512.
Colonia Centro.
Puebla, Puebla.

CLAVE: 2 PTE 512

1. DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Dirección: Av. 2 Poniente No. 512.

Colonia o Barrio: Centro Histórico.

Ubicación según cuadrante: Cuadrante I. Cuenta predial: No se proporcionó.

Número de Manzana: 1022. Número de Lote: 9.

Propiedad:



Particular

Pública



Federal



Estatal



Municipal

• Posición del edificio en la manzana



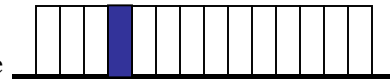
Esquina



Medio



Libre



Croquis de ubicación

• Época de construcción



Siglo XVI



Siglo XVII



Siglo XVIII



Siglo XIX



Siglo XX

• Área total de terreno : 467.17 m².

• Superficie de construcción : 1209.98 m².

• Número de niveles : 2.

• Uso actual del inmueble: Locales comerciales.

• Número aproximado de habitantes: 4 Locatarios.

4 Adultos

 Niños

 Condición especial

• Elementos agregados



Sí



No

• Espacios agregados



Sí



No

▪ Descripción (tipo y materiales de agregados):

Muros divisorios de tabique rojo común, aplanados cemento-cal-arena y pintura vinílica.

2. EVALUACIÓN DE LA SEGURIDAD Y DESCRIPCIÓN DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURALES

CIMENTACIÓN

• Tipo



Mampostería Corrida



Prolongación de muros



Zapatas

• Materiales de cimentación



Piedra



Limosna (piedra, tabique, adobe, tierra)



Concreto

• Descripción de un posible daño en cimentación

Ninguno

**INSPECCIÓN DE INMUEBLES EN EL CENTRO HISTÓRICO:
EVALUACIÓN DETALLADA**

	Nivel de riesgo			
	A	B	C	D
	NINGUNO	ACEPTABLE	INTERMEDIO	ALTO
- Inclinación notoria de la edificación	☒	☐	☐	☐
- Grietas en el suelo	☐	☒	☐	☐
- Desplazamientos en muros	☒	☐	☐	☐
- Emersión del edificio	☒	☐	☐	☐
- Hundimiento del edificio	☒	☐	☐	☐
- Presencia de Humedades	☒	☐	☐	☐

MUROS/SISTEMA ESTRUCTURAL

• **Material en muros**

- ☐ Piedra ☒ Limosna (piedra, tabique, adobe, tierra)
☐ Ladrillo ☐ Concreto Armado

• **Sistema estructural**

- ☒ Muros de carga ☐ Marcos de concreto ☐ Prefabricados
 Otro _____

	Nivel de riesgo			
	A	B	C	D
	NINGUNO	ACEPTABLE	INTERMEDIO	ALTO
- Inclinación notoria en muros	☒	☐	☐	☐
- Grietas	☐	☒	☐	☐
- Presencia de humedades	☐	☒	☐	☐
- Presencia de vegetación y micro.	☐	☒	☐	☐
- Muros sueltos	☐	☒	☐	☐
- Colapso parcial	☒	☐	☐	☐

ENTREPISOS/CUBIERTAS

• **Estructura de techo**

- ☐ Losa catalana ☒ Terrado con viguería ☐ Madera
☐ Losa maciza ☐ Losa prefabricada ☐ No se sabe
☒ Bóveda catalana

Otro _____

	Nivel de riesgo			
	A	B	C	D
	NINGUNO	ACEPTABLE	INTERMEDIO	ALTO
- Deflexión	☐	☐	☒	☐
- Grietas	☐	☐	☒	☐
- Presencia de humedades	☐	☐	☒	☐
- Presencia de vegetación y micro.	☐	☒	☐	☐
- Presencia de fauna parásita	☐	☒	☐	☐
- Daños en apoyos	☐	☐	☒	☐
- Colapso parcial	☐	☐	☒	☐

OTROS ELEMENTOS

	Nivel de riesgo			
	A	B	C	D
	NINGUNO	ACEPTABLE	INTERMEDIO	ALTO
- Arcos	☐	☒	☐	☐
- Voladizos o Ménsulas	☐	☒	☐	☐
- Columnas	☐	☒	☐	☐
- Escaleras	☐	☒	☐	☐
- Otros	☐	☐	☐	☐

3. DESCRIPCIÓN Y ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES

ACABADOS EN INTERIOR

- **Muros:** Aplanados cal-arena rústicos con pintura vinílica.
 - **Pisos:** Mosaico hidráulico de cemento en interiores y Santo Tomás en exteriores.
 - **Plafones:** Viguerías de madera y bóveda catalana.
 - **Estado de conservación**
- ☐ Bueno
 ☒ Regular
 ☐ Malo

ACABADOS EN FACHADA

- **Materiales:**
Aplanado cal-arena con pintura vinílica. Elementos de cantería, herrería forjada en balcones. Portón principal de madera.
 - **Estado de conservación**
- ☐ Bueno
 ☒ Regular
 ☐ Malo

	Nivel de riesgo			
	A	B	C	D
	NINGUNO	ACEPTABLE	INTERMEDIO	ALTO
Exterior				
- Vidrios	☐	☒	☐	☐
- Torres de anuncios	☒	☐	☐	☐
- Ornamentación	☐	☒	☐	☐
- Balcones	☐	☒	☐	☐
- Pretilas	☐	☒	☐	☐
- Tinacos	☐	☒	☐	☐
- Otros_____	☐	☐	☐	☐
Interior				
- Lámparas	☐	☒	☐	☐
- Elevadores	☒	☐	☐	☐
- Instalaciones de Gas	☒	☐	☐	☐
- Instalaciones Hidráulicas	☒	☐	☐	☐
- Instalaciones Eléctricas	☐	☒	☐	☐
- Instalaciones Sanitarias	☒	☐	☐	☐
- Instalaciones Especiales	☒	☐	☐	☐
- Muros divisorios	☐	☒	☐	☐
- Ornamentación	☐	☒	☐	☐
- Herrerías	☐	☒	☐	☐
- Otros _____	☐	☐	☐	☐

4. EVALUACIÓN DE LA REGULARIDAD EN PLANTA Y VERTICAL

- Regularidad en planta**

CRITERIOS PARA EVALUAR LA REGULARIDAD EN PLANTA		
EVALUACIÓN	CLASIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN
☒	Buena	La distribución de masas con respecto a dos ejes ortogonales es aproximadamente simétrica en planta, así como muros y otros elementos resistentes. No tiene alguna condición correspondiente a la clasificación de mala.
☐	Intermedia	Cae entre la clasificación buena y mala.
☐	Mala	En planta tiene entrantes y salientes cuya dimensión excede del 30% de la dimensión de la planta, medida paralelamente a la dirección que se considera de la entrante o saliente. Aberturas en el diafragma mayores del 30% del área del piso. La relación largo a ancho de la base excede de 3.

- Regularidad vertical**

CRITERIOS PARA EVALUAR LA REGULARIDAD VERTICAL		
EVALUACIÓN	CLASIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN
☒	Buena	IE* 2.5 y no tiene alguna condición correspondiente a la clasificación de mala. *IE (índice de esbeltez): Relación entre la altura de la edificación y la dimensión menor de la base
☐	Intermedia	Cae entre la clasificación buena y mala.
☐	Mala	IE $\geq$ 4 Existencia de muros de carga y marcos que no son continuos hasta la cimentación. Presencia de columnas cortas. Presencia de piso débil. Algún piso tiene un área delimitada por los paños exteriores de sus elementos resistentes verticales, mayor que la del piso inmediato inferior, o menor que 70% de ésta (Se excluye de este criterio al último piso de la edificación)

5. DAÑOS POR SISMO Y REPARACIONES AL INMUEBLE

- Daños previos por sismos**

☐ Sí Año _____ ☐ No ☒ No se sabe

Descripción _____

- Pérdidas humanas**

☐ Sí ☒ No

Motivos _____

**INSPECCIÓN DE INMUEBLES EN EL CENTRO HISTÓRICO:
EVALUACIÓN DETALLADA**

• **Heridos**

☐ Sí ☒ No

Motivos _____

• **Reparaciones anteriores**

☒ Sí Año: último tercio s. XIX ☐ No ☐ No se sabe

Descripción de las reparaciones: Debido a los daños que sufrió el inmueble durante la intervención francesa, se realizó intervención mayor y una modificación a su partido original. Asimismo, se realizó la adición de dos habitaciones pertenecientes a la casa colindante por el poniente.

• **Posibles modificaciones de la estructura**

☒ Sí Año: último tercio s. XIX ☐ No ☐ No se sabe

Descripción de las modificaciones: Modificaciones en la primera crujía y en el primer patio. Cambio de terrado con viguerías por bóveda catalana.

CLASIFICACIÓN

	Evaluación Detallada	INSPECTORES
Habitable	☐	1. <u>Ana Karina Silveti Ortega</u>
Insegura	☒	2. _____
Urge desalojo	☐	

FECHA DE INSPECCIÓN: 23 - Mayo - 04

RECOMENDACIONES

Cimentación

Ninguna

Muros/Sistema Estructural

Ser recomienda inyectar grietas

Entrepisos/Cubiertas

Se recomienda la liberación de cubiertas en mal estado para sustituirlas por otras de materiales contemporáneos

Otros Elementos estructurales

Ninguna

Elementos no estructurales

Dar mantenimiento con ayuda de especialistas

Fotografías

☒ Sí

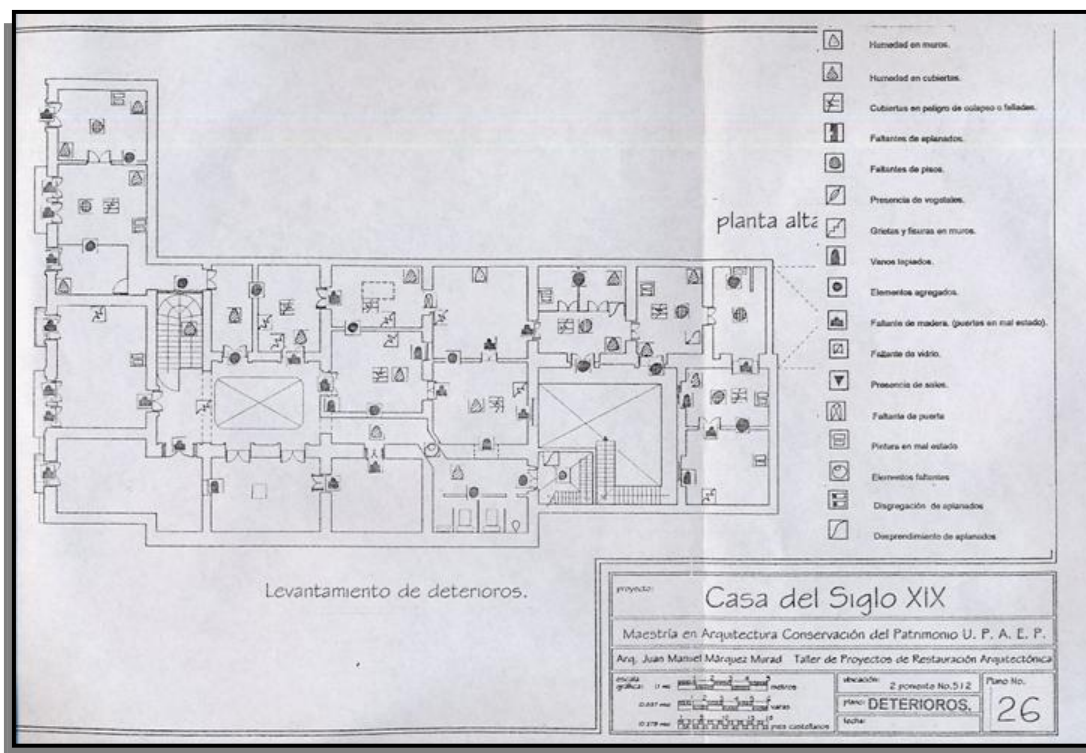
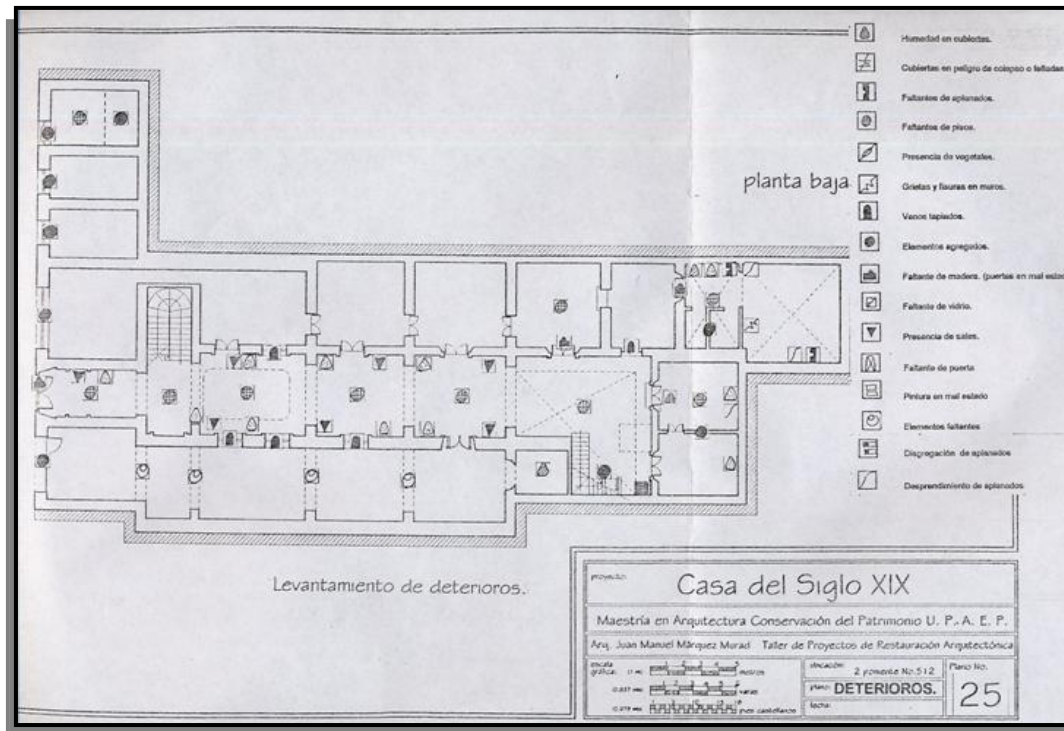
☐ No

Comentarios y Esquemas

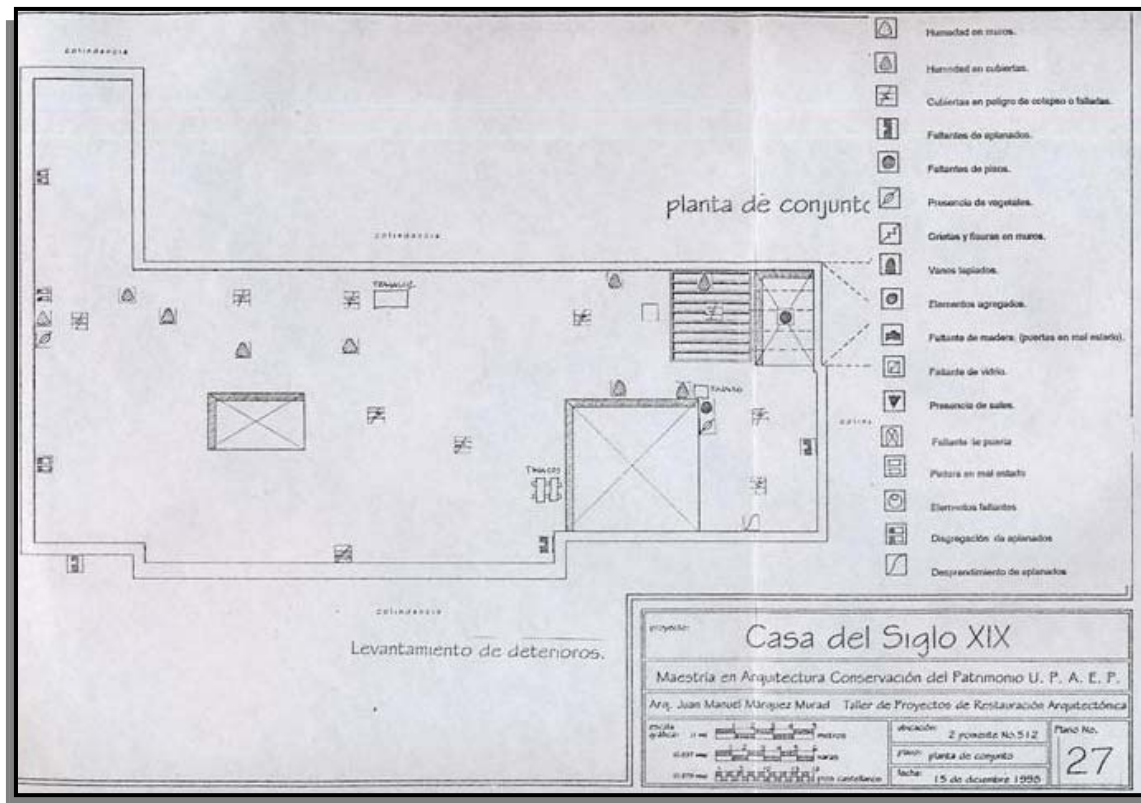
El inmueble no representa un riesgo inminente debido a que se encuentra deshabitado al interior; sin embargo, los habitantes de los locales comerciales sí están en riesgo. Por lo tanto, será necesaria –en primera instancia– la realización de un proyecto de reestructuración que devuelva al inmueble las condiciones mínimas de habitabilidad .

La imágenes que a continuación se presentan contienen el levantamiento de deterioros del inmueble y parte del levantamiento fotográfico, realizados por Márquez Murad en el año de 1999.

**INSPECCIÓN DE INMUEBLES EN EL CENTRO HISTÓRICO:
EVALUACIÓN DETALLADA**



**INSPECCIÓN DE INMUEBLES EN EL CENTRO HISTÓRICO:
EVALUACIÓN DETALLADA**



FOTOGRAFÍAS

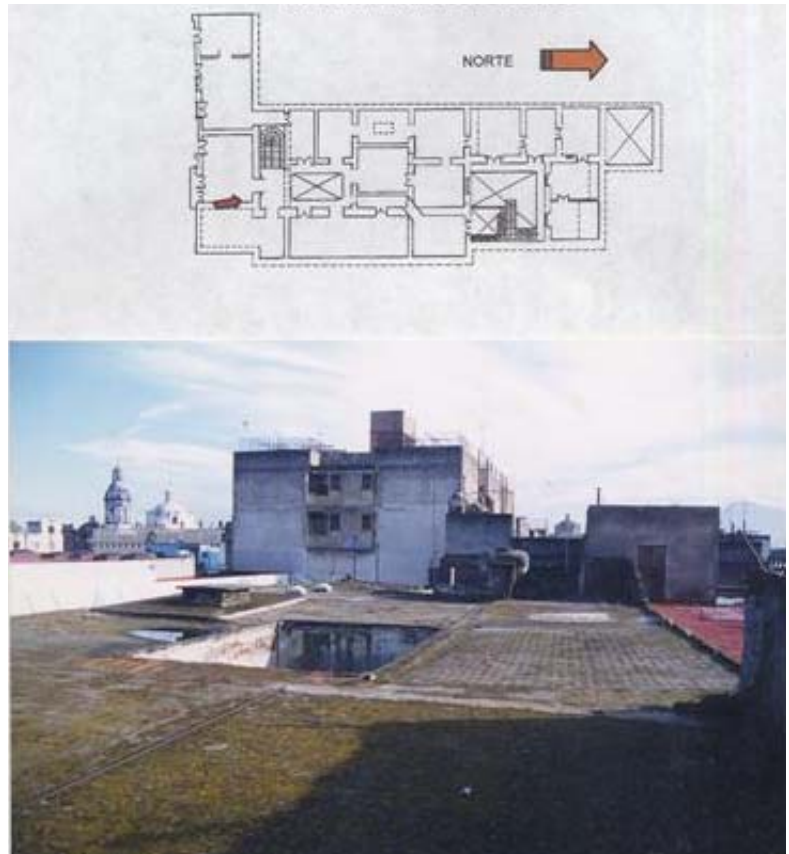


ASPECTO GENERAL DESDE EL
SEGUNDO PATIO HACIA ACCESO
PRINCIPAL.
PLANTA BAJA Y PLANTA ALTA



VISTA DEL ENMARCAMIENTO Y
VIDRIERÍA DE LOCAL COMERCIAL.
PLANTA BAJA

**INSPECCIÓN DE INMUEBLES EN EL CENTRO HISTÓRICO:
EVALUACIÓN DETALLADA**

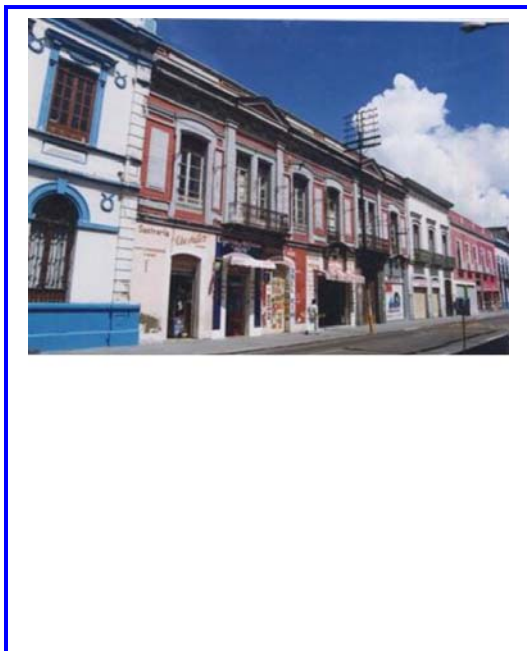


VISTA AZOTEA GENERAL DESDE LA
FACHADA PRINCIPAL HACIA EL
FONDO DEL PREDIO.

VISTA DEL PRIMER PATIO, ESQUINA
NORPONIENTE DESDE PLANTA BAJA.

ZONA DE MONUMENTOS HISTÓRICOS, PUEBLA, PUE. MAYO 2004

CLAVE: 2 PTE 512



GENERAL				
Dirección:	Av. 2 Poniente No. 512.			
Colonia o Barrio:	Centro Histórico.			
Cuenta predial:	No se proporcionó.			
Número de Manzana:	1022			
Número de Lote:	9			
Propiedad:	Particular	Pública		
	☒	Federal	Estatal	Municipal
Nombre del propietario:	Sra. Valentina Fuentes y Cop.			
No. Aproximado de habitantes	4 locatarios			
Posición del Edificio en la calle:	Medio			
Uso Actual:	Comercial			
Usos anteriores:	Vivienda y Comercios.			
Número de Niveles:	2			
Superficie de construcción:	1209.98 m ²			

RESULTADOS DE EVALUACIÓN (Ver formato de evaluación)		
Clasificación:	Inseguro	☒

ESTADO DE CONSERVACIÓN		
Clasificación:	Deteriorado	☒

INFORMACIÓN INAH			
Clasificación Patrimonio Arquitectónico:	Decretado	☒	Época de construcción: Siglo XVII
	Catalogado	☒	
	Valor de Contexto		Uso original: Habitacional

RIESGOS			
Tipo de riesgo:	El mayor riesgo lo representan las losas de azotea en mal estado.		
Eliminación de riesgo:	Corto Plazo	☒	Mediano Plazo ☒

ACCIONES PREVENTIVAS A CORTO PLAZO*							
Señalización	Informativa		Preventiva		Restictiva	No requiere	☒
Apuntalamiento	☒	En:				En losas de azotea parte posterior	
Liberación	Escombros	☒	Entrepisos / Cubiertas	☒	Muros	☒	Instalaciones ☒

* El permiso del INAH para este caso puede ser tramitado directamente en la Dirección de la Unidad Operativa Municipal de Protección Civil.

* Este documento no sustituye la autorización correspondiente que deba expedir el INAH o la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Puebla, para proceder a la realización de trabajos en inmuebles históricos.

ACCIONES A MEDIANO PLAZO*										
LIBERACIÓN (Retiros)	Escombros	☒	Salas	☒	Aplanados	☒	Cubiertas	☒	Óxido	☒
	Pintura	☒	Veget/micro/ fauna	☒	Muros sueltos	☒	Agregados	☒	Madera	☒
CONSOLIDACIÓN	Reposición de aplanados	☒	Consolidación de juntas	☒	Protección de madera	☒				☒
	Inyección de grietas	☒	Apuntalamientos	☒	Protección de herrería	☒				☒
REINTEGRACIÓN							Restitución de elementos faltantes		☒	
RESTRUCTURACIÓN									☒	
INTEGRACIÓN (Colocaciones)	Cubierta	☒	Pisos	☒	Vidrios	☒				☒
	Pintura	☒	Puertas y ventanas	☒	Barandal	☒				☒
* Requiere intervención arquitectónica y/o estructural para lo cual será necesario el proyecto realizado por un especialista y el levantamiento arquitectónico. El propietario tramitará el permiso correspondiente directamente en el INAH. En caso de modificación a la estructura se solicitará recomendación técnica.										

OBSERVACIONES:

El estado de conservación del inmueble es regular, se aprecian grietas en muros y falla en cubiertas, por lo que resulta necesaria la intervención de un especialista.

DIRECCIÓN DE PROTECCIÓN CIVIL MUNICIPAL
T. U. M. JORGE ALBERTO GUERRERO CARMONA

CENTRO INAH PUEBLA
ANTROP. VÍCTOR HUGO VALENCIA VALERA

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO DEL H.
AYUNTAMIENTO DE PUEBLA
ARQ. FERNANDO ARIZPE BRAVO

DIRECCIÓN GENERAL DEL INSTITUTO DEL PATRIMONIO ARTÍSTICO,
ANTROPOLÓGICO, HISTÓRICO Y ARQUITECTÓNICO DEL ESTADO DE PUEBLA
ARQ. VICTORIA TABOADA AVILES

* Este documento no sustituye la autorización correspondiente que deba expedir el INAH o la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Puebla, para proceder a la realización de trabajos en inmuebles históricos.

CÁLCULO DE INDICADORES POR AGEB's ZONA DE MONUMENTOS, CIUDAD DE PUEBLA XII CENSO GENERAL DE POBLACIÓN Y VIVIENDA 2000. INEGI ¹																	
% DE AGEB PERTENECIENTE A LA ZONA DE MONUMENTOS	AGEB	Z1	Z2	Z3	Z4	Z5	Z6	Z7	Z8	Z9	Z10	Z11	Z12	Z13	Z14	Z15	Z16
54.5%	039-5	2113.51	1016.97	1096.54	180.40	94.83	85.57	507.94	264.33	243.62	1860.09	886.72	973.37	1821.94	867.10	954.84	289.40
100.0%	040-8	6915.00	3145.00	3770.00	525.00	268.00	257.00	1554.00	744.00	810.00	6034.00	2702.00	3332.00	5920.00	2655.00	3265.00	915.00
100.0%	041-2	6650.00	3070.00	3580.00	541.00	277.00	264.00	1622.00	832.00	790.00	5889.00	2679.00	3210.00	5771.00	2627.00	3144.00	963.00
47.8%	043-1	2921.06	1360.87	1560.19	233.74	118.07	115.68	806.39	412.99	393.39	2603.19	1200.74	1402.45	2548.22	1169.19	1379.03	517.67
10.0%	044-6	990.60	473.50	517.10	97.70	46.80	50.90	280.80	142.40	138.40	862.90	411.80	451.10	844.00	402.50	441.50	164.20
67.9%	049-9	3754.87	1692.75	2062.12	183.33	91.67	91.67	582.58	283.14	299.44	3337.29	1483.62	1853.67	3292.47	1464.60	1827.87	354.44
77.1%	050-1	5142.57	2344.61	2797.96	337.70	180.41	157.28	1078.63	569.00	509.63	4531.17	2030.04	2501.12	4457.15	1990.72	2466.43	666.92
63.6%	051-6	4748.38	2233.00	2515.38	412.76	217.51	195.25	1168.33	609.29	559.04	4198.87	1950.61	2248.26	4128.28	1914.36	2213.92	684.97
18.8%	058-8	698.80	317.16	381.64	43.62	21.81	21.81	122.58	62.04	60.54	622.28	278.80	343.48	615.14	274.29	340.84	71.82
100.0%	219-4	2268.00	1102.00	1166.00	184.00	105.00	79.00	589.00	301.00	288.00	2025.00	967.00	1058.00	1990.00	953.00	1037.00	370.00
80.0%	220-7	3389.60	1594.40	1795.20	288.00	149.60	138.40	860.00	456.80	403.20	2999.20	1395.20	1604.00	2938.40	1366.40	1572.00	511.20
30.0%	221-1	585.30	288.30	297.00	61.20	33.60	27.60	167.40	90.00	77.40	505.80	247.20	258.60	496.50	242.40	254.10	96.90
6.3%	353-A	356.20	168.84	187.36	37.17	19.85	17.33	98.85	49.27	49.58	308.64	143.45	165.19	303.22	140.99	162.23	56.26
8.3%	355-9	240.20	115.54	124.67	13.86	6.89	6.97	51.13	26.31	24.82	214.97	102.84	112.13	211.90	101.01	110.89	34.20
66.5%	358-2	3902.22	1836.73	2065.49	375.06	185.54	189.53	1070.65	538.65	532.00	3421.43	1598.00	1823.43	3348.94	1557.43	1791.51	623.11
100.0%	361-4	3001.00	1426.00	1575.00	266.00	146.00	120.00	822.00	436.00	386.00	2645.00	1234.00	1411.00	2593.00	1212.00	1381.00	504.00
100.0%	362-9	3512.00	1573.00	1939.00	237.00	127.00	110.00	719.00	364.00	355.00	3155.00	1385.00	1770.00	3108.00	1362.00	1746.00	435.00
42.9%	376-0	1444.01	624.20	819.82	97.81	48.91	48.91	259.55	135.99	123.55	1296.44	550.41	746.03	1278.42	541.40	737.02	143.72
39.3%	378-A	1722.52	817.05	905.47	139.52	80.17	59.34	425.23	224.80	200.43	1535.06	714.08	820.98	1505.19	701.90	803.29	255.84
23.7%	425-6	884.96	421.39	463.57	81.53	43.37	38.16	236.76	120.87	115.89	784.71	368.54	416.17	768.59	361.66	406.93	139.12
77.3%	518-4	3822.49	1785.63	2036.86	344.76	172.38	172.38	1062.88	555.01	507.86	3362.55	1562.23	1800.32	3285.25	1518.17	1767.08	640.82
5.6%	519-9	294.95	139.66	155.29	27.38	13.05	14.34	81.26	41.10	40.15	259.11	122.42	136.70	253.01	119.39	133.62	47.77
	SUMATORIA	59358.23	27546.57	31811.66	4708.53	2447.44	2261.09	14166.94	7258.99	6907.95	52451.67	24013.68	28437.99	51478.60	23542.52	27936.09	8485.33

CÁLCULO DE INDICADORES POR AGEB's
ZONA DE MONUMENTOS, CIUDAD DE PUEBLA
XII CENSO GENERAL DE POBLACIÓN Y VIVIENDA 2000. INEGI.²

% DE AGEB PERTENECIENTE A LA ZONA DE MONUMENTOS	AGEB	Z17	Z18	Z19	Z20	Z21	Z22	Z23	Z24	Z25	Z26	Z27	Z28	Z29	Z30	Z31	Z32
54.5%	039-5	149.88	139.52	1641.00	774.45	866.55	1532.54	717.22	815.32	601.68	1365.23	648.55	716.68	202.20	108.46	93.74	1405.01
100.0%	040-8	429.00	486.00	5305.00	2365.00	2940.00	5005.00	2226.00	2779.00	2037.00	4490.00	2036.00	2454.00	690.00	350.00	340.00	4620.00
100.0%	041-2	503.00	460.00	5108.00	2286.00	2822.00	4808.00	2124.00	2684.00	1954.00	4256.00	1911.00	2345.00	627.00	301.00	326.00	4437.00
47.8%	043-1	263.38	254.30	2159.60	973.21	1186.40	2030.54	905.81	1124.73	807.34	1793.46	809.73	983.72	247.60	121.41	126.19	1890.49
10.0%	044-6	86.30	77.90	728.00	339.30	388.70	679.80	316.20	363.60	279.10	617.50	288.60	328.90	89.40	45.00	44.40	625.80
67.9%	049-9	172.47	181.97	3050.75	1345.78	1704.97	2938.03	1292.14	1645.90	1197.08	2591.74	1161.09	1430.65	352.40	146.66	205.74	2808.34
77.1%	050-1	349.26	317.65	3987.61	1740.15	2247.47	3790.24	1641.46	2148.78	1466.44	3249.77	1460.27	1789.49	436.39	208.17	228.22	3550.46
63.6%	051-6	355.52	329.45	3658.91	1669.50	1989.41	3443.30	1558.84	1884.47	1376.94	3087.14	1420.82	1666.32	436.93	210.52	226.42	3186.36
18.8%	058-8	35.72	36.10	571.52	252.30	319.22	543.32	238.57	304.75	210.18	474.14	213.19	260.94	61.10	29.89	31.21	512.86
100.0%	219-4	182.00	188.00	1724.00	821.00	903.00	1620.00	771.00	849.00	619.00	1474.00	714.00	760.00	214.00	111.00	103.00	1494.00
80.0%	220-7	278.40	232.80	2605.60	1184.80	1420.80	2427.20	1088.00	1339.20	956.80	2149.60	981.60	1168.00	330.40	155.20	175.20	2240.00
30.0%	221-1	51.60	45.30	431.40	209.70	221.70	399.60	190.80	208.80	159.30	356.40	171.30	185.10	56.40	29.70	26.70	365.40
6.3%	353-A	26.96	29.30	265.48	122.60	142.88	246.96	114.03	132.93	104.01	226.42	105.15	121.28	32.00	15.12	16.88	228.38
8.3%	355-9	17.60	16.60	190.07	90.55	99.52	177.70	83.42	94.29	71.96	163.10	76.86	86.24	21.50	10.21	11.29	165.67
66.5%	358-2	312.55	310.56	2932.65	1347.96	1584.70	2725.84	1244.88	1480.96	1105.90	2438.56	1132.50	1306.06	361.76	183.54	178.22	2516.36
100.0%	361-4	268.00	236.00	2240.00	1010.00	1230.00	2089.00	944.00	1145.00	848.00	1874.00	857.00	1017.00	297.00	133.00	164.00	1920.00
100.0%	362-9	214.00	221.00	2801.00	1214.00	1587.00	2673.00	1148.00	1525.00	984.00	2264.00	1005.00	1259.00	310.00	147.00	163.00	2505.00
42.9%	376-0	78.08	65.64	1185.76	492.49	693.26	1134.71	463.32	671.39	453.88	967.82	406.69	561.13	126.98	51.91	75.08	1066.49
39.3%	378-A	132.44	123.40	1332.66	611.51	721.16	1249.35	569.46	679.89	495.57	1119.66	516.40	603.26	152.48	79.78	72.71	1166.03
23.7%	425-6	70.63	68.49	669.53	310.47	359.06	629.47	291.04	338.44	247.90	564.53	264.97	299.57	85.32	41.71	43.61	580.41
77.3%	518-4	338.57	302.24	2840.78	1283.95	1556.82	2644.43	1179.60	1464.84	1089.16	2368.47	1073.70	1294.78	330.07	156.15	173.93	2448.86
5.6%	519-9	25.03	22.74	220.02	101.86	118.16	205.24	94.36	110.88	81.93	184.58	85.68	98.90	24.19	12.32	11.87	191.18
	SUMATORIA	4340.39	4144.95	45649.33	20546.57	25102.76	42993.27	19202.13	23791.14	17147.18	38076.10	17340.10	20736.01	5485.13	2647.74	2837.39	39924.11

CÁLCULO DE INDICADORES POR AGEB's
ZONA DE MONUMENTOS, CIUDAD DE PUEBLA
XII CENSO GENERAL DE POBLACIÓN Y VIVIENDA 2000. INEGI.³

% DE AGEB PERTENECIENTE A LA ZONA DE MONUMENTOS	AGEB	Z33	Z34	Z35	Z36	Z37	Z38	Z39	Z40	Z41	Z42	Z43	Z44	Z45	Z46	Z47	Z48
54.5%	039-5	650.19	754.83	1330.35	608.77	721.58	237.08	118.27	118.81	213.64	225.63	93.20	132.44	167.32	68.67	98.65	26.96
100.0%	040-8	2033.00	2587.00	4315.00	1876.00	2439.00	752.00	352.00	400.00	742.00	721.00	266.00	455.00	515.00	190.00	325.00	46.08
100.0%	041-2	1938.00	2499.00	4181.00	1823.00	2358.00	763.00	354.00	409.00	730.00	730.00	278.00	452.00	552.00	213.00	339.00	51.08
47.8%	043-1	843.67	1046.82	1782.94	784.40	998.54	281.54	130.49	151.05	317.39	322.65	135.75	186.90	237.09	96.08	141.01	27.81
10.0%	044-6	289.40	336.40	590.40	271.20	319.20	98.00	46.20	51.80	84.50	88.00	38.10	49.90	62.30	27.60	34.70	5.56
67.9%	049-9	1228.99	1579.35	2585.63	1145.47	1440.16	687.15	322.53	364.62	448.82	473.94	192.84	281.11	346.29	131.05	215.24	24.34
77.1%	050-1	1530.44	2020.02	3353.85	1433.29	1920.56	587.50	276.02	311.48	682.34	713.95	252.12	461.83	540.47	181.19	359.29	38.41
63.6%	051-6	1443.08	1743.28	3006.37	1348.32	1658.05	488.45	221.96	266.48	507.53	499.90	202.88	297.01	356.16	138.01	218.15	31.41
18.8%	058-8	222.97	289.90	482.22	208.68	273.54	91.56	43.43	48.13	94.56	91.56	33.65	57.90	69.18	25.38	43.80	7.60
100.0%	219-4	698.00	796.00	1406.00	660.00	746.00	226.00	114.00	112.00	230.00	234.00	96.00	138.00	146.00	57.00	89.00	49.86
80.0%	220-7	988.80	1251.20	2096.80	932.80	1164.00	352.80	163.20	189.60	382.40	380.00	146.40	233.60	277.60	106.40	171.20	42.34
30.0%	221-1	174.00	191.40	343.20	161.10	182.10	60.00	28.50	31.50	49.50	55.80	26.40	29.40	43.20	19.50	23.70	17.73
6.3%	353-A	104.71	123.67	214.96	98.91	116.05	37.36	18.21	19.15	28.92	29.11	12.54	16.57	20.54	8.88	11.66	3.32
8.3%	355-9	78.02	87.65	156.21	73.21	83.00	24.24	12.62	11.62	22.33	21.66	10.13	11.54	14.61	6.56	8.05	3.35
66.5%	358-2	1137.82	1378.55	2364.08	1061.34	1302.74	379.05	174.90	204.16	375.06	395.68	157.61	238.07	287.28	112.39	174.90	37.03
100.0%	361-4	864.00	1056.00	1792.00	811.00	981.00	283.00	132.00	151.00	297.00	299.00	125.00	174.00	215.00	87.00	128.00	55.34
100.0%	362-9	1066.00	1439.00	2363.00	1001.00	1362.00	332.00	161.00	171.00	541.00	534.00	192.00	342.00	409.00	143.00	266.00	49.82
42.9%	376-0	433.29	633.20	1007.72	411.41	596.31	150.58	66.50	84.08	217.50	220.08	75.08	145.00	166.88	56.63	110.25	18.90
39.3%	378-A	523.87	642.16	1096.86	489.68	607.19	187.85	86.46	101.39	184.32	187.07	79.39	107.68	129.69	53.06	76.64	19.48
23.7%	425-6	267.10	313.31	544.15	249.32	294.83	88.40	44.08	44.32	90.53	90.77	37.92	52.85	64.94	26.07	38.87	12.67
77.3%	518-4	1086.84	1362.03	2314.36	1023.45	1290.91	408.92	206.39	202.53	375.68	359.45	144.55	214.89	275.96	105.90	170.06	43.70
5.6%	519-9	87.08	104.10	181.05	82.04	99.01	30.97	13.72	17.25	28.95	28.45	12.04	16.41	20.66	8.68	11.98	3.09
	SUMATORIA	17689.25	22234.86	37508.14	16554.39	20953.76	6547.44	3086.46	3460.98	6643.97	6701.67	2607.58	4094.10	4917.17	1862.03	3055.14	615.86

CÁLCULO DE INDICADORES POR AGEB's ZONA DE MONUMENTOS, CIUDAD DE PUEBLA XII CENSO GENERAL DE POBLACIÓN Y VIVIENDA 2000. INEGI. ⁴																	
% DE AGEB PERTENECIENTE A LA ZONA DE MONUMENTOS	AGEB	Z49	Z50	Z51	Z52	Z53	Z54	Z55	Z56	Z57	Z58	Z59	Z60	Z61	Z62	Z63	Z64
54.5%	039-5	16.34	1170.66	831.67	1027.87	57.23	1713.48	330.82	1716.21	1753.27	1717.84	106.28	129.71	277.95	143.88	134.07	1470.41
100.0%	040-8	25.77	3313.00	3140.00	2677.00	161.00	5282.00	1292.00	5360.00	5587.00	5505.00	318.00	484.00	857.00	400.00	457.00	4841.00
100.0%	041-2	27.69	3033.00	3361.00	2524.00	142.00	5452.00	985.00	5504.00	5601.00	5487.00	239.00	373.00	909.00	471.00	438.00	4651.00
47.8%	043-1	13.84	1433.04	1381.42	1142.90	65.01	2446.88	389.57	2371.36	2392.39	2299.18	124.28	166.34	452.19	226.57	225.62	1938.77
10.0%	044-6	3.50	529.50	426.20	439.00	18.00	863.90	97.70	832.40	841.90	806.10	37.10	50.00	154.10	81.50	72.60	655.30
67.9%	049-9	10.40	1802.75	1696.82	1438.12	120.18	2455.94	1063.99	2680.01	2819.21	3132.91	116.79	194.19	337.46	160.92	176.54	2872.85
77.1%	050-1	17.76	2622.17	2221.25	2126.42	143.41	3913.60	961.44	4078.59	4175.74	4153.38	258.29	347.72	630.68	327.68	303.00	3677.67
63.6%	051-6	19.07	2288.96	2306.14	1876.20	101.12	4022.70	591.48	3947.02	4015.07	3885.96	193.34	290.65	642.36	330.08	312.28	3307.84
18.8%	058-8	3.90	392.73	265.27	303.62	19.55	509.86	154.54	551.03	572.27	578.66	27.82	40.23	68.62	34.22	34.40	536.74
100.0%	219-4	29.73	1138.00	1074.00	918.00	67.00	1943.00	271.00	1921.00	1951.00	1866.00	94.00	153.00	348.00	173.00	175.00	1548.00
80.0%	220-7	24.08	1639.20	1640.00	1382.40	66.40	2911.20	372.80	2872.80	2921.60	2840.80	116.80	153.60	483.20	264.80	218.40	2322.40
30.0%	221-1	11.53	304.80	256.80	272.70	9.00	511.20	55.80	497.40	499.80	452.10	42.60	48.60	90.30	47.70	42.60	379.50
6.3%	353-A	2.25	171.36	173.63	147.74	6.11	303.72	44.04	297.30	298.75	279.28	24.44	27.72	52.98	25.33	27.66	234.93
8.3%	355-9	1.60	139.52	86.90	107.73	2.99	165.59	63.91	196.96	199.28	194.88	13.78	19.34	32.70	16.60	16.10	175.05
66.5%	358-2	22.55	1860.01	1932.49	1580.04	95.10	3315.69	484.79	3295.74	3321.01	3190.67	176.89	216.13	565.25	280.63	284.62	2598.82
100.0%	361-4	31.37	1459.00	1448.00	1283.00	58.00	2606.00	304.00	2552.00	2583.00	2505.00	89.00	123.00	459.00	248.00	211.00	1971.00
100.0%	362-9	24.09	1725.00	1659.00	1365.00	117.00	2715.00	675.00	2890.00	2966.00	2971.00	107.00	157.00	409.00	204.00	205.00	2611.00
42.9%	376-0	9.24	766.19	618.62	630.20	45.47	1077.22	315.32	1204.20	1223.94	1221.36	42.90	63.06	140.28	76.36	63.92	1117.97
39.3%	378-A	11.06	882.68	776.57	643.73	32.62	1442.70	232.26	1451.74	1467.86	1421.48	85.67	104.93	246.41	127.73	118.69	1214.76
23.7%	425-6	7.79	433.71	433.47	386.31	16.35	764.80	103.10	759.59	766.70	734.94	39.34	46.45	128.69	65.65	63.04	599.14
77.3%	518-4	24.47	1712.20	1998.98	1450.92	83.48	3233.46	485.44	3221.09	3241.19	3166.21	132.18	181.66	589.03	310.75	278.28	2498.34
5.6%	519-9	1.87	144.54	142.02	121.46	7.17	252.56	34.33	245.39	247.97	235.82	18.76	22.34	42.95	22.51	20.44	196.00
	SUMATORIA	339.89	28962.02	27870.24	23844.37	1434.19	47902.50	9308.31	48445.82	49445.92	48645.57	2404.27	3392.68	7917.16	4038.90	3878.26	41418.48

CÁLCULO DE INDICADORES POR AGEB's
ZONA DE MONUMENTOS, CIUDAD DE PUEBLA
XII CENSO GENERAL DE POBLACIÓN Y VIVIENDA 2000. INEGI.⁵

% DE AGEB PERTENECIENTE A LA ZONA DE MONUMENTOS	AGEB	Z65	Z66	Z67	Z68	Z69	Z70	Z71	Z72	Z73	Z74	Z75	Z76	Z77	Z78	Z79	Z80
54.5%	039-5	704.69	765.73	277.41	143.34	134.07	62.13	117.18	271.96	1060.03	451.26	374.96	300.84	61.04	685.07	753.74	325.91
100.0%	040-8	2186.00	2655.00	865.00	400.00	465.00	190.00	401.00	791.00	3575.00	1382.00	1134.00	896.00	200.00	2441.00	2273.00	1072.00
100.0%	041-2	2092.00	2559.00	910.00	476.00	434.00	248.00	377.00	849.00	3306.00	1476.00	1225.00	988.00	201.00	2081.00	2441.00	983.00
47.8%	043-1	887.17	1051.60	491.38	247.13	244.26	107.07	170.65	350.85	1380.46	628.57	475.13	365.19	93.69	905.33	1015.27	398.17
10.0%	044-6	309.80	345.50	156.00	82.70	73.30	31.80	52.70	133.30	455.60	217.80	170.10	139.90	26.00	285.50	350.30	138.30
67.9%	049-9	1273.80	1599.05	346.29	170.43	175.86	87.59	144.63	324.56	2371.75	556.78	448.14	355.12	65.18	1923.61	938.38	691.22
77.1%	050-1	1616.79	2060.88	645.33	340.01	305.32	118.73	249.80	551.27	2822.63	920.57	784.88	589.82	145.72	2037.75	1551.25	845.79
63.6%	051-6	1524.49	1783.34	643.63	329.45	314.18	148.19	312.28	660.17	2293.42	1120.63	790.55	602.93	148.82	1502.87	1743.91	702.78
18.8%	058-8	237.07	299.67	69.56	35.34	34.22	7.90	26.32	56.59	448.00	90.80	83.66	58.28	18.24	364.34	157.54	125.58
100.0%	219-4	748.00	800.00	354.00	174.00	180.00	75.00	103.00	268.00	1168.00	446.00	348.00	267.00	67.00	820.00	710.00	355.00
80.0%	220-7	1063.20	1259.20	495.20	272.00	223.20	108.80	214.40	490.40	1599.20	813.60	585.60	440.00	120.00	1013.60	1282.40	477.60
30.0%	221-1	185.70	193.80	87.60	47.70	39.90	25.20	46.20	75.00	249.30	146.40	109.50	82.50	25.20	139.80	234.00	70.80
6.3%	353-A	111.01	123.92	52.79	25.07	27.72	16.38	23.06	46.49	159.45	86.12	61.49	48.70	11.34	97.97	136.21	45.11
8.3%	355-9	82.75	92.30	33.28	17.02	16.27	3.40	5.48	13.61	155.04	22.49	25.98	19.17	4.90	129.07	42.00	42.41
66.5%	358-2	1216.29	1382.54	583.87	295.26	288.61	145.64	246.72	561.93	1756.93	954.94	725.52	557.27	146.97	1031.42	1527.51	515.38
100.0%	361-4	919.00	1052.00	472.00	256.00	216.00	107.00	221.00	495.00	1231.00	824.00	566.00	449.00	108.00	665.00	1260.00	315.00
100.0%	362-9	1131.00	1480.00	422.00	209.00	213.00	75.00	171.00	392.00	2005.00	638.00	572.00	426.00	109.00	1433.00	1104.00	576.00
42.9%	376-0	460.75	657.23	138.14	76.36	61.78	23.17	62.63	135.56	905.62	221.36	199.06	153.58	33.03	706.56	383.10	264.26
39.3%	378-A	561.99	652.77	241.70	124.97	116.72	36.94	81.74	214.58	905.47	333.26	256.63	195.71	45.98	648.84	529.37	271.96
23.7%	425-6	283.93	315.21	132.01	66.36	65.65	31.76	53.56	123.00	419.49	208.32	165.43	123.71	38.63	254.06	343.65	123.00
77.3%	518-4	1129.35	1368.98	599.08	313.07	286.01	154.60	313.07	520.23	1639.53	987.89	692.61	525.64	143.78	946.93	1539.82	456.07
5.6%	519-9	92.29	103.71	45.14	24.14	21.00	10.30	20.61	39.76	133.50	70.67	49.90	38.92	9.63	83.61	111.05	39.54
	SUMATORIA	18817.05	22601.43	8061.40	4125.34	3936.06	1814.60	3414.01	7364.26	30040.43	12597.49	9844.12	7623.28	1823.15	20196.32	20427.48	8834.88

CÁLCULO DE INDICADORES POR AGEB's
ZONA DE MONUMENTOS, CIUDAD DE PUEBLA
XII CENSO GENERAL DE POBLACIÓN Y VIVIENDA 2000. INEGI.⁶

% DE AGEB PERTENECIENTE A LA ZONA DE MONUMENTOS	AGEB	Z81	Z82	Z83	Z84	Z85	Z86	Z87	Z88	Z89	Z90	Z91	Z92	Z93	Z94	Z95	Z96
54.5%	039-5	1079.65	305.20	5.22	669.26	342.26	327.00	341.72	188.57	153.15	588.06	292.12	295.94	176.04	836.58	873.09	32.16
100.0%	040-8	3345.00	1227.00	9.92	2342.00	1083.00	1259.00	1175.00	601.00	574.00	1736.00	858.00	878.00	558.00	2720.00	2567.00	155.00
100.0%	041-2	3424.00	988.00	9.41	2215.00	1057.00	1158.00	1096.00	546.00	550.00	1626.00	808.00	818.00	576.00	2765.00	2577.00	141.00
47.8%	043-1	1413.45	456.01	4.57	865.18	407.26	457.92	415.86	209.84	206.02	761.93	377.62	384.31	252.38	1099.88	1187.83	43.02
10.0%	044-6	488.60	131.00	0.94	269.40	130.30	139.10	139.80	72.20	67.60	318.60	158.60	160.00	66.00	435.30	405.80	21.10
67.9%	049-9	1629.60	1169.24	7.78	1627.56	727.21	900.35	952.64	437.96	514.68	902.39	451.54	450.86	164.32	971.65	1514.85	35.99
77.1%	050-1	2397.04	1109.47	8.10	1841.15	848.87	992.28	877.40	435.62	441.78	1232.06	604.46	627.59	316.88	1754.03	2242.84	66.31
63.6%	051-6	2446.69	711.68	6.00	1553.11	735.22	817.90	750.48	371.42	379.06	1258.64	624.55	634.09	401.32	1874.93	2077.81	87.77
18.8%	058-8	283.13	225.22	2.22	263.39	121.26	142.13	136.68	66.55	70.12	210.94	104.90	106.03	22.94	202.48	310.01	4.70
100.0%	219-4	1065.00	423.00	10.14	733.00	384.00	349.00	374.00	201.00	173.00	684.00	342.00	342.00	130.00	938.00	1031.00	45.00
80.0%	220-7	1760.00	465.60	7.42	1044.80	490.40	554.40	512.00	253.60	258.40	1028.00	511.20	516.80	240.80	1425.60	1736.80	84.00
30.0%	221-1	304.80	56.70	2.54	161.70	86.10	75.60	84.60	45.90	38.70	192.30	95.40	96.90	40.20	267.00	264.90	10.80
6.3%	353-A	181.31	45.74	0.57	102.94	49.96	52.98	51.91	26.40	25.52	108.23	53.24	55.00	29.36	163.67	158.95	8.06
8.3%	355-9	84.41	81.09	1.03	78.02	39.76	38.26	42.16	21.91	20.25	89.56	44.32	45.24	4.90	89.89	95.45	2.66
66.5%	358-2	2042.88	459.52	5.98	1137.82	558.60	579.22	550.62	288.61	262.01	991.52	491.44	500.08	432.92	1755.60	1723.02	105.74
100.0%	361-4	1575.00	312.00	8.57	898.00	423.00	475.00	443.00	215.00	228.00	755.00	375.00	380.00	308.00	1403.00	1281.00	94.00
100.0%	362-9	1680.00	795.00	10.58	1290.00	578.00	712.00	549.00	277.00	272.00	842.00	413.00	429.00	263.00	1161.00	1603.00	60.00
42.9%	376-0	647.36	411.41	4.88	519.95	216.65	303.30	242.81	102.96	139.85	412.70	204.20	208.49	77.22	444.44	658.09	9.01
39.3%	378-A	801.33	354.09	4.10	547.06	266.45	280.60	268.03	139.91	128.12	508.15	251.13	257.02	104.93	662.60	741.59	19.26
23.7%	425-6	466.65	112.34	2.17	270.65	135.09	135.56	137.22	71.81	65.41	236.76	118.26	118.50	80.11	382.52	396.50	24.89
77.3%	518-4	1995.89	436.75	6.79	1101.53	537.24	564.29	534.92	279.05	255.86	928.37	458.39	469.98	425.15	1721.47	1617.12	94.31
5.6%	519-9	150.58	39.54	0.52	83.66	42.17	41.50	39.82	20.72	19.10	82.77	40.49	42.28	26.04	127.40	141.40	7.34
	SUMATORIA	29262.37	10315.59	119.43	19615.18	9259.78	10355.40	9715.66	4873.03	4842.63	15493.97	7677.86	7816.12	4696.49	23202.03	25205.04	1152.08

CÁLCULO DE INDICADORES POR AGEB's
ZONA DE MONUMENTOS, CIUDAD DE PUEBLA
XII CENSO GENERAL DE POBLACIÓN Y VIVIENDA 2000. INEGI.⁷

% DE AGEB PERTENECIENTE A LA ZONA DE MONUMENTOS	AGEB	Z97	Z98	Z99	Z100	Z101	Z102	Z103	Z104	Z105	Z106	Z107	Z108	Z109	Z110	Z111	Z112
54.5%	039-5	108.46	N.D.	N.D.	1.10	862.74	765.73	13.63	257.79	330.82	238.71	580.97	614.76	3.82	167.86	143.88	161.32
100.0%	040-8	362.00	N.D.	N.D.	1.82	2965.00	2328.00	28.00	814.00	957.00	554.00	2266.00	1981.00	4.00	712.00	558.00	572.00
100.0%	041-2	358.00	N.D.	N.D.	1.92	2978.00	2121.00	54.00	604.00	815.00	525.00	2330.00	1887.00	8.00	772.00	598.00	468.00
47.8%	043-1	168.26	N.D.	N.D.	0.94	1166.80	975.60	11.95	245.21	350.85	303.05	815.47	828.85	*	244.74	203.63	206.97
10.0%	044-6	51.40	N.D.	N.D.	0.22	380.10	336.30	3.40	96.30	121.70	118.60	243.80	272.70	1.60	82.00	61.80	70.60
67.9%	049-9	158.21	N.D.	N.D.	1.00	1385.16	1662.87	26.48	795.79	447.46	255.98	1066.71	1013.75	2.72	243.08	291.97	359.87
77.1%	050-1	267.54	N.D.	N.D.	1.39	2187.33	1788.72	33.92	562.83	596.75	393.21	1703.91	1483.40	3.08	477.25	494.98	533.53
63.6%	051-6	307.82	N.D.	N.D.	1.28	1988.14	1661.87	27.98	461.74	623.92	486.54	1422.73	1408.10	6.36	381.60	323.09	420.40
18.8%	058-8	30.83	N.D.	N.D.	0.30	295.16	275.61	6.77	114.68	87.98	48.50	231.24	205.30	*	58.28	69.00	73.88
100.0%	219-4	124.00	N.D.	N.D.	2.19	927.00	797.00	14.00	245.00	329.00	286.00	608.00	601.00	0.00	237.00	176.00	181.00
80.0%	220-7	256.80	N.D.	N.D.	1.79	1324.80	1274.40	18.40	356.80	446.40	377.60	900.80	933.60	6.40	288.00	212.80	235.20
30.0%	221-1	36.90	N.D.	N.D.	0.73	207.90	222.60	2.70	46.20	70.50	73.20	126.00	134.70	1.80	52.80	27.00	27.00
6.3%	353-A	24.51	N.D.	N.D.	0.14	139.73	125.18	1.70	36.54	55.82	43.47	88.70	97.84	2.08	29.99	18.52	24.95
8.3%	355-9	7.39	N.D.	N.D.	0.16	98.02	91.80	1.99	40.34	35.77	20.83	71.05	64.91	0.33	17.43	18.09	25.56
66.5%	358-2	299.25	N.D.	N.D.	1.47	1615.95	1308.06	31.92	385.70	624.44	421.61	1121.86	1119.20	2.66	367.75	269.33	279.30
100.0%	361-4	227.00	N.D.	N.D.	2.21	1229.00	1008.00	16.00	309.00	482.00	356.00	841.00	831.00	5.00	297.00	203.00	222.00
100.0%	362-9	241.00	N.D.	N.D.	1.77	1553.00	1238.00	27.00	428.00	495.00	287.00	1206.00	1001.00	5.00	372.00	318.00	352.00
42.9%	376-0	76.79	N.D.	N.D.	0.69	618.62	565.42	9.87	175.46	202.92	98.24	479.62	420.42	1.72	137.71	124.41	161.73
39.3%	378-A	83.32	N.D.	N.D.	0.77	734.91	594.22	11.79	179.60	229.12	153.27	544.70	500.29	9.43	157.99	150.13	176.06
23.7%	425-6	63.99	N.D.	N.D.	0.52	347.92	320.66	4.27	107.60	127.98	113.52	222.54	241.50	1.66	79.63	51.67	48.11
77.3%	518-4	245.04	N.D.	N.D.	1.66	1552.96	1284.73	23.19	384.18	565.06	362.54	1105.39	1026.54	3.87	402.73	265.91	262.82
5.6%	519-9	24.86	N.D.	N.D.	0.13	120.74	98.90	2.18	30.97	44.02	38.58	77.78	82.88	0.22	28.00	22.40	22.79
	SUMATORIA	3523.36	N. D.	N. D.	24.20	24678.96	20844.65	371.14	6677.72	8039.50	5555.47	18054.27	16749.74	69.74	5606.83	4601.60	4885.11

N. D. Datos No Disponibles.

* Datos Confidenciales.

CÁLCULO DE INDICADORES POR AGEB's ZONA DE MONUMENTOS, CIUDAD DE PUEBLA XII CENSO GENERAL DE POBLACIÓN Y VIVIENDA 2000. INEGI. ⁸																	
% DE AGEB PERTENECIENTE A LA ZONA DE MONUMENTOS	AGEB	Z113	Z114	Z115	Z116	Z117	Z118	Z119	Z120	Z121	Z122	Z123	Z124	Z125	Z126	Z127	Z128
54.5%	039-5	271.41	41.97	80.66	252.34	330.27	96.47	569.53	551.54	39.79	509.03	47.96	500.31	542.82	93.20	420.74	42.51
100.0%	040-8	766.00	110.00	258.00	820.00	1105.00	425.00	1891.00	1802.00	32.00	1748.00	20.00	1762.00	1778.00	290.00	1337.00	140.00
100.0%	041-2	832.00	131.00	275.00	914.00	1024.00	362.00	1770.00	1713.00	52.00	1654.00	27.00	1680.00	1705.00	223.00	1370.00	116.00
47.8%	043-1	344.64	27.25	98.47	315.48	446.93	165.39	755.24	734.21	28.68	695.49	26.29	699.31	725.60	139.58	518.15	47.80
10.0%	044-6	118.50	8.30	24.40	107.10	151.90	53.20	243.80	236.90	13.70	219.20	4.30	228.80	232.30	40.30	175.60	14.10
67.9%	049-9	335.43	25.12	85.55	291.97	528.26	378.88	1070.10	1011.71	4.07	1004.24	22.41	985.91	1008.99	74.01	796.47	30.56
77.1%	050-1	511.17	61.68	202.77	491.90	851.96	368.54	1437.14	1367.75	13.88	1338.46	27.76	1323.81	1353.88	209.71	1009.24	108.71
63.6%	051-6	548.87	46.43	188.26	636.00	695.15	265.85	1266.28	1232.57	17.17	1203.31	17.17	1203.95	1220.48	225.14	919.02	96.67
18.8%	058-8	63.54	12.41	20.12	54.71	108.66	74.82	201.54	193.26	1.13	191.76	0.75	192.14	192.89	10.34	152.47	2.63
100.0%	219-4	258.00	33.00	64.00	240.00	336.00	167.00	534.00	517.00	19.00	489.00	18.00	491.00	507.00	65.00	359.00	32.00
80.0%	220-7	428.80	28.00	121.60	366.40	528.00	171.20	824.80	799.20	43.20	749.60	20.80	772.80	789.60	152.00	524.80	52.00
30.0%	221-1	78.60	2.10	17.70	65.10	83.10	15.90	129.00	125.40	12.00	112.80	2.10	123.00	123.60	18.90	94.20	7.50
6.3%	353-A	44.35	3.91	8.63	41.83	49.46	16.44	83.03	81.08	6.11	74.78	1.26	79.70	80.58	16.57	55.94	5.99
8.3%	355-9	19.75	4.23	3.82	12.04	32.29	33.86	61.42	58.85	0.33	58.35	*	58.60	58.52	1.08	40.67	0.33
66.5%	358-2	425.60	35.25	164.92	486.12	583.87	212.14	999.50	971.57	19.29	950.29	19.95	950.29	968.91	188.20	713.55	62.51
100.0%	361-4	347.00	50.00	121.00	443.00	421.00	111.00	776.00	753.00	11.00	740.00	15.00	735.00	749.00	219.00	495.00	112.00
100.0%	362-9	401.00	57.00	136.00	352.00	556.00	260.00	958.00	922.00	13.00	904.00	14.00	904.00	916.00	133.00	638.00	71.00
42.9%	376-0	153.58	29.60	39.90	131.27	234.23	135.56	423.42	410.12	4.72	401.54	2.15	403.69	406.26	29.17	317.89	8.15
39.3%	378-A	168.99	23.58	52.27	183.53	266.85	153.66	472.39	460.99	14.93	444.88	6.29	453.92	459.02	78.21	335.23	38.12
23.7%	425-6	115.18	8.53	32.94	108.78	120.87	39.34	221.83	217.33	10.90	205.48	23.46	193.16	216.38	43.37	154.29	19.20
77.3%	518-4	383.41	41.74	148.42	480.03	552.70	166.20	985.58	960.07	50.25	893.59	33.24	912.14	944.61	201.75	667.87	85.03
5.6%	519-9	33.71	3.25	12.21	35.45	44.91	14.50	76.16	74.20	2.18	71.34	2.69	70.95	73.53	16.86	52.42	5.49
	SUMATORIA	6649.54	784.34	2156.63	6829.04	9051.40	3686.96	15749.75	15193.75	409.33	14659.14	352.57	14724.45	15052.97	2468.38	11147.54	1098.29
* Datos Confidenciales.																	

CÁLCULO DE INDICADORES POR AGEB's
ZONA DE MONUMENTOS, CIUDAD DE PUEBLA
XII CENSO GENERAL DE POBLACIÓN Y VIVIENDA 2000. INEGI.⁹

% DE AGEB PERTENECIENTE A LA ZONA DE MONUMENTOS	AGEB	Z129	Z130	Z131	Z132	Z133	Z134	Z135	Z136	Z137	Z138	Z139	Z140	Z141	Z142	Z143	Z144
54.5%	039-5	432.73	222.36	323.19	437.64	50.14	533.01	500.31	548.27	0.00	*	548.27	410.93	115.00	21.80	523.20	545.55
100.0%	040-8	1315.00	623.00	1160.00	1539.00	108.00	1734.00	1652.00	1773.00	10.00	11.00	1795.00	1433.00	275.00	22.00	1695.00	1780.00
100.0%	041-2	1324.00	574.00	1123.00	1431.00	105.00	1668.00	1590.00	1693.00	*	13.00	1706.00	1340.00	338.00	14.00	1667.00	1691.00
47.8%	043-1	543.49	302.57	419.21	598.46	36.81	709.35	620.44	725.60	2.87	4.78	731.82	559.26	156.78	15.30	711.26	726.56
10.0%	044-6	182.60	86.10	144.60	202.00	15.70	230.80	214.10	234.20	0.30	0.90	235.10	171.90	59.10	3.00	230.40	233.80
67.9%	049-9	723.81	242.40	744.18	920.05	29.88	982.51	974.37	1004.24	*	2.04	1007.64	927.51	66.54	6.79	990.66	1003.56
77.1%	050-1	987.65	467.23	878.94	1175.00	84.81	1321.49	1234.37	1353.88	3.08	5.40	1362.36	1145.71	183.50	15.42	1320.72	1353.88
63.6%	051-6	992.16	517.70	699.60	1009.33	83.32	1187.41	1101.55	1207.13	2.54	18.44	1228.12	884.68	272.84	24.80	1138.44	1207.76
18.8%	058-8	131.41	46.81	140.62	175.22	3.95	189.69	188.19	192.51	0.00	0.00	192.70	183.49	7.52	0.75	190.63	192.32
100.0%	219-4	334.00	155.00	348.00	404.00	31.00	501.00	466.00	512.00	*	*	510.00	379.00	124.00	9.00	501.00	507.00
80.0%	220-7	562.40	310.40	466.40	673.60	44.80	780.00	705.60	788.80	*	6.40	794.40	640.00	144.80	8.00	778.40	787.20
30.0%	221-1	94.20	45.60	77.10	94.80	8.40	123.00	111.90	124.20	*	*	123.90	86.40	33.60	3.30	119.40	123.60
6.3%	353-A	58.46	31.88	46.56	66.47	6.74	79.32	71.25	79.25	1.39	0.38	80.96	58.02	20.03	2.21	77.74	80.51
8.3%	355-9	30.63	5.56	51.54	56.77	1.08	58.43	58.27	58.18	0.00	0.25	58.68	56.94	1.00	0.25	57.44	58.18
66.5%	358-2	775.39	425.60	536.66	848.54	50.54	939.65	910.39	958.93	0.00	11.31	965.58	698.25	238.74	26.60	926.35	955.61
100.0%	361-4	574.00	418.00	329.00	559.00	87.00	717.00	589.00	703.00	*	47.00	748.00	483.00	196.00	57.00	666.00	701.00
100.0%	362-9	604.00	282.00	623.00	781.00	71.00	901.00	850.00	900.00	*	19.00	918.00	764.00	143.00	6.00	888.00	899.00
42.9%	376-0	274.13	91.38	312.31	342.77	13.30	396.40	393.82	404.55	0.00	1.72	406.26	387.82	14.59	4.29	400.69	404.12
39.3%	378-A	337.98	168.60	283.75	371.78	29.48	443.30	404.00	452.34	*	6.68	457.45	347.41	102.18	7.07	442.52	449.99
23.7%	425-6	168.03	94.56	121.11	169.69	18.01	209.75	191.26	216.86	*	0.00	216.14	146.70	65.89	2.84	212.59	216.14
77.3%	518-4	704.20	431.33	501.68	776.09	73.44	916.01	866.53	924.51	5.41	17.78	944.61	636.18	301.47	7.73	918.32	924.51
5.6%	519-9	57.51	34.22	38.86	63.39	3.81	72.07	64.90	73.47	*	0.45	73.58	57.23	16.35	0.22	73.08	73.08
	SUMATORIA	11207.79	5576.31	9369.30	12695.59	956.19	14693.19	13758.26	14927.92	25.59	166.51	15104.56	11797.43	2875.92	258.38	14528.84	14914.37

* Datos Confidenciales.

CÁLCULO DE INDICADORES POR AGEB's
ZONA DE MONUMENTOS, CIUDAD DE PUEBLA
XII CENSO GENERAL DE POBLACIÓN Y VIVIENDA 2000. INEGI.¹⁰

% DE AGEB PERTENECIENTE A LA ZONA DE MONUMENTOS	AGEB	Z145	Z146	Z147	Z148	Z149	Z150	Z151	Z152	Z153	Z154	Z155	Z156	Z157	Z158	Z159	Z160
54.5%	039-5	523.75	521.57	0.00	209.83	173.31	302.48	500.86	519.39	251.79	506.85	409.30	309.02	255.06	358.07	117.18	62.68
100.0%	040-8	1704.00	1692.00	0.00	271.00	195.00	1447.00	1685.00	1715.00	933.00	1638.00	1369.00	993.00	873.00	1228.00	293.00	226.00
100.0%	041-2	1674.00	1663.00	0.00	245.00	181.00	1395.00	1567.00	1648.00	824.00	1599.00	1274.00	955.00	801.00	1141.00	224.00	157.00
47.8%	043-1	714.61	709.83	0.00	281.54	241.39	423.03	666.81	696.92	365.67	674.94	524.84	412.04	341.29	497.12	197.89	101.34
10.0%	044-6	230.40	229.90	*	13.70	112.80	78.70	217.20	227.60	125.50	221.50	180.00	143.40	120.70	152.90	72.70	26.30
67.9%	049-9	992.70	989.30	0.00	356.48	311.66	588.69	941.09	979.80	551.35	937.02	877.27	598.88	679.68	885.42	376.85	321.85
77.1%	050-1	1326.12	1317.64	0.00	265.22	223.59	1037.77	1282.94	1311.47	679.25	1255.96	1094.82	804.15	735.53	983.80	322.28	235.16
63.6%	051-6	1154.98	1136.53	0.00	347.89	255.67	833.16	1140.35	1166.42	597.84	1114.91	892.94	698.96	549.50	803.27	251.22	160.27
18.8%	058-8	190.82	190.44	0.00	87.42	79.71	96.26	179.54	186.12	116.00	183.30	167.32	125.40	129.16	175.03	70.69	47.94
100.0%	219-4	499.00	497.00	0.00	284.00	247.00	168.00	488.00	501.00	309.00	487.00	421.00	347.00	293.00	365.00	210.00	129.00
80.0%	220-7	783.20	776.80	0.00	447.20	419.20	280.00	743.20	763.20	414.40	737.60	565.60	476.00	402.40	527.20	233.60	96.80
30.0%	221-1	119.10	118.80	*	85.20	75.00	28.20	115.50	117.00	57.90	115.20	86.10	71.70	52.50	68.70	31.20	10.20
6.3%	353-A	77.93	77.62	0.00	49.39	43.85	25.33	75.73	76.92	40.38	74.59	57.96	46.24	41.27	51.47	25.07	10.08
8.3%	355-9	57.93	57.44	0.00	44.32	36.19	11.79	56.44	58.10	45.73	57.60	56.03	48.56	50.71	56.27	42.41	24.07
66.5%	358-2	933.00	923.69	0.00	272.65	191.52	644.39	904.40	924.35	464.17	897.09	663.01	516.04	389.03	545.30	190.86	75.15
100.0%	361-4	675.00	663.00	0.00	130.00	121.00	599.00	678.00	699.00	344.00	670.00	467.00	365.00	258.00	366.00	129.00	57.00
100.0%	362-9	903.00	885.00	0.00	274.00	249.00	618.00	863.00	885.00	490.00	857.00	755.00	561.00	534.00	700.00	237.00	154.00
42.9%	376-0	401.54	400.26	0.00	123.55	102.96	269.84	382.67	389.96	240.24	378.81	351.78	281.00	272.42	356.50	146.72	94.81
39.3%	378-A	446.45	439.77	0.00	178.42	156.02	261.35	426.01	442.91	249.56	427.98	361.17	283.75	244.05	316.76	148.16	93.14
23.7%	425-6	211.64	211.64	0.00	94.33	84.37	112.81	198.37	203.82	98.36	201.21	148.60	122.06	97.88	123.48	51.43	24.41
77.3%	518-4	932.24	912.91	0.00	258.96	205.62	656.28	864.21	899.77	435.20	867.31	647.77	526.41	388.05	507.86	193.25	89.67
5.6%	519-9	73.02	72.63	0.00	31.70	28.06	38.81	68.43	69.94	36.46	67.65	51.63	39.98	31.64	47.38	17.81	7.00
	SUMATORIA	14624.42	14486.76	0.00	4351.79	3733.92	9915.86	14044.75	14481.70	7669.79	13970.50	11422.13	8724.57	7539.86	10256.51	3582.31	2203.85

* Datos Confidenciales.

CÁLCULO DE INDICADORES POR AGEB's ZONA DE MONUMENTOS, CIUDAD DE PUEBLA XII CENSO GENERAL DE POBLACIÓN Y VIVIENDA 2000. INEGI. ¹¹											
% DE AGEB PERTENECIENTE A LA ZONA DE MONUMENTOS	AGEB	Z161	Z162	Z163	Z164	Z165	Z166	Z167	Z168	Z169	Z170
54.5%	039-5	32.70	5.45	3.67	1.20	560.26	388.59	171.68	2023.04	1452.43	570.62
100.0%	040-8	89.00	10.00	3.60	1.08	1855.00	1219.00	636.00	6480.00	4618.00	1862.00
100.0%	041-2	48.00	4.00	3.74	1.15	1804.00	1165.00	639.00	6405.00	4430.00	1975.00
47.8%	043-1	63.57	6.69	3.68	1.15	750.94	523.41	227.53	2699.74	2009.51	690.23
10.0%	044-6	15.80	1.10	4.07	1.31	245.80	186.20	59.60	963.00	764.80	198.20
67.9%	049-9	126.97	4.75	3.42	0.91	1136.65	686.47	450.18	3458.83	2316.75	1142.08
77.1%	050-1	102.54	4.63	3.47	1.03	1414.79	874.31	540.47	4749.36	3155.70	1593.66
63.6%	051-6	75.68	8.27	3.68	1.23	1252.28	812.17	440.11	4539.13	3063.61	1475.52
18.8%	058-8	28.76	0.00	3.44	0.86	203.04	127.09	75.95	665.33	457.59	207.74
100.0%	219-4	90.00	3.00	4.19	1.10	530.00	391.00	139.00	2166.00	1684.00	482.00
80.0%	220-7	68.80	4.00	4.09	1.20	821.60	599.20	222.40	3265.60	2521.60	744.00
30.0%	221-1	5.10	*	4.55	1.44	136.20	101.40	34.80	570.90	436.80	134.10
6.3%	353-A	6.62	0.82	4.30	1.33	84.36	59.60	24.76	348.39	256.03	92.36
8.3%	355-9	19.34	0.00	3.91	0.82	60.84	47.23	13.61	229.91	185.51	44.41
66.5%	358-2	37.24	9.98	3.90	1.31	1002.82	706.90	295.93	3787.84	2812.95	974.89
100.0%	361-4	32.00	15.00	3.85	1.53	763.00	528.00	235.00	2898.00	2079.00	819.00
100.0%	362-9	88.00	5.00	3.59	0.97	958.00	588.00	370.00	3309.00	2196.00	1113.00
42.9%	376-0	51.91	1.72	3.34	0.83	425.14	250.97	174.17	1369.80	912.48	457.31
39.3%	378-A	53.06	3.14	3.64	1.10	469.24	311.65	157.59	1676.93	1200.22	476.71
23.7%	425-6	12.80	1.90	3.99	1.29	222.31	160.69	61.62	866.71	661.47	205.24
77.3%	518-4	54.88	6.18	3.87	1.27	987.12	674.83	312.29	3718.13	2690.81	1027.32
5.6%	519-9	3.92	0.56	3.87	1.35	76.44	53.70	22.74	287.11	214.87	72.24
	SUMATORIA	1106.70	96.18	3.81	1.16	15759.82	10455.39	5304.43	56477.75	40120.14	16357.62
* Datos Confidenciales.											

INDICADOR INEGI		TOTAL
Z1	Población Total	59358
Z2	Población Masculina	27547
Z3	Población Femenina	31812
Z4	Población de 0 a 4 años	4709
Z5	Población masculina de 0 a 4 años	2447
Z6	Población femenina de 0 a 4 años	2261
Z7	Población de 0 a 14 años	14167
Z8	Población masculina de 0 a 14 años	7259
Z9	Población femenina de 0 a 14 años	6908
Z10	Población de 5 años y más	52452
Z11	Población masculina de 5 años y más	24014
Z12	Población femenina de 5 años y más	28438
Z13	Población de 6 años y más	51479
Z14	Población masculina de 6 años y más	23543
Z15	Población femenina de 6 años y más	27936
Z16	Población de 6 a 14 años	8485
Z17	Población masculina de 6 a 14 años	4340
Z18	Población femenina de 6 a 14 años	4145
Z19	Población de 12 años y más	45649
Z20	Población masculina de 12 años y más	20547
Z21	Población femenina de 12 años y más	25103
Z22	Población de 15 años y más	42993
Z23	Población masculina de 15 años y más	19202
Z24	Población femenina de 15 años y más	23791
Z25	Población femenina de 15 a 49 años	17147
Z26	Población de 15 a 64 años	38076
Z27	Población masculina de 15 a 64 años	17340
Z28	Población femenina de 15 a 64 años	20736
Z29	Población de 15 a 19 años	5485
Z30	Población masculina de 15 a 19 años	2648
Z31	Población femenina de 15 a 19 años	2837

INDICADOR INEGI		TOTAL
Z32	Población de 18 años y más	39924
Z33	Población masculina de 18 años y más	17689
Z34	Población femenina de 18 años y más	22235
Z35	Población de 20 años y más	37508
Z36	Población masculina de 20 años y más	16554
Z37	Población femenina de 20 años y más	20954
Z38	Población de 20 a 24 años	6547
Z39	Población masculina de 20 a 24 años	3086
Z40	Población femenina de 20 a 24 años	3461
Z41	Población femenina de 50 años y más	6644
Z42	Población de 60 años y más	6702
Z43	Población masculina de 60 años y más	2608
Z44	Población femenina de 60 años y más	4094
Z45	Población de 65 años y más	4917
Z46	Población masculina de 65 años y más	1862
Z47	Población femenina de 65 años y más	3055
Z48	Relación de dependencia	616
Z49	Relación niños - mujer	340
Z50	Población derechohabiente a servicio de salud	28962
Z51	Población sin derechohabiencia a servicio de salud	27870
Z52	Población derechohabiente al IMSS	23844
Z53	Población con discapacidad	1434
Z54	Población nacida en la entidad	47902
Z55	Población nacida fuera de la entidad	9308
Z56	Población de 5 años y más residente en el municipio en 1995	48446
Z57	Población de 5 años y más residente en la entidad en 1995	49446
Z58	Población de 5 años y más católica	48646
Z59	Población de 5 años y más con alguna religión no católica	2404
Z60	Población de 5 años y más no católica (incluye sin religión)	3393
Z61	Población de 6 a 14 años que sabe leer y escribir	7917
Z62	Población masculina de 6 a 14 años que sabe leer y escribir	4039

INDICADOR INEGI		TOTAL
Z63	Población femenina de 6 a 14 años que sabe leer y escribir	3878
Z64	Población de 15 años y más alfabeta	41418
Z65	Población masculina de 15 años y más alfabeta	18817
Z66	Población femenina de 15 años y más alfabeta	22601
Z67	Población de 6 a 14 años que asiste a la escuela	8061
Z68	Población masculina de 6 a 14 años que asiste a la escuela	4125
Z69	Población femenina de 6 a 14 años que asiste a la escuela	3936
Z70	Población de 15 años y más sin instrucción	1815
Z71	Población de 15 años y más con primaria incompleta	3414
Z72	Población de 15 años y más con primaria completa	7364
Z73	Población de 15 años y más con instrucción posprimaria	30040
Z74	Población de 15 años y más sin instrucción posprimaria	12597
Z75	Población de 15 años y más con instrucción secund. o estudios técnicos o comer. con primaria terminada.	9844
Z76	Población de 15 años y más con secundaria completa	7623
Z77	Población de 15 años y más con secundaria incompleta	1823
Z78	Población de 15 años y más con instrucción media superior o superior	20196
Z79	Población de 18 años y más sin instrucción media superior	20427
Z80	Población de 18 años y más con instrucción media superior	8835
Z81	Población de 18 años y más sin instrucción superior	29262
Z82	Población de 18 años y más con instrucción superior	10316
Z83	Grado promedio de escolaridad	119
Z84	Población soltera de 12 años y más	19615
Z85	Población soltera masculina de 12 años y más	9260
Z86	Población soltera femenina de 12 años y más	10355
Z87	Población soltera de 15 a 24 años	9716
Z88	Población soltera masculina de 15 a 24 años	4873
Z89	Población soltera femenina de 15 a 24 años	4843
Z90	Población casada de 12 años y más	15494
Z91	Población casada masculina de 12 años y más	7678
Z92	Población casada femenina de 12 años y más	7816
Z93	Población en unión libre de 12 años y más	4696

INDICADOR INEGI		TOTAL
Z94	Total de hijos nacidos vivos de mujeres de 15 - 49 años	23202
Z95	Total de hijos nacidos vivos de mujeres de 50 años y más	25205
Z96	Total de hijos fallecidos de mujeres de 15 - 49 años	1152
Z97	Total de hijos fallecidos de mujeres de 50 años y más	3523
Z98	Número de hijos nacidos vivos en 1999	No Disponible
Z99	Número de hijos nacidos vivos de marzo de 1999 a febrero del 2000	No Disponible
Z100	Promedio de hijos nacidos vivos de mujeres de 12 años y más	24
Z101	Población económicamente activa	24679
Z102	Población económicamente inactiva	20845
Z103	Población desocupada	371
Z104	Población de 12 años y más económicamente inactiva que es estudiante	6678
Z105	Población de 12 años y más económicamente inactiva que se dedica a los quehaceres del hogar	8040
Z106	Población ocupada en el sector secundario	5555
Z107	Población ocupada en el sector terciario	18054
Z108	Población ocupada como empleado u obrero	16750
Z109	Población ocupada como jornalero o peón	70
Z110	Población ocupada por cuenta propia	5607
Z111	Población que trabaja hasta 32 hrs. en la semana de referencia	4602
Z112	Población que trabaja de 33 a 40 hrs. en la semana de referencia	4885
Z113	Población que trabaja de 41 a 48 hrs. en la semana de referencia	6650
Z114	Población ocupada que no recibe ingreso por trabajo	784
Z115	Población ocupada que recibe menos de 1 salario mínimo mensual de ingreso por trabajo	2157
Z116	Población ocupada que recibe 1 y hasta 2 salarios mínimos mensuales de ingreso por trabajo	6829
Z117	Población ocupada con más de 2 y hasta 5 salarios mínimos mensuales de ingreso por trabajo	9051
Z118	Población ocupada que recibe más de 5 salarios mínimos mensuales de ingreso por trabajo	3687
Z119	Total de viviendas habitadas	15750
Z120	Viviendas particulares habitadas	15194
Z121	Viviendas particulares con techo de materiales ligeros, naturales y precarios	409
Z122	Viviendas particulares con techo de losa de concreto, tabique, ladrillo o terrado con vigería	14659
Z123	Viviendas particulares con paredes de materiales ligeros, naturales y precarios	353
Z124	Viviendas particulares con paredes de tabique, ladrillo, block, piedra, cantera, cemento o concreto	14724

INDICADOR INEGI		TOTAL
Z125	Viviendas particulares con piso de cemento, mosaico, madera y otro recubrimiento	15053
Z126	Viviendas particulares con un cuarto (vivienda con 2 cuartos y uno de ellos es cocina exclusiva)	2468
Z127	Viviendas particulares con 2 a 5 cuartos (no incluye cocina exclusiva)	11148
Z128	Viviendas particulares con un solo cuarto (cuarto redondo)	1098
Z129	Viviendas particulares con 2 a 5 cuartos (incluye cocina exclusiva)	11208
Z130	Viviendas particulares con 1 dormitorio	5576
Z131	Viviendas particulares con 2 a 4 dormitorios	9369
Z132	Viviendas particulares con cocina exclusiva	12696
Z133	Viviendas particulares con cocina no exclusiva	956
Z134	Viviendas particulares que utilizan gas para cocinar	14693
Z135	Viviendas particulares con servicio sanitario exclusivo	13758
Z136	Viviendas particulares con drenaje conectado a la red pública	14928
Z137	Viviendas particulares con drenaje conectado a fosa séptica, barranca o grieta, río, lago y mar	26
Z138	Viviendas particulares sin drenaje	167
Z139	Viviendas particulares que disponen de energía eléctrica	15105
Z140	Viviendas particulares con agua entubada en la vivienda	11797
Z141	Viviendas particulares con agua entubada en el predio	2876
Z142	Viviendas particulares con agua entubada por acarreo (llave pública y de otra vivienda)	258
Z143	Viviendas particulares que sólo disponen de drenaje y agua entubada	14529
Z144	Viviendas particulares que sólo disponen de drenaje y energía eléctrica	14914
Z145	Viviendas particulares que sólo disponen de agua entubada y energía eléctrica	14624
Z146	Viviendas particulares que sólo disponen de agua entubada, drenaje y energía eléctrica	14487
Z147	Viviendas particulares que no disponen de agua entubada, drenaje ni energía eléctrica	0
Z148	Viviendas particulares propias	4352
Z149	Viviendas particulares propias pagadas	3734
Z150	Viviendas particulares rentadas	9916
Z151	Viviendas particulares que disponen de radio o radiograbadora	14045
Z152	Viviendas particulares que disponen de televisión	14482
Z153	Viviendas particulares que disponen de videocasetera	7670
Z154	Viviendas particulares que disponen de licuadora	13971
Z155	Viviendas particulares que disponen de refrigerador	11422

INDICADOR INEGI		TOTAL
Z156	Viviendas particulares que disponen de lavadora	8725
Z157	Viviendas particulares que disponen de teléfono	7540
Z158	Viviendas particulares que disponen de calentador de agua (boiler)	10257
Z159	Viviendas particulares que disponen de automóvil o camioneta propia	3582
Z160	Viviendas particulares que disponen de computadora	2204
Z161	Viviendas particulares con todos los bienes	1107
Z162	Viviendas particulares sin bienes (ninguno)	96
Z163	Promedio de ocupantes en viviendas particulares	3.81
Z164	Promedio de ocupantes por cuarto en viviendas particulares	1.16
Z165	Total de hogares	15760
Z166	Hogares con jefatura masculina	10455
Z167	Hogares con jefatura femenina	5304
Z168	Población en hogares	56478
Z169	Población en hogares con jefatura masculina	40120
Z170	Población en hogares con jefatura femenina	16358

Notas y Citas

¹ Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, *SCINCE: Sistema para la Consulta de Información Censal 2000*, Puebla, XII Censo General de Población y Vivienda 2000, Versión en CD.

² Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, *Idem*.

³ Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, *Idem*.

⁴ Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, *Idem*.

⁵ Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, *Idem*.

⁶ Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, *Idem*.

⁷ Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, *Idem*.

⁸ Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, *Idem*.

⁹ Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, *Idem*.

¹⁰ Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, *Idem*.

¹¹ Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, *Idem*.

BIBLIOGRAFÍA

LIBROS Y TESIS

- 1984 **Brolin**, Brent C., *La arquitectura de integración, armonización entre edificios antiguos y modernos*, CEAC, Barcelona.
- 2001 **Buhler**, Dirk, *Puebla: patrimonio de arquitectura civil del virreinato*, Deutsches Museum.
- 1981 **Campos**, Venuti Giuseppe, *Urbanismo y Austeridad*, Editorial Siglo XXI, Madrid.
- 1992 **Capitel**, Antón, *Metamorfosis de monumentos y teorías de la restauración*, Alianza Forma, primera reimpresión, España.
- 1973 **Cervellati**, Pier Luigi y Roberto Scannavani, *Bolonia / política y metodología de la restauración de Centros Históricos*, II, Mulino, Bolonia.
- 1999 **Código Civil para el Estado L. y S. de Puebla con sus Reformas**, Quinta Edición, Colección de Leyes Mexicanas, Serie: Leyes del Estado de Puebla, Libro Quinto, Capítulo Sexto. Arrendamiento, Editorial Cajica S, A. de C. V., Puebla, Pue., Méx.
- 1995 **Cotarelo**, Ramón, ¿Transformación o conservación? Dilema del Hábitat en los Centros Históricos Urbanos en revista *Enlace*, Transformación, Año 5, No. 4, México.
- 1996 **Chanfón**, Olmos Carlos, *Fundamentos Teóricos de la Restauración*, 3era. edición, Facultad de Arquitectura, UNAM, México.
- 1997 **Chanfón**, Olmos Carlos et. al., *Historia de la Arquitectura y el Urbanismo Mexicanos*, Vol. II, Tomo II, El Periodo Virreinal, 1era. edición, UNAM, México.
- 1988 **Chico**, Pablo, "La problemática general de los sitios históricos y el problema de la nueva arquitectura dentro de ellos", *VIII Symposium Internacional de Conservación del Patrimonio Monumental*, ICOMOS.
- 1977 **Del Moral**, Enrique, "Defensa y conservación de las ciudades y conjuntos urbanos monumentales" en *Memorias del primer encuentro para el estudio de conservación y rehabilitación del patrimonio arquitectónico de Puebla*, Instituto de Estudios Puebla 2000 A. C., Puebla.
- 1979 **Diccionario Enciclopédico ESPASA**, ESPASA – CALPE, S. A., Octava Edición, Tomos XVI y XXIII, Madrid.
- 1996 **Fernández**, Christlieb Federico, "Mirar la ciudad" en revista *Ciudades*, Año 8, No. 31, Puebla, Red Nacional de Investigación Urbana, julio-septiembre.

2001 **Flores**, González Sergio, Ricaño Peláez Edgar, Cuatlayot Flores Alfonso, Políticas para el desarrollo de los Centros Históricos de México, H. Ayuntamiento del Municipio de Puebla, BUAP, México.

1997 **García**, Ros Vicente, ¿Congelar el pasado o construir desde la historia? en revista *Loggia*, Año 1, No. 2, Universidad Politécnica de Valencia, España.

2001 **Gareth A.** Jones y Ann Valey, La Reconquista del Centro Histórico. Conservación urbana y gentrification en la ciudad de Puebla, en *Anuario de Espacios Urbanos*, UAM – Azcapotzalco.

1977 **Gómez**, De Alvear José Miguel, “La vivienda en los Centros Históricos, reflexiones sobre nuestra vida urbana” en *Memorias del primer encuentro para el estudio de conservación y rehabilitación del patrimonio arquitectónico de Puebla*, Instituto de Estudios Puebla 2000 A. C., Puebla.

1996 **González**, de León Teodoro, *Intervenciones*, El Colegio Nacional, México.

1996 **González**, de León, Teodoro, *Retrato de Arquitecto con Ciudad*, Artes de México – CONACULTA – El Colegio Nacional, México.

2003 **Hernández**, Sampieri Roberto, et. al., *Metodología de la Investigación*, Mc. Graw Hill, tercera edición, México.

2000 **Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática**, *SCINCE: Sistema para la Consulta de Información Censal 2000*, Puebla, XII Censo General de Población y Vivienda 2000, Versión en CD.

1990 **Junta de Andalucía**, *Centros Históricos de América Latina*, Universidad de los Andes – Colombia, Escala Colombia, Colección Somosur, Colombia.

1982 **Kubler**, George, *Arquitectura Mexicana del siglo XVI*, Fondo de Cultura Económica, México.

1995 **López**, Tamayo Nicolás E. (Consultor responsable), *Programa Parcial de Desarrollo Urbano y Conservación del Centro Histórico de la Ciudad de Puebla*, Gobierno del Estado de Puebla, H. Ayuntamiento del Municipio de Puebla, Secretaría de Desarrollo Social, Puebla.

1985 **Lynch**, Kevin, *La Imagen de la Ciudad*, Colección Punto y Línea, Ediciones G. Gili, S. A. de C. V., Segunda Edición, México.

1999 **Márquez**, Murad Juan Manuel, *Propuesta del Nuevo Uso Adaptativo del Inmueble Casa del siglo XIX 2 Poniente No. 512*, estudio, análisis y comentarios, Taller de Proyectos de Restauración Arquitectónica, Maestría en Arquitectura Conservación del Patrimonio, UPAEP.

1992 **Martínez**, Paredes Teodoro Oseas y Elia Mercado M., *Manual de Investigación Urbana*, Trillas, primera edición, México.

2001 **Montiel**, López Verónica, *Tesis: Revitalización del Barrio de Santiago, Vivienda para profesionistas jóvenes*, Versión digitalizada, Facultad de Arquitectura, Universidad Popular Autónoma del Estado de Puebla, Puebla, Puebla.

2003 **Parada**, Chávez Ma. Elena y Sarquís Bojalil Ma. Teresa, *Metodología para la evaluación social de proyectos de inversión pública para la construcción*, Tesis de Maestría en Gerencia de Proyectos de Construcción, UDLAP, Escuela de Ingeniería, Depto. de ingeniería Civil, Cholula, Puebla, México, 22 de Agosto.

1977 **Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado de Puebla**, *Suplemento No. 1, tomo CCIX, Número 41*, 18 de Noviembre de 1977.

2001 **Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Puebla**, Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología H. Ayuntamiento de la ciudad de Puebla.

1994 **Ricoeur**, Paul, *Relato: Historia y Ficción*, Dos Filos Editores, México.

1982 **Rossi**, Aldo, *La Arquitectura de la ciudad*, Colección Punto y Línea, sexta edición, Gustavo Gili, S. A., Barcelona.

2002 **Sistema Estatal de Protección Civil**, *Inventario de Monumentos Históricos en deterioro y ruinas*, Puebla, México.

1998 **Sociedad Mexicana de Ingeniería Sísmica A.C.**, *Manual de Evaluación Postsísmica de la Seguridad Estructural de Edificaciones*, Secretaría de Obras y Servicios, Gobierno del D.F., México

1998 **Sobrevilla**, David (editor), *Enciclopedia Iberoamericana de Filosofía*, Filosofía de la Cultura, Editorial Trotta, Consejo Superior de Investigaciones Científicas, Vol. 15, Madrid, España.

1997 **Stroeter**, Joao Rodolfo, *Teorías sobre Arquitectura*, traducción técnica del Arq. Santiago Calcagno L, Trillas, primera reimpresión, México.

1996 **Terán**, Bonilla José Antonio, *El Desarrollo de la Fisonomía Urbana del Centro Histórico de la Ciudad de Puebla (1531 - 1994)*, UPAEP, Puebla.

1996 **Terán**, Bonilla José Antonio, *Diseño de Arquitectura Contemporánea y su integración en Centros Históricos: un reto para el Arquitecto en revista Hábitat*, Facultad del Hábitat, U. A. de San Luis Potosí.

1997 **Varela**, Torres Alfredo de la Asunción, *Conservación de la vivienda como patrimonio arquitectónico y satisfactor habitacional en los Centros Históricos*, Tesis de Doctorado, UNAM, México.

- 2001 **Vélez**, Pliego Francisco M., *Plan para la Recuperación de la Zona de Monumentos en la Ciudad de Puebla (Abstract)*, Sociedad Cultural URBAVISTA Puebla, S. C., BANOBRAS.
- 1980 **Villagrán**, García José, *Teorías de la Arquitectura*, Cuadernos de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico, número extraordinario, México.
- 2002 **Xochitemo**, Cervantes Gelvin, *La Valuación de Inmuebles Históricos en México y sus efectos sobre la Conservación*, Tesis de Maestría en Arquitectura, Conservación del Patrimonio Arquitectónico y Urbano, Facultad de Arquitectura, UPAEP, Puebla.

INTERNET

<http://www.patrimoniopuebla.gob.mx>, en <http://imagen.puebladelosangeles.gob.mx/home.php>, *Patrimonio Cultural Puebla de los Ángeles*, Autor: Cuauhtémoc Orozco Topete. Ayuntamiento de Puebla, 2002-2005. Fecha de descarga: 7 de Octubre del 2003.

<http://www.monografias.com/trabajos11/zacac/zacac.shtml#mar>, *El comportamiento del empleo y los salarios en el sector terciario en Zacatecas desde 1990*, Trabajo enviado por: M. C. Fco. Jaime Valle Reyes. Actualizado al: Dom Jun 20 2004 a las 17:27:37. Fecha de descarga: 21 de Junio del 2004.

<http://www.cideiber.com/infopaises/Mexico/Mexico-05.html>, *Información de los países: México, Actividades del Sector Secundario, Panorama General*, Centro de Información y Documentación Empresarial sobre Iberoamérica (CIDEIBER), 1998. Fecha de descarga: 21 de Junio del 2004.

<http://www.conasami.gob.mx>, liga *Estadísticas de la Comisión Nacional de Salarios Mínimos* (CNSM), Secretaría del Trabajo y Previsión Social (STPS), última actualización: 18 de Junio del 2004, Fecha de descarga: 22 de Junio del 2004.

CONFERENCIAS

XXIII Symposium Internacional de Conservación del Patrimonio Monumental, Puebla de Zaragoza, Antigua Ciudad de los Ángeles del 18 al 21 de Noviembre de 2003, con el tema: Patrimonio en Peligro, Patrimonio destruido.

