

Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo
División de Estudios de Posgrado
Facultad de Arquitectura



P

**roceso de urbanización del nororiente
de Puebla, siglo XX**

Permanencias urbano - arquitectónicas de
haciendas y ranchos en la actualidad

TESIS

Que para obtener el grado de:
Maestra en Arquitectura, Investigación y
Restauración de Sitios y Monumentos

Presenta:

Ariadna Leecet González Solís

Director de Tesis:
Dr. Salvador García Espinosa

Enero del 2012

Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo



División de Estudios de Posgrado
Facultad de Arquitectura



P

**roceso de urbanización del nororiente
de Puebla, siglo XX**

Permanencias urbano - arquitectónicas de
haciendas y ranchos en la actualidad

TESIS

Que para obtener el grado de:

**Maestra en Arquitectura, Investigación y
Restauración de Sitios y Monumentos**

Presenta:

Ariadna Leecet González Solís

Director de Tesis:

Dr. Salvador García Espinosa

Mesa Sinodal:

**Dra. Eugenia María Azevedo Salomao
Dra. Catherine Rose Ettinger McEnulty
Dra. Claudia Rodríguez Espinosa
Dra. María del Carmen López Núñez**

Enero del 2012



A mis padres Acela Solís Cid y Adrián González Romo que con su ejemplo de superación y dedicación me han guiado e incitado a llevar a cabo esta investigación, como segunda etapa de mis metas profesionales. Gracias por su apoyo incondicional.

A mi hermana, Paola Marlene González Solís que ha sido mi compañía en innumerables noches de desvelo y me ha escuchado sin importar de que esté hablando.

A Francisco Javier Moreno Herrera por su amor, compañía, comprensión, apoyo incondicional y paciencia.



AE Agradecimientos

Mi gratitud al Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología (CONACYT) que a través de Becas Nacionales y Becas Mixtas, me permitieron llegar a la conclusión del trabajo de tesis, fortaleciéndolo además con una estancia de investigación realizada en la Universidad de Quebec en Montreal; así mismo agradezco a la División de Estudios de Posgrado de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo por las facilidades que me otorgaron para la realización y conclusión de los estudios de maestría.

Mi agradecimiento al Dr. Salvador García Espinosa, director de tesis, así como a la Dra. Eugenia María Azevedo Salomao, co-tutora de tesis, quienes tuvieron la dedicación para orientar este trabajo; y que en conjunto con la Dra. Claudia Rodríguez Espinosa, integraron el cuerpo

tutorial, enriqueciendo con sus comentarios el contenido de la presente investigación.

La culminación de este trabajo como producto de los estudios de maestría, no es resultado de una labor exclusivamente personal, sino de un entorno académico que contribuye con sus revisiones y comentarios a estructurar y enriquecer el documento, por lo que agradezco a la Dra. Catherine Rose Ettinger McEnulty y a la Dra. Carmen López Núñez, catedráticas de Taller de Investigación.

Finalmente, pero sin restar importancia, agradezco a mis compañeros de la octava generación de la maestría en Arquitectura, Investigación y Restauración de Sitios y Monumentos: Citlali Alejandra Carrillo Vázquez, Carlos Pedraza Gómez, Mirna Lorena Ruiz Solorzano, Elsa Anaid Aguilar Hernández, Yunuén Yolanda Barrios Muñoz, Mario Barrera Barrera, Jaime Roberto López Solorio y Ramón Antonio Holguín Salas; por su amistad, compañía y consejos durante esta etapa.



Resumen

En la presente investigación se aborda el proceso de urbanización sucedido en el nororiente de Puebla durante la primera mitad del siglo XX, cuyo resultado fue una superposición de estructuras, que puede ser leída a través de las permanencias urbano-arquitectónicas de haciendas y ranchos que se encuentran inmersas en el tejido urbano actual, desligadas de su entorno y en riesgo de ser destruidas.

El objetivo principal fue analizar el proceso de incorporación del suelo rural a la mancha urbana de la zona nororiente de Puebla, a manera de antecedente al estudio del estado actual de las permanencias urbano-arquitectónicas de haciendas y ranchos; para finalmente plantear alternativas viables de incorporación de estos vestigios, a las necesidades actuales de la sociedad, con el fin de asegurar su permanencia como legado; a través de la implementación de políticas públicas y/o urbanas.



In the present research is studied the urbanization process happened in the northeast of Puebla during the first half of the twentieth century, resulting in a superposition of structures, which can be read through the permanencies urban-architectural of *haciendas* and *ranchos*, immersed in the actual urban fabric, detached from their environment and in danger of being destroyed.

The main objective is to analyze the process of incorporation of rural land into the urban fabric in the northeast of Puebla, as an antecedent to study the actual state of the permanencies urban-architectural of *haciendas* and *ranchos*, to finally bring viable alternatives for incorporation of these remains, to the current needs of society to ensure its permanence as a legacy, through public/urban policies.



Indice

Introducción	Pág.	01
Capítulo I. Diseño de la Investigación	Pág.	09
I.1 Planteamiento del problema	Pág.	10
I.2 Justificación	Pág.	11
I.3 Marco teórico – conceptual y estado de la cuestión	Pág.	12
I.4 Preguntas de Investigación e Hipótesis	Pág.	38
I.5 Planteamiento de Objetivos	Pág.	40
I.5.1 Objetivo General	Pág.	40
I.5.2 Objetivos Específicos	Pág.	40
I.6 Esquema Metodológico	Pág.	41
I.7 Delimitación	Pág.	43

Capítulo II. Puebla, de la fundación al siglo XIX	Pág.	45
II.1 Periodo fundacional, siglo XVI	Pág.	47
II.2 Absorción de los barrios indígenas, siglos XVII y XVIII	Pág.	54
II.3 Pestes, inundaciones y sitios, siglo XIX	Pág.	56
II.4 Las periferias y los espacios para la producción	Pág.	59
II.5 Antecedentes de las haciendas y ranchos del nororiente	Pág.	63
II.5.1 Hacienda de la Magdalena	Pág.	64
II.5.2 Hacienda de los Leones	Pág.	65
II.5.3 Hacienda de Manzanilla	Pág.	71
II.5.4 Hacienda San Sebastián	Pág.	72
II.5.5 Rancho de la Rosa	Pág.	73
II.5.6 Rancho de la Trinidad	Pág.	75
II.5.7 Rancho de Oropeza	Pág.	76
II.5.8 Rancho San José de Rementería	Pág.	78
II.5.9 Rancho San José el Chico	Pág.	80
II.5.10 Hacienda de Álamos y Hacienda del Cristo	Pág.	81
II.6 Reconstrucción histórica	Pág.	81
II.7 Consideraciones finales del capítulo	Pág.	84
Capítulo III. Incorporación del suelo rural a la mancha urbana, Puebla siglo XX	Pág.	86
III.1 La Disolución del Sistema Hacendario	Pág.	87
III.2 Crecimiento de la ciudad más allá de la traza planteada en la fundación	Pág.	97
III.3 La formación de las nuevas colonias y fraccionamientos y la organización espacial	Pág.	98
III. 4 Acercamiento a las políticas urbanas en Puebla	Pág.	102

III.5 Consideraciones finales del capítulo	Pág.	109
Capítulo IV. La zona nororiente de la ciudad de Puebla	Pág.	112
IV.1 El caso de estudio: nororiente de la ciudad de Puebla	Pág.	114
IV.1.1 Factor físico-geográfico y social	Pág.	114
IV.1.2 Factor del régimen de propiedad	Pág.	121
IV.2 Situación actual de las permanencias urbano-arquitectónicas de haciendas y ranchos	Pág.	127
IV.2.1 Hacienda de Álamos	Pág.	127
IV.2.2 Hacienda de la Magdalena	Pág.	128
IV.2.3 Hacienda de los Leones	Pág.	130
IV.2.4 Hacienda de Manzanilla	Pág.	131
IV.2.5 Hacienda del Cristo	Pág.	132
IV.2.6 Hacienda San Sebastián	Pág.	133
IV.2.7 Rancho de la Rosa	Pág.	135
IV.2.8 Rancho de la Trinidad	Pág.	136
IV.2.9 Rancho de Oropeza	Pág.	138
IV.2.10 Rancho San José de Rementería	Pág.	139
IV.2.11 Rancho San José el Chico o San José Maravillas	Pág.	141
IV. 3 Consideraciones finales del capítulo	Pág.	142
Capítulo V. Implementación de políticas públicas para el caso de la zona nororiente de Puebla	Pág.	148
V.1 La situación actual de la zona nororiente de la ciudad de Puebla	Pág.	149
V.1.1 Descentralizar oficinas públicas	Pág.	149

V.1.2 Equipamiento de la zona	Pág.	150
V.1.3 Mediación entre la propiedad pública y la privada	Pág.	152
V.1.4 Propiedad privada	Pág.	154
V.1.5 Pérdidas irreversibles	Pág.	155
V.2 Implementación de políticas públicas y/o urbanas para el caso de la zona nororiente de la ciudad de Puebla	Pág.	155
V.2.1 Identificación del patrimonio edificado	Pág.	163
V.2.2 Activación de un sector urbano con valor patrimonial	Pág.	163
V.2.3 Revitalización de inmuebles con valor patrimonial	Pág.	164
V.2.4 Formación, capacitación y divulgación	Pág.	165
V. 3 Consideraciones finales del capítulo	Pág.	166
Reflexiones Finales	Pág.	168
Fuentes de Consulta	Pág.	178



Índice de Figuras

Capítulo I. Diseño de la Investigación

Figura 1. Diagrama en el que se aprecia como la sociología urbana cubre las dinámicas urbana y social, que a su vez conforman la ciudad actual, resultado del proceso de urbanización	Pág.	17
Figura 2. Diagrama en el que se aprecia la superposición de estructuras, cuyo testigo son las permanencias arquitectónicas de haciendas y ranchos propios del siglo XIX	Pág.	17
Figura 3. Actores potenciales que producen la dinámica urbana	Pág.	18
Figura 4. Marco teórico – conceptual	Pág.	19

Capítulo II. Puebla, de la fundación al siglo XIX

Figura 1: Evolución topográfica de la ciudad de Puebla, 1531-1894	Pág.	53
Figura 2: Plano de la Nobilísima y muy Leal Ciudad de los Ángeles (1750)	Pág.	56
Figura 3: Vista Aérea del Fuerte de Guadalupe, a un siglo de la Batalla del 5 de Mayo de 1862	Pág.	58
Figura 4: Croquis de la ciudad de Puebla y sus alrededores, 1862	Pág.	62
Figura 5: Sobre-posición de planos para la reconstrucción histórica de la zona nororiente de la ciudad de Puebla, segunda mitad del siglo XIX	Pág.	82
Figura 6: Sobre-posición de planos para la reconstrucción histórica de la zona nororiente de la ciudad de Puebla, segunda mitad del siglo XIX	Pág.	82
Figura 7: Reconstrucción histórica de la zona nororiente de la ciudad de Puebla, segunda mitad del siglo XIX	Pág.	83

Capítulo III. Incorporación del suelo rural a la mancha urbana, Puebla siglo XX

Figura 1: General Emiliano Zapata en reparto de tierras	Pág.	91
Figura 2: Plano de la Ciudad de Puebla (1947)	Pág.	100
Figura 3: Plano de la Problemática de la Concentración Urbana	Pág.	101

Capítulo IV. La zona nororiente de la ciudad de Puebla

Figura 1: Plano de la Nobilísima y muy Leal Ciudad de los Ángeles (1750)	Pág.	115
Figura 2. Ubicación de la Ex Hacienda de Álamos	Pág.	128
Figura 3. Vista del nombre de la calle	Pág.	127

Figura 4. Vista de restos arquitectónicos	Pág.	127
Figura 5. Vista de restos	Pág.	127
Figura 6. Vista de restos arquitectónicos	Pág.	129
Figura 7. Vista del Jagüey	Pág.	129
Figura 8. Vista de la fachada de la Escuela Secundaria	Pág.	129
Figura 9. Ubicación de la Ex Hacienda de la Magdalena	Pág.	129
Figura 10. Ubicación de la Ex Hacienda de los Leones	Pág.	130
Figura 11. Vista de restos arquitectónicos	Pág.	130
Figura 12. Vista del jagüey	Pág.	130
Figura 13. Vista de restos arquitectónicos	Pág.	130
Figura 14. Ubicación de la Ex Hacienda de Manzanilla	Pág.	132
Figura 15. Vista de la calle inmediata a la ex Hacienda	Pág.	131
Figura 16. Vista de la fachada de la Casa Grande	Pág.	131
Figura 17. Vista de la Capilla	Pág.	131
Figura 18. Ubicación de la Ex Hacienda del Cristo	Pág.	133
Figura 19. Vista de la fachada del jardín de niños Federal “Hacienda del Cristo”	Pág.	133
Figura 20. Vista del interior de la escuela primaria “Profesor Raúl Isidro Burgos”	Pág.	133
Figura 21. Vista de la fachada principal de la escuela telesecundaria N° 67 “Gral. Ignacio Zaragoza”	Pág.	133
Figura 22. Vista de la fachada de la casa grande	Pág.	134
Figura 23. Vista del nombre de la calle	Pág.	134
Figura 24. Vista del nombre de la colonia	Pág.	134
Figura 25. Ubicación de la Ex Hacienda de San Sebastián	Pág.	134
Figura 26. Vista de la fachada principal	Pág.	135
Figura 27. Vista de la fachada principal	Pág.	135
Figura 28. Vista del acceso principal y placa del nombre de	Pág.	135

la calle “Privada del Rancho de la Rosa” firmada por el Arq. Peter Theiss Petersen, en el año de 1977		
Figura 29. Ubicación del Ex Rancho de la Rosa	Pág.	136
Figura 30. Ubicación del Ex Rancho de la Trinidad	Pág.	137
Figura 31. Vista de la fachada principal	Pág.	137
Figura 32. Vista de uno de los muros de lo que fuera la casa grande	Pág.	139
Figura 33 . Vistas de la calpanería	Pág.	139
Figura 34 . Vistas de la calpanería	Pág.	139
Figura 35. Ubicación del Ex Rancho de Oropeza	Pág.	138
Figura 36. Vista de la fachada principal del ex rancho	Pág.	140
Figura 37. Vista del Parque de la Juventud	Pág.	140
Figura 38. Ubicación del Ex Rancho San José de Rementería	Pág.	140
Figura 39. Vista de un letrero que menciona “Col. Rementería”	Pág.	140
Figura 40. Ubicación del Ex Rancho San José el Chico o San José Maravillas	Pág.	141
Figura 41. Vista de la calpanería	Pág.	142
Figura 42. Vista de la troje que se utiliza como estacionamiento	Pág.	142
Figura 43. Vista área del conjunto, que se encuentra en el sitio	Pág.	142
Figura 44. Permanencias urbano-arquitectónicas de haciendas y ranchos en la zona nororiente de la ciudad de Puebla, en la actualidad	Pág.	145
<p>Capítulo V. Implementación de políticas públicas para la conservación de las permanencias urbano–arquitectónico de haciendas y ranchos del nororiente de Puebla</p>		

Figura 1. Vistas del proceso de restauración del ex Rancho de la Rosa	Pág.	150
Figura 2. Vistas del proceso de restauración del ex Rancho de la Rosa	Pág.	150
Figura 3. Vistas del proceso de restauración del ex Rancho de la Rosa	Pág.	150
Figuras 4. Vista de los espacios de la ex Hacienda del Cristo adaptados a las necesidades del nuevo uso.	Pág.	151
Figuras 5. Vista de los espacios de la ex Hacienda del Cristo adaptados a las necesidades del nuevo uso. Se aprecia la capilla adaptada como auditorio de la escuela	Pág.	151
Figura 6. Vista del estado de deterioro en el que se encuentra la ex hacienda del Cristo	Pág.	151
Figura 7. Vista de los espacios en abandono del ex Rancho San José el Chico	Pág.	152
Figura 8. Vista de los espacios en abandono del ex Rancho San José el Chico		152
Figura 9. Preparatoria “Alfonso Calderón” BUAP	Pág.	152
Figura 10. Vista del Parque de la Juventud	Pág.	153
Figura 11. Vista del Parque de la Juventud	Pág.	153
Figura 12. Propuesta de salón de eventos	Pág.	154
Figura 13. Propuesta de comedor industrial	Pág.	154
Figura 14. Propuesta de cocina	Pág.	154
Figura 15. Propuesta de sala de juntas	Pág.	154
Figura 16. Conservación del Patrimonio urbano-arquitectónico a través de políticas públicas	Pág.	163



Introducción

En la presente investigación se abordó el proceso de urbanización de la zona nororiente de Puebla; por lo que en primer lugar se estudió la evolución de la ciudad, desde su fundación hasta el siglo XIX, haciendo mayor énfasis en las periferias del casco español y los espacios para la producción, lo que permitió contextualizar los vestigios de haciendas y ranchos, objeto de estudio.

Posteriormente se analizó la zona nororiente y su incorporación a la mancha urbana durante el siglo XX, así como las políticas públicas y/urbanas aplicadas en la ciudad durante el mismo periodo y su inclusión en la protección de estos vestigios; finalmente se orienta a la reflexión de las alternativas de incorporación de estos espacios a la ciudad

contemporánea a través del análisis de la situación y uso actual en el que se encuentran, así como de la implementación de políticas públicas y/o urbanas para su conservación.

Se considera que a través del estudio de la ciudad, es posible acercarse a las permanencias urbano-arquitectónicas que a pesar del proceso de urbanización preexisten hasta la actualidad y que en muchos otros casos han sido destruidas para dar lugar a nuevas construcciones acorde a las necesidades que van surgiendo; ya que de los factores que marcan los procesos de cambio de la ciudad, depende la permanencia o pérdida de los edificios.

Para poder analizar el fenómeno de estudio y conocer ¿cuál es la situación actual de los vestigios de haciendas y ranchos?, ¿en qué casos es posible asegurar su permanencia como legado histórico? Y con ello colaborar a que sean tomados en cuenta como parte de la ciudad contemporánea, y rehabilitados acorde a las necesidades actuales de la sociedad; así como ¿en qué casos, la aportación debe limitarse al registro del estado actual de los vestigios, y la creación de conocimiento acerca de su historia? se consideró oportuno valerse de tres enfoques.

Para estudiar el proceso de urbanización sucedido en el siglo XX, se retomó la sociología urbana, la cual permitió entender la manera en que las relaciones entre actores, instituciones y grupos sociales van constituyendo la ciudad del siglo XX y con ello reconocer los factores que diferenciaron la zona de estudio, así como la apropiación aún vigente dichos vestigios, por parte de la población.

Las principales aportaciones de la sociología urbana son brindadas por la Escuela Culturalista, la Escuela Ecologista Clásica de

Chicago y la Escuela Francesa de Sociología Urbana; de las cuales se retomó la última, por ser considerada como uno de los esfuerzos más significativos para explicar las principales problemáticas propias de la sociedad moderna que se haya realizado por toda la tradición sociológica del siglo XX, y cuyo ámbito de expresión territorial es la ciudad; algunos de los principales autores de esta escuela son Manuel Castells, Maurice Halbwachs, Chombart de Lauwe y Henri Lefebvre.

Por otra parte, se consideró que el hecho urbano debe ser comprendido también desde la historia, ya que es a través del estudio histórico como se puede alcanzar una explicación de su situación actual; la historia de la ciudad se convierte en algo presente al revelar el origen de la forma tal y como ahora lo contemplamos; dentro de las corrientes historiográficas se encuentra la Escuela de los Annales, fundada por Lucien Febvre y Marc Bloch en 1929, y dirigida a partir de 1946 por Fernand Braudel, quien plantea la existencia de tres categorías históricas: el tiempo corto, medio y largo; siendo la última la que correspondería al caso de estudio, ya que las estructuras se conforman en periodos de larga duración.

Y finalmente, dado que los procesos se reflejan físicamente en la ciudad, se retomó también la morfología urbana, en cuyos estudios destaca Émile Durkheim, quien fue el primero en proponer el concepto morfología social, entendida como el sustrato material donde se realizan todas las actividades de la población. Autores como Philippe Panerai y Jean Castex, hacen su propuesta de cómo abordar la morfología urbana; sin embargo, se considera como el mayor representante a Aldo Rossi, quien construyó una ciencia urbana autosuficiente, sólida y consistente.

A través de estas disciplinas y de la aplicación metodológica de las mismas, se busca demostrar que el proceso de urbanización sucedido en Puebla durante el siglo XX, propició la superposición de estructuras (hacendaria del siglo XIX y ciudad del siglo XX); dicho proceso fue determinado por diversos factores (régimen de propiedad, político-social y físico-geográfico) que provocaron que en el caso de la zona nororiente el proceso de urbanización se diera de manera parcial y desarticulada, y que las preexistencias de haciendas y ranchos quedaran inmersas en el tejido urbano, ajenas a su entorno, relegadas al olvido, desaprovechando su potencialidad para el uso y necesidad de la sociedad actual, y por lo tanto en riesgo de ser destruidas. Los argumentos en los que se basa dicha tesis son:

1. La ciudad tiene un momento clave donde se determina su configuración; las transformaciones posteriores son una superposición de estructuras, que pueden ser distinguidas a través de las permanencias urbano-arquitectónicas, cómo etapas históricas.
2. El crecimiento parcial y desarticulado que se dio en la zona nororiente, fue causado por factores de índole político-sociales, físico geográficos y del régimen de propiedad, dando como resultado que las permanencias urbano- arquitectónicas se aprecien ajenas y desincorporadas a la ciudad actual.
3. Existen alternativas viables para el aprovechamiento de éstas permanencias urbano-arquitectónicas de haciendas y ranchos, que permitirían satisfacer la demanda de espacios de la sociedad actual, y a su vez asegurar la salvaguarda de estos vestigios; y dado que dichas permanencias urbano-arquitectónicas se encuentran inmersas en el tejido urbano actual, debieran ser

tomadas en cuenta dentro de las políticas públicas y/o urbanas que definen el desarrollo, usos de suelo, funciones, etc., de la ciudad contemporánea.

Con base en los argumentos anteriormente mencionados, la investigación se estructuró en cinco apartados, los cuales se describen a grandes rasgos a continuación:

- ✧ En el “Diseño de la Investigación”, se aborda el ¿cómo?, ¿por qué? y ¿para qué? de la presente investigación, justificada en el análisis del estado del arte.
- ✧ En el segundo capítulo “Puebla, de la fundación al siglo XIX” se realiza un recorrido por la historia urbana de la ciudad, haciendo mayor énfasis en las periferias; para finalizar con los antecedentes propios de las unidades de análisis, lo que posibilita el entendimiento del proceso de urbanización diferenciado de la zona, y el uso y propiedad actual de los vestigios.
- ✧ En el apartado “Incorporación del suelo rural a la mancha urbana, Puebla siglo XX” se aborda el proceso de urbanización, que a grandes rasgos se dio en dos etapas: la primera de tipo social y económico (desintegración del Sistema Hacendario); y la segunda de tintes políticos, que consistió en la implementación de planes urbanos, que propiciaron un crecimiento diferenciado.
- ✧ En el cuarto capítulo “La zona nororiente de la ciudad de Puebla” se analiza el caso específico de estudio a partir del siglo XX, momento en el cual se da el proceso de urbanización, hasta la actualidad, donde se hizo registro del estado y uso actual de cada una de las unidades de estudio.

- ✧ El último capítulo “Implementación de Políticas Públicas para la conservación de las permanencias urbano-arquitectónicas de haciendas y ranchos del nororiente de Puebla”, se enfoca a las alternativas viables de incorporación de haciendas y ranchos a la ciudad contemporánea, así como la implementación de políticas públicas y/o urbanas en pro de su conservación; con base en la situación actual en la que se encuentran dichos vestigios y las políticas públicas y/o urbanas relacionadas con la materia, en México.

Metodológicamente, la primera etapa de la investigación se basó en un método histórico, a través de trabajo de archivo, con el propósito de encontrar los orígenes o antecedentes de la situación actual y de esta manera comprender su naturaleza y funcionamiento.

Posteriormente se utilizó el método de estudio de caso, enfocándose en la zona nororiente de la ciudad y las doce haciendas y ranchos que la conforman, a través de trabajo de campo y el llenado de fichas de registro del estado actual; con lo que se intentó lograr una descripción precisa de una realidad limitada por una variedad de fenómenos, estructuras y procesos en los que se hizo resaltar sus características particulares. Finalmente se plantearon posibles alternativas de conservación para cada caso de estudio, según su situación actual específica.

En el marco de la Convocatoria de Becas Mixtas 2011–2012 de CONACYT, se realizó una estancia en Montreal Canadá, durante el periodo del 1° de junio al 31 de agosto, bajo la tutela de la Dra. Hélène Bélanger, profesor investigador del Departamento de Estudios Urbanos y Turísticos,

de la Escuela de Ciencias de la Gestión, en la Universidad de Quebec en Montreal (Université du Québec a Montréal - UQAM).

El objetivo principal de dicha estancia fue enriquecer el trabajo de tesis, específicamente en materia de políticas públicas y/o urbanas y su aplicación en la conservación del patrimonio urbano-arquitectónico inmerso en las dinámicas de la ciudad contemporánea, temática abordada en el último capítulo.

La metodología aplicada durante la estancia, fue la revisión de literatura académica y gubernamental (a través de la página oficial *La Ville de Montréal* en internet), así como la observación directa de la ciudad, específicamente donde se conjugan los elementos contemporáneos con permanencias urbano-arquitectónicas de carácter patrimonial; lo anterior con el fin de analizar programas, métodos y acciones, a efecto de identificar herramientas y enfoques factibles de aplicarse en el caso de la zona nororiente de la ciudad de Puebla.

A manera de resultados, se puede considerar que la incorporación del suelo rural a la mancha urbana sucedida en la zona nororiente, fue un proceso condicionado por tres factores principalmente:

1. Físico-geográfico
2. Social
3. Régimen de propiedad

Así mismo, la situación en la que se encuentran los vestigios urbano-arquitectónicos de haciendas y ranchos en la actualidad, se da en cuatro escenarios:

1. Funcionando como equipamiento para las colonias de la zona;
2. Dónde se ha logrado mediar entre propiedad privada y uso público;
3. Dónde impera la propiedad privada; y
4. Dónde prácticamente se ha perdido el patrimonio urbano-arquitectónico de haciendas y ranchos.

Se considera finalmente, que el conocimiento y conservación de las permanencias urbano arquitectónicas de haciendas y ranchos, permite hacer una lectura global de la historia urbana de la ciudad; y es a través de su valoración, cómo es posible plantear alternativas viables que colaboren a su protección y permanencia como patrimonio.



Capítulo I.

Diseño de la Investigación

El término diseño de la investigación se refiere al plan o estrategia concebida para obtener la información que se desea; por lo que en el presente capítulo se abordó la estructura a seguir a fin de encontrar resultados, una vez que se precisó el planteamiento del problema, se definió el alcance inicial de la investigación y se formularon las hipótesis.

I.1 Planteamiento del problema

El Sistema Hacendario marcó una etapa política de poder y control sobre las tierras y recursos en México durante más de 300 años. Como resultado de la Revolución Mexicana y el establecimiento de la Reforma Agraria entre las décadas de 1910 y 1940, las tierras pertenecientes a haciendas y ranchos fueron fraccionadas y repartidas, suceso que aunado al rápido desarrollo industrial y tecnológico, provocó que las urbes fueran invadiendo el territorio rural para satisfacer las demandas demográficas de cada momento.

Dicha modernización propició el desarrollo urbano y la creación de nuevas colonias y zonas industriales entorno a lo que hoy conocemos como polígono del Centro Histórico de la ciudad de Puebla, que se fueron formando en su mayoría, bajo el mismo criterio de la traza cuadrangular, a partir de fracciones de terrenos pertenecientes a ranchos y haciendas, que habían sido expropiadas por el gobierno o excepcionalmente donadas por los hacendados; como consecuencia, muchos cascos de haciendas y ranchos fueron alterados y/o destruidos.

No obstante del rápido desarrollo de la urbe y la invasión del suelo rural, sucedida en la ciudad de Puebla durante el siglo XX, en la actualidad hay permanencias urbano-arquitectónicas de espacios para la producción (específicamente haciendas y ranchos), algunos en estado ruinoso y algunos otros en riesgo de ser derrumbados; por lo que es de suma importancia que sean estudiados, registrados y tomados en cuenta, ya que estos espacios son huella del proceso histórico de la ciudad y el documento fiel del proceso de urbanización de Puebla, y de un sistema político y económico que imperó en México por siglos.

I.2 Justificación

A través de la investigación se pretende aportar conocimiento sobre el proceso de urbanización sucedido en la ciudad de Puebla durante el siglo XX, donde se llevó a cabo la inclusión de la estructura hacendaria en la urbana; así como todos los aspectos que se involucran en dicho proceso. El conocimiento y análisis de dicho fenómeno, permite entender la configuración actual, así como dar paso a la valoración de las permanencias urbano–arquitectónicas de los espacios para la producción.

El contar con dichas permanencias en el tejido urbano actual, permite entender una parte del pasado, el proceso que se dio desde que se construyeron tales conjuntos hasta la actualidad, conocer el proceso de adaptación a diversos momentos históricos, y como es que han logrado llegar al presente, incorporándose a la mancha urbana actual, es decir permiten hacer una lectura completa de la historia urbana de la ciudad.

Existen diversas investigaciones sobre la historia urbana de la ciudad de Puebla, partiendo en la mayoría de los casos, del polígono del centro histórico y explicando la fundación de las diversas colonias en su entorno; analizando el fenómeno de estudio desde un enfoque estético, funcional, sociológico, económico y a nivel regional desde el punto de vista estructural, constructivo y funcional; sin embargo, no se han estudiado las permanencias urbano-arquitectónicas de los espacios para la producción, resultado del proceso de incorporación del suelo rural a la mancha urbana, como otros lugares del país.

Este interés en el estudio del proceso de urbanización diferencial que permite la coexistencia de lo nuevo con lo antiguo, surge a través del proyecto realizado para la titulación de licenciatura, en el que se planteó

una propuesta de rehabilitación de un rancho localizado en la zona nororiente de la ciudad de Puebla, donde se pudo observar como la configuración del conjunto planteada a principios del siglo XIX, sigue vigente en las colonias actuales; con ello surgieron algunas interrogantes que serán desarrolladas más adelante y que motivaron a retomar la investigación, ampliándola de un espacio arquitectónico, al conjunto urbano.

I.3 Marco teórico – conceptual y estado de la cuestión

¿Cómo acercarse a las permanencias urbano-arquitectónicas que se encuentran inmersas en las dinámicas urbanas actuales?, la respuesta es: a través de su entorno, del estudio de la ciudad, porque de los factores que marcan sus procesos de cambio, depende la permanencia o pérdida de los edificios y/o conjuntos; y si estudiar la ciudad es estudiar a la sociedad, entender la ciudad sería crucial para entender la sociedad.

Para poder abordar el fenómeno de estudio, que en este caso es el proceso de urbanización, el cual provocó la superposición de estructuras y a la vez permitió que hoy día coexistan las permanencias urbano-arquitectónicas y la ciudad actual, se consideró pertinente la aplicación de la sociología urbana, puesto que a través de ella se logra estudiar cómo se conjugan los aspectos más relevantes en los procesos de cambio de una ciudad; específicamente, las relaciones entre actores, instituciones y grupos sociales que constituyen a la ciudad como entorno.

La sociología urbana como disciplina surgió a la par de la sociología en general, ya que estudia la sociedad moderna y decir sociedad moderna equivale a decir ciudad, y particularmente ciudad industrial.

Lamy¹ marca cinco rubros de estudio de la sociología urbana: 1) la centralidad, 2) la territorialidad, 3) la urbanidad y 4) el espacio público. Siendo el tercero el que será aplicado en la presente investigación.

Sobre el enfoque de la sociología urbana, se retomó el explicado por Saunders, quien menciona que la disciplina es un punto intermedio entre la sociología y el urbanismo, ya que ésta estudia los procesos de cambio que afectan y modifican a ambos:

*Hemos visto que la teoría de la sociología urbana no puede ser constituida en torno al objeto de la ciudad o el problema del espacio. Entonces esto nos deja con la interrogante de lo que, en todo caso, estudia la sociología urbana, y lo que tiene que contribuir es al entendimiento de los problemas y procesos sociales contemporáneos.*²

Lezama por su parte, considera que es más bien la sociología la que aporta el conocimiento mientras el urbanismo funciona como una frontera en el estudio:

*Hablar de una sociología urbana equivale a hablar de formas de la conducta social vinculadas, en mayor medida, a la ciudad. No necesariamente con su naturaleza espacial, sino con una especialización específica de los procesos sociales, mediada por lo urbano (densidad social o demográfica, heterogeneidad, diversidad).*³

Lamy, quién se concentra en la sociología de lo urbano y no en la sociología urbana, argumenta que la validez de esta última, solo puede

¹ Brigitte Lamy, "Sociología urbana o sociología de lo urbano" en *Estudios Demográficos y Urbanos* 61, volumen 21, número 1, El Colegio de México, enero – abril 2006, p. 213

² Peter Saunders, *Social Theory and the urban questions*, Londres, Routledge Taylor & Francis Group, 2005, segunda edición, p. 204. "We have seen the urban social theory cannot be constituted around the object of the city or the problem of space. This then leaves us with the question of what, if anything, urban sociology is about, and what it has contributed to an understanding of contemporary social problems and processes." Traducción propia.

³ José Luis Lezama, *Teoría social, espacio y ciudad*, México D.F., El Colegio de México, 2002 segunda edición, p. 17

considerarse mientras los procesos de cambio se estaban dando y no ahora cuando enfrentamos los resultados de la modernidad, describiendo la disciplina de la siguiente manera:

La sociología de lo urbano se da a la tarea de describir las ciudades en movimiento, como espacios producidos, como resultado de las múltiples prácticas de poblaciones diversas que van construyendo cada día una urbanidad común. Pretende entender mejor las relaciones entre la sociedad y sus espacios, actualizar el significado que se confiere a estos espacios tomando en cuenta la sociedad actual, sus valores y sus perspectivas.⁴

La misma autora considera que tanto la sociología como el urbanismo tienen la misma relevancia en la disciplina, siendo la conjugación la que permite un estudio integral del proceso de urbanización:

La sociología, por su parte, ofrece métodos y técnicas que contribuyen a mejorar el estado del conocimiento, mientras que el urbanismo propone esquemas de transformaciones posibles para el espacio existente. La sociología aporta los conocimientos y el urbanismo sintetiza los datos, tomando en cuenta los elementos humanos, geográficos, técnicos, políticos, financieros y legislativos, e imagina proyectos de ordenamiento realizables.⁵

Lezama⁶ brinda un recorrido por las principales aportaciones de las escuelas de la sociología urbana, entre los que se encuentran:

- ✧ La Escuela Culturalista
- ✧ La Escuela Ecologista Clásica de Chicago
- ✧ La Escuela Francesa de Sociología Urbana

Esta última, la Escuela Francesa de Sociología Urbana, es considerada como uno de los esfuerzos más significativos para explicar los

⁴ Brigitte Lamy, *op.cit.*, p. 218

⁵ *Ibíd.*, p. 214

⁶ José Luis Lezama, *op.cit.*, pp. 135 - 294

principales problemas sociales propios de la sociedad moderna, cuyo ámbito de expresión territorial es la ciudad, que se haya realizado por toda la tradición sociológica del siglo XX; algunos de los principales autores de esta escuela son Manuel Castells, Maurice Halbwachs, Chombart de Lauwe y Henri Lefebvre.

Manuel Castells sistematizó y sometió a una crítica rigurosa toda la producción teórica que le antecedió en el campo de la sociología urbana; sobre el surgimiento de esta disciplina, comenta:

La toma de conciencia que tiene lugar en Francia en lo que concierne a los problemas planteados por el crecimiento urbano acarrea una exigencia – que va en aumento- de investigaciones en este dominio. La consecuencia de ello es un verdadero florecimiento, perceptible desde hace algún tiempo, de la llamada “sociología urbana” [...]⁷

Sus propuestas iniciales, contenidas en *La Cuestión Urbana*, desechan la idea de que exista una irrupción del espacio en la conducta social y la catalogan como un producto de combinatorias específicas de diversos elementos sociales, regidos por la lógica del modo de producción capitalista. En la estructura del espacio se expresan, por tanto, no sólo las clases e intereses dominantes, sino también las propias alternativas de quienes viven la dominación.

Maurice Halbwachs por su parte, construyó su objeto de estudio tratando de relacionar el espacio y las instituciones sociales con la medición de un concepto sintetizador de ambos elementos, las necesidades colectivas. Éstas aparecen como sujetos de la acción y como explicativas del quehacer público y privado en lo referente al orden urbano. Estudió también la problemática de la morfología urbana, los

⁷ Manuel Castells, *Problemas de investigación en sociología urbana*, México, Siglo Veintiuno Editores S.A. de C.V., 1992, decimoquinta edición, p. 17

cambios de forma de una gran ciudad, además de la cuestión de las expropiaciones y de la memoria colectiva en relación con el espacio.

Chombart de Lauwe relaciona el ámbito laboral con el habitacional en la explicación de las conductas sociales de la clase obrera. En el barrio el espacio se hace presente como condensación de esos dos niveles decisivos de la vida de esa clase social, pero también como lugar de síntesis de los otros factores de la vida urbana que coinciden en una forma de vida propia de los habitantes de la ciudad.

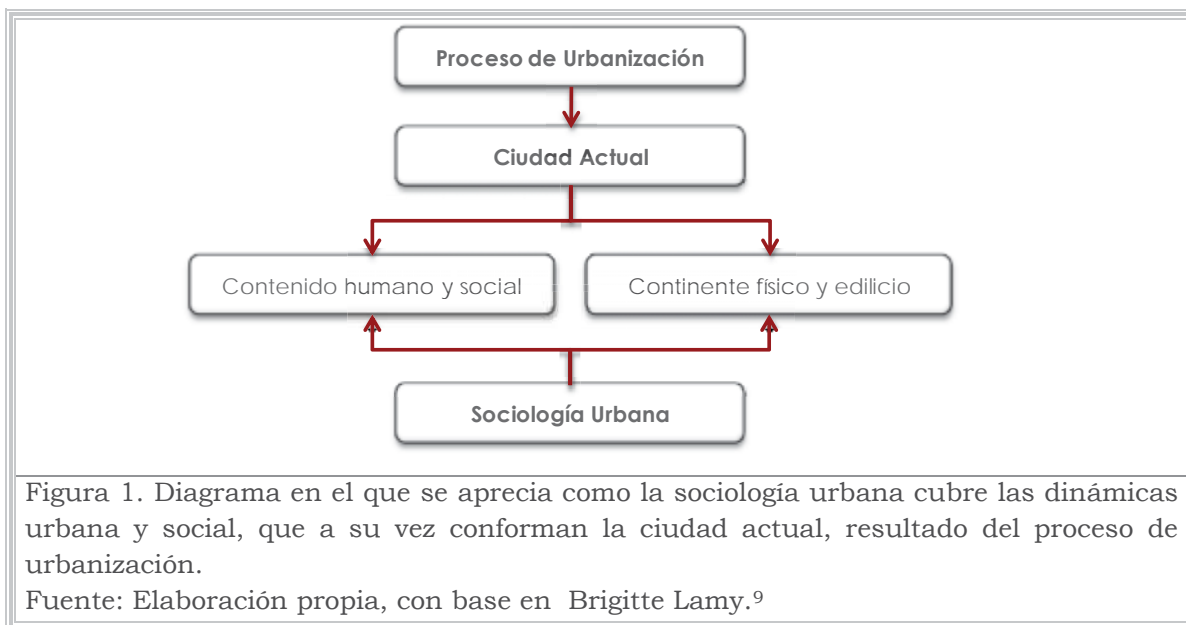
Henri Lefebvre rescató el aparato conceptual de la teoría marxista y logró una síntesis imaginativa de ésta para su aplicación al estudio de lo urbano. En ella incluyó lo económico, lo político, lo ideológico y añadió el análisis de la vida cotidiana como constitutivo de un espacio social. Intentó construir una interpretación total del fenómeno urbano y para ello recurrió a la teoría marxista.

Lamy⁸ haciendo referencia a Bassand, plantea una nueva agenda en la práctica de la sociología urbana aplicada a Latinoamérica, de los cuales se retomarán cuatro de los diez puntos, como consideraciones teóricas para la investigación:

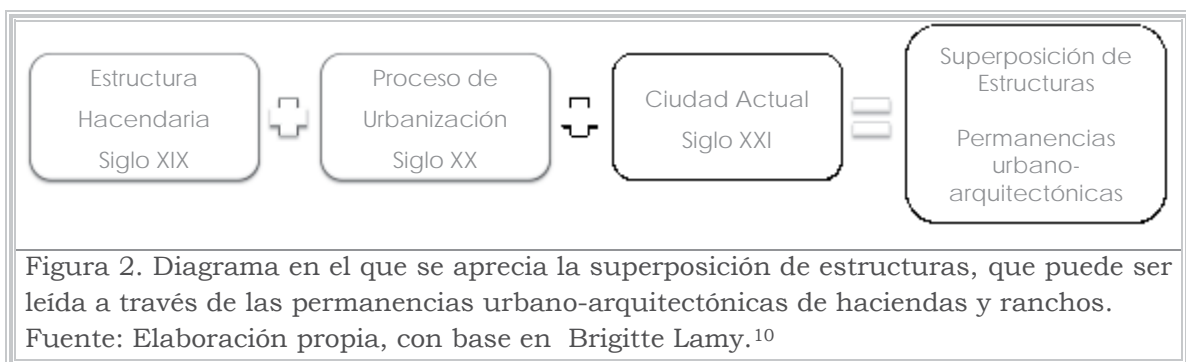
3. La dinámica urbana está imbricada en la dinámica de la sociedad. El fenómeno urbano es incomprensible e inexplicable sin referirlo a la sociedad que lo engloba, ya que constituye un punto clave para entenderlo. Es por ello que al ser el proceso de urbanización el fenómeno y la ciudad el objeto de estudio, es necesario entender no sólo el continente físico y edilicio, sino también el contenido humano

⁸ Brigitte Lamy, *op.cit.*, pp. 221 - 224

y social, y es la sociología urbana la que engloba estos dos aspectos (Figura 1).



4. La realidad urbana cambia a lo largo de la historia, pero no desaparece. El paso de la sociedad agraria a la sociedad industrial y ahora a la sociedad de la informática lleva a cada caso un sistema propio del territorio y de la realidad urbana. La aparición de un nuevo régimen no implica la desaparición del anterior. Buena parte de la dinámica urbana se construye sobre las bases de los regímenes anteriores, es decir se crea una superposición de estructuras (Figura 2).



⁹ *Ibid.*, p. 221

5. Los potenciales de los actores producen la dinámica urbana. Lo urbano no surge espontáneamente, sino que lo constituyen continuamente cuatro tipos de actores: los actores económicos, los actores políticos, los profesionales del espacio (arquitectos, urbanistas, etc.) y los habitantes, que son los usuarios y los ciudadanos (Figura 3).

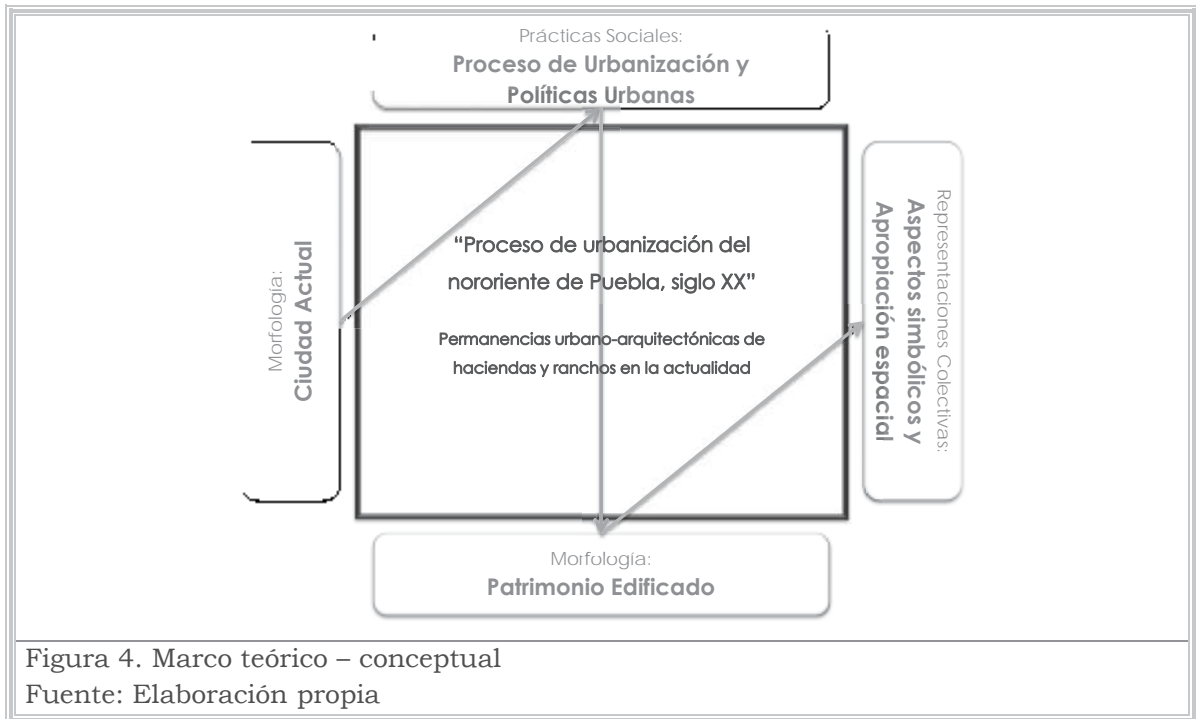


4. La dinámica urbana debe ser estudiada con diferentes grados de profundidad dentro del análisis sociológico (Figura 4).

- a) Morfología: entorno construido y natural, población, técnicas.
- b) Prácticas sociales: organizaciones, roles, normas, etcétera.
- c) Representaciones colectivas: Imaginario, ideas, símbolos, ficciones, aspiraciones, identidades, etcétera.

¹⁰ *Ibíd.*

¹¹ *Ibíd.*, p. 223



Por otra parte, se considera que el hecho urbano debe ser comprendido también desde la historia, ya que es a través del estudio histórico como se puede alcanzar una explicación de su situación actual; la historia de la ciudad se convierte en algo presente al revelar el origen de la forma tal y como ahora lo contemplamos. A decir de Marc Bloch “[...] la obra de una sociedad que modifica según sus necesidades el suelo en que vive es, como todos percibimos por instinto, un hecho eminentemente histórico”.¹²

Dentro de las corrientes historiográficas existentes, se encuentra la Escuela de los Annales, fundada por Lucien Febvre y Marc Bloch en 1929, y dirigida a partir de 1946 por Fernand Braudel, quien plantea que la historia debe integrar la totalidad, a través del contacto con las otras ciencias:

¹² Marc Bloch, *Introducción a la historia*, México, Fondo de Cultura Económica, 1998, p. 24

A cada ciencia social pertenece entonces solamente un pequeño fragmento de un espejo que parecería haberse partido en mil pedazos, pero existe sin embargo, más allá de nuestras posibilidades, ese espejo intacto en el que la sociedad es capaz de reflejar su imagen total y en completo movimiento. A esta sociedad, que es el objeto de nuestras investigaciones, la economía política la estudia en lo que corresponde a sus condiciones de vida material; la estadística, bajo el signo de número; la geografía, en lo que se refiere al espacio; el derecho bajo el prisma de las obligaciones contractuales; la sociología, en su mecanismo; la etnografía y la tecnología, en sus formas todavía balbuceantes; la historia en su realidad de ayer.¹³

Braudel, a diferencia de la corriente estructuralista, considera que la estructura es una especie de encadenamiento descriptivo de los distintos hechos y niveles, poniéndolos en acción; enfatizando en las permanencias, las cuales se manifiestan en la división de los tiempos entre largo, medio y corto.

La permanencia de estructuras en un espacio, es lo que determina las categorías temporales o períodos históricos y su evolución; el tiempo histórico no tiene un valor universal, ni incide de la misma manera en todas las sociedades, ni simultáneamente. Existen períodos de tiempo en los que el número de acontecimientos importantes, o al menos conocidos, es mayor que en otras, y parece que tienen más importancia; son los períodos de cambio.¹⁴

Braudel plantea la existencia de tres categorías históricas: el tiempo corto, medio y largo. El tiempo corto es el que afecta a los acontecimientos, a la medida de los individuos, a la vida cotidiana; lo plantea como el tiempo del cronista y del periodista; independientemente

¹³ Fernand Braudel (Carlos Aguirre Rojas, traducción), "Enseñanza de la historia y sus directrices", en *La Tarea. Revista de Educación y Cultura de la Sección 47 del Sindicato Nacional de Trabajadores de la Educación*, Guadalajara, sección Los Efectivos, número 9, marzo 1997, pp. 70-73

¹⁴ Fernand Braudel, *La historia y las ciencias sociales*, Madrid, Alianza Editorial S.A., Madrid, 1968., p.65

de la transcendencia histórica que tengan. Es la historia de los acontecimientos, que no suelen tener en cuenta las estructuras económicas y sociales en las que tienen lugar.¹⁵

El tiempo medio lo considera como la duración de la coyuntura, ya que es un tiempo plagado de acontecimientos; sin embargo, es también un lapso breve caracterizado por el movimiento, y que se logra desarrollar en un periodo equivalente a la vida de una persona.¹⁶

Finalmente, el tiempo largo es el que corresponde a las estructuras, aquellas realidades históricas que permanecen por debajo de los acontecimientos y de las coyunturas y que no se modifican con un sólo acontecimiento, permaneciendo durante varias generaciones. Los cambios de una estructura a otra son lentos y afectan a multitud de acontecimientos importantes, por lo que no es fácil determinar con exactitud y definitivamente cuándo comienzan y cuándo acaban.¹⁷ A decir de Marina Waisman, “la larga duración, que Braudel llama historia estructural, se correspondería con la historia urbana”.¹⁸

Al respecto de las fuentes o como Braudel lo nombra, el material del que dispone el historiador en el presente sobre el pasado, no representa más que una pequeña parte de la totalidad de los hechos sociales, a partir de los cuales debe recrearla como un rompecabezas que, a pesar de que falten piezas, debe verse completo.

¹⁵ *Ibid.*, p. 97-106

¹⁶ *Ibid.*

¹⁷ *Ibid.*

¹⁸ Marina Waisman, *El interior de la historia. Historiografía arquitectónica para uso de latinoamericanos*, Bogotá, Escala, 1988, p. 56

La concepción de Braudel tuvo una respuesta de Michel Foucault¹⁹; según el filósofo francés, al mismo tiempo que la historia se inclinaba por la larga duración y rechazaba la injerencia del acontecimiento puntual, en ciertas disciplinas específicas, como la historia de las ideas, de las ciencias, del pensamiento o de la literatura, la atención se dirigía hacia los fenómenos de ruptura y cambio.

Por su parte, Louis Althusser²⁰ retomó el concepto de formación económico-social de Marx, para afirmar que la estructura básica de una sociedad es su formación social y que ésta es un sistema de relaciones entre los distintos elementos que la componen, tales como las relaciones de producción, las fuerzas productivas, etc.

Igual ocurre con las sociedades; los aspectos que las componen son los mismos para todas ellas. Lo que distingue a una sociedad de otra, lo que diferencia períodos históricos en una misma sociedad, no son sus componentes, porque éstos son universales, sino el cómo se relacionan entre sí en un sistema. Los mismos elementos organizados de otra manera producen un resultado distinto.

A través de la sociología e historia urbana, es posible analizar y comprender las condiciones históricas y socioeconómicas de las formas urbanas; sin embargo la forma no se puede hacer un lado, ya que es la manifestación visual y parcial del sistema urbano y uno de los elementos de lectura más importantes de la ciudad.

¹⁹ Michel Foucault, *La arqueología del saber*, México, Siglo Veintiuno, 1970

²⁰ Louis Althusser y Etienne Balibar, *Para leer el Capital*, México, Siglo XXI Editores, 1974

Emile Durkheim²¹, es el primero en proponer el concepto morfología social y es el que estructura y fundamenta la sociología en ese momento. Entiende por morfología social al sustrato material (configuración urbana y rural, como se configura el espacio en términos de la población) donde se realizan todas las actividades de la población y los estudios de la misma población (movimiento de la población, migraciones crecimiento, etc.). Busca que sea una ciencia analítica (produzca un conocimiento a través de análisis reales). Finalmente cambia el concepto de la morfología social en un concepto denominado la función simbólica, pasando a un nivel de abstracción más alto.

Posteriormente, su discípulo Maurice Halbwach²², es quien plantea las sub disciplinas de la sociología: 1) morfología política, 2) morfología económica, 3) morfología religiosa, 4) morfología geográfica y 5) morfología urbana. En todos los casos, lo que se busca, son las continuidades y discontinuidades, que tienen que ver con la población sobre los objetos materiales, lo que permanece y lo que cambia y explicar a qué se debe y en qué momento que acción de la población hizo que cambiara.

A partir de los 60's del siglo XX, se proponen nuevas formas de abordar la ciudad:

- Inglaterra – m. económica y legal (tipo de propiedad, como se había modificado a lo largo de la historia)
- Alemania – morfología geográfica, la forma en que el ser humano se relaciona con el medio ambiente. Forma de pensar el espacio

²¹ Emile Durkheim, *Lecciones De Sociología*, Granada, Editorial Comares, 2006.

²² Maurice Halbwach, *La mémoire collective*, Paris, P. U. F., 1968.

- Francia – morfología social, hacia propuestas → es decir, se enfoca a la parte de la planeación
- Italia – Investigación y Planeación

Dentro de la última, se encuentra Aldo Rossi, quien plantea la morfología urbana como una ciencia analítica, autosuficiente, sólida y consistente; las fases de conocimiento que propone son: 1) observación de los datos y 2) la interpretación, reconstrucción de la información. Mientras que los tipos de análisis que propone son: 1) el histórico y 2) el formal. Los conceptos a través de los que Aldo Rossi desarrolla su ciencia urbana son:

1. Locus: concepto latino que significa lugar y condiciones del origen.
2. Morfo tipología: análisis urbano a través del plano y de la tipología.
3. Permanencias: que se divide a su vez en dos niveles, 1) Permanencias (monumentos, plano, trazo) y 2) Persistencias (ríos).
4. Memoria: es la forma cómo la sociedad entra en relación con su espacio y recuerda los sucesos.
5. Tensión: elementos primarios que cohesionan las zonas residenciales.

Así mismo, Aldo Rossi²³, considera la arquitectura como una creación inseparable de la sociedad en que se manifiesta, y que se relaciona siempre con su gestión política, memoria, ordenanzas, trazado y estructura de la propiedad urbana. Trata la ciudad como hecho económico, histórico y sobre todo arquitectónico, cuestión que se

²³ Aldo Rossi, *La Arquitectura de la Ciudad*, Barcelona, Gustavo Gili, 2007.

considera relevante ya que el proceso de urbanización de una ciudad es resultado social e histórico de quienes la habitan y las permanencias arquitectónicas, testigos de estos procesos de cambio.

Una comprensión adecuada de este proceso constructivo de la ciudad y de la disciplina arquitectónica ha de tener en cuenta los elementos sobre los que actúa: la naturaleza social del hombre, sus necesidades de habitación, y la trama cultural producida. Rossi mostró un nuevo modo de considerar la relación vital que une la arquitectura a la ciudad; la consideración de la ciudad como una realidad arquitectónica y la arquitectura como un elemento esencialmente urbano.

Algunos otros autores definen la ciudad como alta concentración de población, sin embargo, podemos considerar que implica mucho más; implica la combinación de usos de suelo y la dotación de servicios para determinado grupo humano, es ahí donde podemos identificar una ciudad, en la combinación de grupo humano y edificios que lo doten de servicios y vivienda, de esta manera lo menciona Patricio H. Randle:

*[...] la ciudad es el contenido y el continente; el contenido humano y social y el continente físico y edilicio. [...] Lo que sí define a una ciudad es la concentración de funciones o sea que en ella, además de verificarse la residencia de una cierta población, se polaricen otras actividades al servicio de esa población: comercio, administración, culto [...]*²⁴

El término *ciudad* también suele utilizarse para designar una determinada entidad político-administrativa urbanizada, y en muchos otros casos, la palabra también se usa para describir un área de urbanización contigua.

²⁴ Patricio H. Randle, *Aproximación a la Ciudad y el Territorio*, Buenos Aires, Ediciones de la Universidad Católica Argentina, 2000, pp. 13 - 15

A través de estas definiciones, se puede entender como ciudad al espacio determinado que ocupa un grupo social, conformado por edificios que brindan acoyo y servicio a dicho grupo; y en la cual se va formando la memoria colectiva de los aconteceres cotidianos; Azevedo Salomao hace referencia a Rossi, para este concepto: “[...] Aldo Rossi [...] la ciudad misma es la memoria colectiva de los pueblos y, como memoria, está ligada a hechos y a lugares; la ciudad es el locus de la memoria colectiva”.²⁵

Ahora bien, en la cuestión de los procesos de cambio que acontecen en la ciudad, se puede hacer referencia a Castells²⁶ quien menciona que las actividades desarrolladas por la sociedad se expresan en el espacio a través de los procesos urbanos, los cuales sistematiza en cinco para cualquier sociedad:

1. Proceso de Producción: es donde se genera la riqueza de la sociedad a través de actividades productivas como la agricultura, ganadería, pesca, etc.
2. Proceso de Consumo: en sentido estricto es la vivienda y en sentido amplio es el equipamiento, es decir son los espacios a través de los cuales la sociedad satisface sus necesidades básicas.
3. Proceso de Intercambio: es el que posibilita la transferencia de bienes entre procesos urbanos, como por ejemplo el transporte, las telecomunicaciones, el comercio, etc.
4. Proceso de Gestión: regula el comportamiento de los otros procesos, a través de normas en base a lo establecido en la constitución, y demás leyes de una sociedad.

²⁵ Eugenia María Azevedo Salomao, *op.cit.*, p. 96

²⁶ Manuel Castells, *La Cuestión Urbana*, México D.F., Siglo XXI, 1976.

5. Proceso de Simbólica Urbana: Indica como las sociedades en diferentes fases de su desarrollo encuentra en la arquitectura y el urbanismo su símbolo de poder, cargado de ideologías de los grupos dominantes, conformando la imagen urbana de las ciudades.

La zona nororiente fue el resultado de una estructura hacendaria del siglo XIX, propia de un proceso de producción, pero que a la vez conjugó otros procesos, cómo el de consumo, ya que la producción no era destinada solamente para la comercialización, sino que permitía satisfacer las necesidades de los peones y de los mismos propietarios; el de intercambio, que en la estructura hacendaria se dio principalmente a través del ferrocarril; y el de la simbólica, que a través de la grandiosidad de los cascos se lograba representar el alto nivel adquisitivo de los propietarios y el control que tenían sobre el territorio.

Durante el proceso de urbanización se da el fenómeno en que un espacio que pertenece específicamente al proceso de producción (haciendas y ranchos), se transforma a un espacio del proceso de consumo (tanto en sentido estricto como en amplio, vivienda y equipamiento); Castells hace la diferenciación de los procesos, la cuestión en el caso de Puebla es analizar como fue el cambio de un espacio perteneciente a determinado proceso, a otro.

Este cambio de procesos que explica Castells, puede interpretarse en un ámbito más urbano como una superposición de estructuras, en las que se debe valorar tanto la preexistencia como la necesidad actual de la sociedad, David Harvey comenta al respecto:

Durante los últimos doscientos años, más o menos, las capas de la mayoría de las ciudades se han ido acumulando y espesando, cada vez más rápidamente en relación con el enorme crecimiento acelerado de la población [...] cómo planificar la construcción de las próximas capas del palimpsesto urbano de forma que se adecue a futuros deseos y necesidades sin ejercer demasiada violencia sobre cuánto ha pasado antes. Lo que ha pasado antes es importante, precisamente porque es el locus de la memoria colectiva, de la identidad política y de la serie de recursos que, a su vez, componen tanto posibilidades como barreras en el entorno construido para un cambio social creativo.²⁷

El proceso de urbanización de una ciudad es la evolución de la sociedad que la conforma, por lo que también puede considerarse una cuestión demográfica, ya que entre mayor número de población, se requiere más espacio, más vialidades que permitan la comunicación y mayor equipamiento que satisfaga las necesidades.

Este proceso natural de las ciudades tiene un momento de ruptura al desbordar los límites de planeación, es ahí donde se incorporan espacios con un uso diferente del de la propia ciudad, como el de la producción agrícola y ganadera, creando el espacio periurbano, también conocido como suburbio o periferia. Randle, brinda una explicación muy clara sobre dicho fenómeno:

La otra forma típica del crecimiento es, además de la densificación que produce hacinamiento, el desborde que disuelve todos los límites de la planta urbana y se diluye en un híbrido que primero se llamó “falso burgo” (cuando en la Edad Media se comenzó a edificar extra muros, más allá de las murallas) luego “suburbio” (cuando la industrialización y el transporte permitieron esta expansión y hoy algunos lo califican de crecimiento “periurbano”, un tipo muy especial de urbanización que se produce en las periferias donde se diluyen todas las formas, incluso las legales.²⁸

²⁷ David Harvey, “Mundos Urbanos Posibles” en Ángel Martín Ramos (editor), *Lo urbano en 20 autores contemporáneos*, Barcelona, Edicions de la Universitat Politècnica de Catalunya, 2004, p. 186

²⁸ Patricio H. Randle, *op.cit.*, p. 57

Este fenómeno de urbanización es un suceso por el que todas las ciudades han pasado o pasarán, como parte de su naturaleza como ente activo que se modifica a la par de la sociedad; al respecto David Harvey menciona:

El siglo XX ha sido, entonces, el siglo de la urbanización. Antes de 1800, el tamaño y las poblaciones de las concentraciones urbanas parecen haber estado estrictamente limitadas en todas las formas sociales. El siglo XIX vio la ruptura de esas barreras en unos pocos países capitalistas avanzados, pero la segunda mitad del siglo XX ha visto cómo esa ruptura localizada se convertía en flujo universal de urbanización masiva.²⁹

Entrando al estado de la cuestión, y en análisis regionales, Rafael López en el artículo *Imagen y esencia de la ciudad latinoamericana*³⁰, nos habla sobre las tendencias de crecimiento urbano de una ciudad latinoamericana desde un enfoque social, económico y político, cuestiones que juegan un papel importante en la zonificación de un plan urbano, donde se da prioridad a unas áreas sobre otras y que para el caso de la zona nororiente podría ser uno de los factores que influyeron en la diferenciación con las demás zonas de la ciudad.

María Elena Ducci³¹, estudia y describe el crecimiento desigual y diferenciado de la ciudad de Chile, en la que la periferia ha sido absorbida para dar lugar a una megalópolis, en la que se yuxtaponen distintos niveles sociales; hace también un estudio de las personas que habitan cada una de estas zonas. La autora agrupa la ciudad actual, en cuatro zonas principalmente: las zonas residenciales de nivel económico alto, los

²⁹ David Harvey, *op.cit.*, p. 177

³⁰ Rafael López Rangel, "Imagen y esencia de la ciudad latinoamericana" en *Tendencias arquitectónicas y caos urbano en América Latina*, México, G. Gili S.A. de C.V., 1986.

³¹ María Elena Ducci, "Santiago: territorios, anhelos y temores. Efectos sociales y espaciales de la expansión urbana" en *Eure Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales*, Santiago, Pontificia Universidad Católica de Chile, 2000.

desarrollos de vivienda popular, los espacios para la economía terciaria (comercio) y la industrial. Sin embargo, el artículo sólo describe lo que a simple vista se puede apreciar, en cualquier ciudad de Latinoamérica, y como la misma autora lo advierte, no profundiza o propone alternativas para la problemática de segregación social que ha producido la urbanización en las últimas décadas.

A pesar de que en otras entidades se están llevando a cabo estudios sobre la configuración urbana de las ciudades, en el caso de Puebla la investigación se han enfocado al centro histórico, dejando de lado el momento de ruptura causado por la expansión territorial fuera de la cuadrícula planteada en la fundación, proceso en el que se empiezan a absorberse los espacios rurales colindantes a los centros históricos, causando la inserción del suelo rural a la mancha urbana.

En algunos casos, se ha explicado la urbanización fuera del polígono planteado en la fundación, pero abordado desde una perspectiva histórica - social y no urbana - arquitectónica, como es el caso del trabajo realizado por Carlos Contreras³², en el que hace la descripción de los aspectos sociales reflejados en el desarrollo urbano de la ciudad de Puebla.

En el trabajo de Eloy Méndez³³ se lleva a cabo la descripción del desarrollo urbano de la ciudad de Puebla, abarcando desde la fundación hasta la segunda mitad del siglo XX, periodo en el que la mancha urbana invade el suelo rural y lo incorpora a la ciudad, desde un

³² Carlos Contreras Cruz, *La ciudad de Puebla: estancamiento y modernidad de un perfil urbano en el siglo XIX*, Puebla, Centro de Investigaciones Históricas y Sociales - Instituto de Ciencias - Universidad Autónoma de Puebla, 1986.

³³ Eloy Méndez, *La conformación de la Ciudad de Puebla (1966-1980) una visión histórica*, Puebla, Universidad Autónoma de Puebla, 1987.

enfoque meramente histórico – social, sin abordar la afectación de los espacios para la producción o su permanencia en la actualidad.

El estudio de Gonzalo Yáñez³⁴, se acerca más al fenómeno de estudio, ya que explica cómo se formaron los primeros barrios indígenas, así como la descentralización de la ciudad que da origen a las nuevas colonias, que buscaron dar continuidad a la cuadrícula planteada en la fundación de Puebla; sin embargo, el caso específico de la zona nororiente no es tratado en este libro.

Patrice Melé³⁵ al igual que Emma Morales³⁶ y María de Lourdes Flores³⁷ se enfocan a la cuestión jurídica del desarrollo urbano, realizando la descripción de la implementación de planes urbanos en Puebla, factor que también será analizado para el caso de la zona nororiente.

El proceso evolutivo de la ciudad, la urbanización genera nuevos espacios acorde a las necesidades de cada época, pero también es importante mirar hacia las permanencias arquitectónicas que hoy día se puede considerar legado histórico, y hacer un enlace que permita la conjugación de lo nuevo y lo antiguo.

³⁴ Gonzalo Yáñez Díaz, *La cuadrícula de la ciudad de Puebla*, Puebla, Universidad Autónoma de Puebla, 1993.

³⁵ Patrice Melé, *Puebla: urbanización y políticas urbanas*, Puebla, Universidad Autónoma de Puebla, 1994.

³⁶ Emma María Morales García, *Propuestas de gestión e instrumentación de áreas verdes en la Ciudad de Puebla a partir del análisis de un estudio de caso: Ex Rancho Rementería*, tesis de maestría en Estudios y Gestión de la Ciudad, Universidad Iberoamericana Puebla, Puebla, 2007.

³⁷ María de Lourdes Flores, *La cuestión urbana en la periferia de la ciudad de Puebla, México. 1990-2000*, Tesis de Doctorado en Gestión y Valoración Urbana, Barcelona, Universidad Politécnica de Cataluña, 2004.

Se puede definir permanencia urbano-arquitectónica, como todo edificio construido en una época pasada, que permanece inserto en el tejido urbano actual, a pesar del proceso de urbanización; por lo que puede ser considerado elemento configurador de la traza, a través del cual se puede conocer el proceso histórico evolutivo de la zona donde se encuentra; en este sentido Verónica Zamora nos brinda la siguiente reflexión:

Las permanencias pueden ser consideradas como testimonio y, en un sentido analítico, como vestigios o huellas, en cuanto a partir de ellos pueden ser descritas las diversas ciudades que han sido y sobre todo se puede descubrir el cambio producido. Pero también pueden develar los elementos constitutivos o configuradores del lugar [...] En este sentido podemos hablar de la permanencia como elementos configuradores de cada lugar.³⁸

A través de las permanencias arquitectónicas es como se puede llegar a la observación de la materialización de los procesos sociales en el espacio, en la ciudad actual, resultado de las transformaciones del siglo XX y las cuales pueden ser analizados desde la perspectiva histórica - arquitectónica, como un testimonio; Marc Bloch nos menciona al respecto “la obra de una sociedad que modifica según sus necesidades el suelo en que vive es, como todos percibimos por instinto, un hecho eminentemente "histórico”.³⁹

Marina Waisman, considera que el análisis del objeto arquitectónico, que evoluciona a la par de la sociedad, la ideología, los procesos de cambio, debe ser estudiado con un enfoque histórico:

³⁸ Verónica Zamora Ayala, “Historiografía urbana y arquitectónica, reflexión crítica” en Enrique X. de Anda A. (Dir.), *Situación Actual de la Historiografía de la Arquitectura Mexicana*, Morelia, Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo - Universidad Nacional Autónoma de México, 2008, pp. 233 - 234

³⁹ Marc BloSoumayach, *Introducción a la historia*, México, Fondo de Cultura Económica, 1998, p. 24

Si nuestro deseo es llegar a comprender el significado ideológico de los múltiples mecanismos que interaccionan en el ámbito arquitectónico, la ideología nos interesa como el modo de elaboración de la realidad, el modo en que un saber o hacer recortan “el conocimiento existente, lo modifican y redistribuyen por una parte, y lo confirman y hacen valer por otra”, el modo en que estructuran los objetos de esa realidad, el tipo de elecciones y decisiones que toman.⁴⁰

Waisman⁴¹ propicia una profunda comprensión de la historia como herramienta útil para la reflexión arquitectónica, abordando los conceptos instrumentales básicos necesarios para el conocimiento de la propia historia y para “poner de relieve pautas de valoración que puedan contribuir a orientar la praxis arquitectónica hacia el afianzamiento – o la elaboración – de una identidad regional”.⁴²

Una de las aportaciones de la autora es definir y estudiar la arquitectura como objeto único que se crea en determinado tiempo y espacio, es decir que no son abstracciones que aluden a verdades universales; son concreciones que se producen en un tiempo y en un espacio determinado y que por tanto, el descontextualizar el objeto arquitectónico puede producir alteraciones en su análisis.

Sobre las teorías que tratan la ciudad, desde un aspecto más relacionado con la memoria colectiva y las permanencias arquitectónicas, está la de Kevin Lynch⁴³, quien explica que la imagen pública de una ciudad se conforma por la superposición de muchas imágenes individuales, influidas por el significado social, la función, la historia, etc.;

⁴⁰Marina Waisman, *La estructura histórica del entorno*, Buenos Aires, Ediciones Nueva Visión, 1985, p.23

⁴¹Marina Waisman, *El interior de la historia. Historiografía arquitectónica para uso de latinoamericanos*, Bogotá, Escala, 1988

⁴²Marina Waisman, “Editorial”, *Revista Summarios*, N° 84, Diciembre de 1984. Buenos Aires, p. 2.

⁴³ Kevin Andrew Lynch, *La Imagen de la Ciudad*, México D.F., Gustavo Gili, 1984.

éstas imágenes son necesarias para que cada individuo actúe acertadamente en su medio ambiente, por lo que, según el autor, vemos y dividimos mentalmente a la ciudad de la siguiente manera:

- Sendas, son las guías para el usuario, a través de ellas se conduce a los demás espacios. Considero que las sendas, caminos y calles de una ciudad están ahí gracias a una preexistencia, incluso natural, por lo que en estudios sobre el contexto de un monumento, deben ser identificados como permanencia de determinada época al igual que el edificio.
- Bordes, son aquellos límites naturales o artificiales que pueden marcar desde un barrio hasta un continente.
- Barrios o distritos, las interpreto como lo que en México clasificamos colonia, ya que son reconocibles como si tuvieran un carácter común que los identifica.
- Nodos, son los puntos estratégicos de la ciudad a los que puede ingresar una persona y que le pueden servir como punto de referencia. En la actualidad la concentración temática de servicios podría considerarse como nodo, como lo son parques, plazas, zonas comerciales, zonas residenciales, etc.
- Mojones, éste último, en una consideración personal, es donde podrían encajar las permanencias arquitectónicas, ya que cómo el autor lo describe, los mojones son puntos de referencia cuya característica es la singularidad, es decir que sea un elemento único o memorable en el contexto.

Enric Pol⁴⁴, nos habla sobre la apropiación espacial y realiza una doble distinción en cuanto a la fuente del origen del significado simbólico, distinguiendo entre espacios simbólicos *a priori* y *a posteriori*. Según el autor, un espacio simbólico puede pasar de una determinación apriorística de su significado a una segunda etapa donde se produce una reelaboración de este significado a nivel social, básicamente a través de los mecanismos de apropiación espacial.

Ahora bien, se ha hecho un recorrido a través de posturas teóricas y se han mencionado algunos autores clave en el estudio de la ciudad actual, los procesos de urbanización, las permanencias arquitectónicas y los aspectos simbólicos y la apropiación espacial que las acompaña; sin embargo también es importante mencionar aquellos que han estudiado la hacienda en México y cuál ha sido la postura de estos autores, especialmente de los que han tratado la desintegración de este sistema, ya que es a partir de este suceso que surge el fenómeno de la incorporación del suelo rural a la mancha urbana, y que ha permitido la existencia de permanencias arquitectónicas de ranchos y haciendas en la actualidad.

François Chevalier⁴⁵, a decir de Ma. Del Carmen López “impulsó el interés por el estudio de la hacienda mexicana”⁴⁶, aunque su enfoque es meramente social, es una obra obligada en el estudio del sistema

⁴⁴ Enric Pol, *Symbolism "a priori" and "a posteriori"*. Ponencia presentada en el Seminar of Public Art, Facultad de Bellas Artes, Barcelona, 1995.

⁴⁵ François Chevalier, *La formación de los latifundios en México: tierra y sociedad en los siglos XVI y XVII*, México D.F., Fondo de Cultura Económica, 1976.

⁴⁶ Ma. Del Carmen López Núñez, *Los espacios para la producción y la estructuración del territorio en la región de Valladolid. Una interpretación de la concepción del espacio en el Michoacán virreinal*, tesis de doctorado en Geografía, Morelia, Universidad Nacional Autónoma de México, 2007

hacendario en México; al igual que el libro de Herbert J. Nickel⁴⁷, del que se considera relevante la contribución y comprensión de las modalidades específicas que en diversas etapas y regiones adoptó la hacienda en México, a través de una clasificación cronológica, abarcando desde la apropiación de la tierra en la época colonial hasta llegar a la disolución de la hacienda.

Mariana Yampolsky⁴⁸ tiene un enfoque estético - funcional, en su libro nos brinda todo un catálogo fotográfico de algunas permanencias arquitectónicas de las haciendas en Puebla, además de describir la función de cada uno de sus espacios; sin embargo ninguno de los casos de estudio de la presente investigación es mencionado. Por su parte José Terán⁴⁹ hace un estudio desde el punto de vista estructural, constructivo y funcional de las haciendas en la región de Tlaxcala.

Por su parte Guadalupe Salazar⁵⁰ aborda el proceso de consolidación de la región de San Luis Potosí, primero como centro minero y luego como centro minero-agrícola-ganadero; considerando a la hacienda como un elemento que colaboró en la conformación y consolidación de la región acorde a una realidad económica.

La autora aborda el proceso de ocupación indígena y posteriormente de los españoles de la región; los tipos de haciendas y sus

⁴⁷ Herbert J. Nickel, *Morfología Social de la Hacienda Mexicana*, México D.F., Fondo de Cultura Económica, 1996.

⁴⁸ Mariana Yampolsky, *Haciendas Poblanas*, México D.F., Universidad Iberoamericana, 1992.

⁴⁹ José Antonio Terán Bonilla, *La construcción de las haciendas de Tlaxcala*, México, Instituto Nacional de Antropología e Historia, 1996.

⁵⁰ Guadalupe Salazar González, *Las haciendas en el siglo XVII en la región de San Luis Potosí*, San Luis Potosí, Universidad Autónoma de San Luis Potosí – Editorial Universitaria Potosina, 2000.

componentes arquitectónicos, que proliferaron en la zona, así como las unidades de producción que complementaban la vida de las haciendas; posteriormente el concepto de rancho, su estructura y tipos; para finalmente referirse a los propietarios de minas y haciendas de beneficio y a temas de índole ambiental. A pesar de ser un estudio muy completo y como el título lo indica, la temporalidad no abarca el proceso de disolución del Sistema Hacendario, fenómeno de estudio de la presente investigación.

Ma. Del Carmen López en su libro *Espacio y significado de las haciendas de la región de Morelia: 1880-1940*⁵¹ explica cómo la ciudad de Morelia fue absorbiendo territorio perteneciente a haciendas a partir de la disolución de éste sistema, en sus consideraciones finales menciona:

[...] *la desintegración de la hacienda favoreció para la creación de nuevos espacios urbano-arquitectónicos, transformando espacios rurales en urbanos y en cabeceras municipales como centros administrativos, esto generó nuevas necesidades que repercutieron en nuevos espacios.*⁵²

El libro *Arquitectura de las haciendas de Yucatán*⁵³ coordinado por Blanca Paredes Guerrero, brinda un análisis y evaluación del hecho arquitectónico y el ámbito territorial de la hacienda yucateca, a través de sus diversas etapas históricas, que incluyen la fundación, el auge y la decadencia de estos conjuntos; desde la óptica de conceptos propios de la disciplina arquitectónica, como: el entorno natural, la expresión y estética, la función y el uso, el patrimonio y su reconversión, la habitabilidad y usuarios.

⁵¹ Ma. del Carmen López Núñez, *Espacio y significado de las haciendas de la región de Morelia: 1880-1940*, Morelia, Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo, 2005.

⁵² *Ibid.*, p. 179

⁵³ Blanca Paredes Guerrero (Coord.), *Arquitectura de las haciendas de Yucatán*, Universidad Autónoma de Yucatán – Instituto Cultural de Yucatán – Fomento Cultural Banamex, México, 2006.

El libro *Espacios para la producción*⁵⁴, nace como producto del seminario de investigación nombrado “Arquitectura para la Producción”, coordinado por Guadalupe Salazar González; el contenido se estructura en cinco categorías (Los espacios para la producción; Unidades de producción, procesamiento y control comercial; La iglesia y las propiedades rurales; y Tecnología e impacto ambiental), a través de las cuales es posible observar los extremos de la escala de las diversas manifestaciones productivas, que van desde los distintos tipos de haciendas, hasta los molinos, garitas y acueductos.

Se puede apreciar que tanto en el estudio de la ciudad y el proceso de urbanización como en el de las haciendas y ranchos, en Puebla no se han estudiado las permanencias arquitectónicas y su contexto, ya que generalmente se toma en cuenta a estos edificios como una unidad arquitectónica y no como un conjunto.

I.4 Preguntas de Investigación e Hipótesis

Pregunta 1: ¿Cuál era la configuración la zona nororiente de la ciudad de Puebla en la segunda mitad del siglo XIX?

Hipótesis 1: Desde la fundación de Puebla, el nororiente fue considerado como la zona productiva por excelencia, por su cercanía con el núcleo central y el Río de San Francisco. Para el siglo XIX la ciudad de Puebla, se encontraba consolidada, conformándose por tres anillos: el núcleo central, los barrios indígenas y los espacios para la producción; la configuración de la zona nororiente obedeció a una estructura hacendaria,

⁵⁴ Guadalupe Salazar González (Coord.), *Espacios para la producción, Obispado de Michoacán*, Morelia, UMSNH, Universidad Autónoma de San Luis Potosí, CONACYT, 2006.

dejando rastro a través de permanencias urbano arquitectónicas de haciendas y ranchos, que preexisten hasta la actualidad.

Pregunta 2: ¿Cómo fue el proceso de incorporación del suelo rural a la mancha urbana en la ciudad de Puebla, durante la primera mitad siglo XX?

Hipótesis 2: La incorporación del suelo rural a la mancha urbana en la ciudad de Puebla, fue un proceso que a grandes rasgos se dio en dos etapas: la primera de tipo social y económico, que consistió en la disolución del Sistema Hacendario, el repartimiento de tierras, la formación del ejido, los Nuevos Centros de Población Ejidales y finalmente la de las colonias; y la segunda que consistió en la implementación de políticas públicas y/o urbanas, que designaron usos de suelo, sin tomar en cuenta las preexistencias urbano-arquitectónicas de haciendas y ranchos; y que para el caso de estudio fue en su mayoría para uso industrial

Pregunta 3: ¿Qué factores diferenciaron la incorporación de la zona nororiente a la mancha urbana, del resto de la ciudad?

Hipótesis 3: El crecimiento parcial y desarticulado que se ha dado en la zona nororiente, fue causado por factores de índole político-sociales, físico geográficos y del régimen de propiedad, dando como resultado que las permanencias urbano- arquitectónicas se aprecien ajenas y desincorporadas a la ciudad actual; a diferencia del resto de las periferias de la ciudad, en las que proliferaron tejidos residenciales gozosos de equipamiento y diseño urbano que continuaba con la cuadrícula planteada en la fundación.

Pregunta 4: ¿Cuál es el impacto de las permanencias urbano-arquitectónicas de haciendas y ranchos en la ciudad contemporánea y cómo se puede asegurar su permanencia?

Hipótesis 4: Existen alternativas viables para el aprovechamiento de las permanencias urbano - arquitectónicas de haciendas y ranchos, que permitirían asegurar su permanencia como legado y al mismo tiempo, satisfacer la demanda de espacios de la sociedad actual, a través de su consideración en políticas urbanas que permitan la reutilización de estos vestigios, el ahorro en construcción nueva, la mediación entre la propiedad privada y pública, etc.

I.5 Planteamiento de Objetivos

I.5.1 Objetivo General

La investigación tiene como objetivo **analizar** el proceso de incorporación del suelo rural a la mancha urbana de la zona nororiente de Puebla, e **identificar** los factores que permitieron que hoy día existan permanencias urbano-arquitectónicas de haciendas y ranchos, inmersas en la mancha urbana, cuestión que la hace diferente del resto de la ciudad; así como **plantear** alternativas viables de incorporación de estos vestigios a la ciudad contemporánea, asegurando la permanencia de éste patrimonio como legado.

I.5.2 Objetivos Específicos

Reconstruir gráficamente la configuración del territorio resultado de la estructura hacendaria, que definió las actividades sociales, políticas,

económicas y productivas de la zona nororiente de la ciudad de Puebla, durante el siglo XIX.

Analizar como los factores político, social, físico-geográfico y de régimen de propiedad que provocaron la incorporación de los ranchos y haciendas a la mancha urbana, en la primera mitad del siglo XX.

Diferenciar los factores de la incorporación del suelo rural a la mancha urbana de la zona nororiente con el resto de la ciudad y demostrar que este proceso, propició la desarticulación de estos espacios, cuyas preexistencias quedaron aisladas y desarticuladas de su entorno actual y por tanto en riesgo de ser destruidas.

Plantear alternativas viables para el aprovechamiento de éstas permanencias urbano-arquitectónicas de ranchos y haciendas, que permitan satisfacer la demanda de espacios de la sociedad actual, y a su vez asegurar la salvaguarda de estos vestigios; a través de la implementación de políticas públicas y/o urbanas que definen el desarrollo, usos de suelo, funciones, etc., de la ciudad contemporánea.

I.6 Esquema Metodológico

La investigación se llevó a cabo en dos etapas principalmente; la primera etapa metodológica se basó en la historia urbana, a través de trabajo de archivo, con el propósito de encontrar los orígenes o antecedentes de la situación actual de las permanencias urbano-arquitectónicas y de esta manera comprender su naturaleza y funcionamiento en la actualidad:

- ✱ Trabajo de gabinete: Realizar una reconstrucción histórica a través de un escenario temporal – espacial de la configuración del territorio de la zona nororiente durante el siglo XIX, apoyado en cartografía histórica, documentos de archivo y fuentes editas.
- ✱ Trabajo de gabinete: Revisión bibliográfica y de documentos de archivo sobre los sucesos sociales, políticos y de régimen de propiedad que incidieron en la incorporación del suelo rural a la mancha urbana en la ciudad de Puebla.

Posteriormente se utilizó el método de estudio de caso, dónde se establecen dos escalas, la primera a nivel territorial, donde se aborda la zona nororiente de la ciudad de Puebla; y la segunda a nivel de lo urbano-arquitectónico, donde se analizan las doce haciendas y ranchos que conforman la zona.

La metodología se desarrolló a través de trabajo de campo y el llenado de fichas de registro, diseñadas con base en la propuesta metodológica de análisis morfo tipológico de los tejidos urbanos, planteada por Verónica Zamora⁵⁵; la cual se basa en el análisis de cuatro sistemas fundamentales que conforman el asentamiento o área urbana:

1.Vial	}	Distribución
2.Parcelario (sistema lotificación y usos del suelo)		del territorio
3.Construido	}	Ocupación del
4.Espacios libres: público y privado		territorio

⁵⁵ Verónica Zamora Ayala, *Material Didáctico*, en la materia: Taller de Investigación III., Morelia, UMSNH, 25 de Noviembre de 2010

Con lo anterior se intenta lograr una descripción precisa de una realidad limitada por una variedad de fenómenos, estructuras y procesos en los que se hace resaltar sus características particulares.

- ✧ Trabajo de campo y de gabinete: Diferenciar los factores que propiciaron la incorporación del suelo rural a la mancha urbana de la zona nororiente y permitieron la permanencia urbano-arquitectónica de ranchos y haciendas. Y a través del llenado de fichas de registro, analizar la situación actual de las permanencias urbano-arquitectónicas de haciendas y ranchos.

Finalmente se plantean posibles alternativas para la incorporación de las permanencias urbano-arquitectónicas de haciendas y ranchos a la ciudad contemporánea, con base en la situación actual específica de cada unidad de análisis:

- ✧ Trabajo de campo y de gabinete: Revisión bibliográfica sobre políticas públicas y/o urbanas, que sean factibles de aplicar en el caso de la zona nororiente de Puebla; análisis de la situación actual de las permanencias urbano-arquitectónicas de haciendas y ranchos, a través de la información recopilada en las fichas de registro.

I.7 Delimitación

El trabajo de investigación se delimitó espacialmente al estudio de la zona nororiente de la Ciudad de Puebla, ya que en ella aún se pueden observar los antiguos espacios para la producción insertos en el tejido urbano. Temporalmente al siglo XX, tomando en cuenta el siglo XIX

como antecedente y el XXI como estado actual, consecuencia del proceso de incorporación del suelo rural a la mancha urbana.

La zona nororiente, a su vez, está conformada por seis haciendas y seis ranchos: Hacienda de Álamos, la Hacienda de la Magdalena, la Hacienda de los Leones, la Hacienda de Manzanilla, la Hacienda del Cristo, la Hacienda San Sebastián, el Rancho de la Rosa, el Rancho de la Trinidad, el Rancho de Oropeza, el Rancho San José de Rementería y el Rancho San José el Chico o San José Maravillas. Las cuales se plantearon como las unidades de análisis de la presente investigación:

El fenómeno estudiado es el proceso de urbanización de Puebla, en el que al desbordarse la ciudad, se empieza a incorporar otra parte del territorio perteneciente a espacios para la producción, donde se ven involucrados factores políticos, sociales, económicos, del medio físico y del régimen de la propiedad; que permitieron la permanencia de vestigios urbano-arquitectónicos pertenecientes a la estructura hacendaria.

Dichas permanencias, en palabra de Azevedo Salomao deben ser vistas como un legado que nos ayude a comprender nuestra propia historia: “[...] retomando a Ricoeur, que el espacio habitado sea visto como texto, que constantemente hay que releer, intertextualmente; esto es el acto del historiador, de construir la historia.”⁵⁶

⁵⁶ Eugenia María Azevedo Salomao, “Lecturas del espacio urbano-arquitectónico. Acercamiento a una producción historiográfica regional: El caso michoacano” en Enrique X. de Anda A. (Dir.), *Situación Actual de la Historiografía de la Arquitectura Mexicana*, Morelia, Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo y Universidad Nacional Autónoma de México, 2008, p.78



Capítulo II.

Puebla, de la fundación al siglo XIX

En el presente capítulo, se abordan los antecedentes al proceso de urbanización de la zona nororiente de la ciudad de Puebla, fenómeno de estudio de la investigación; con ello se pretende conocer cómo se configuró la ciudad y sus periferias y que factores pudieron influir en el crecimiento diferenciado de la zona nororiente con el resto de la ciudad. Para un mejor entendimiento de los procesos evolutivos, se dividió el capítulo, en cuatro etapas cronológicas:

1. Periodo fundacional, que abarca de 1531 hasta finalizar el siglo XVI, tiempo en que se conforma la ciudad de españoles y que a decir de Eloy Méndez es un siglo *intenso y de expansión regular a partir del núcleo inicial [...] con un crecimiento lento y estable*.¹
2. Siglos XVII y XVIII, en los que se da un crecimiento acelerado, a diferencia de la etapa fundacional, y será considerada como el florecimiento de *la segunda ciudad del Virreinato en la producción, la cultura y el comercio*.² Además de ser la etapa en que el primer cuadro se amalgama con los barrios indígenas conformando una nueva ciudad.
3. La tercera temporalidad abarca el siglo XIX, que se caracterizó por conflictos armados y sitios por parte del ejército francés en la ciudad.
4. Por último se retoma el siglo XIX, ya que también se da la conformación formal de los espacios para la producción situados en la periferia de la ciudad, siendo este siglo el de mayor apogeo productivo.

Lo anterior permitió adentrarnos al siglo XX, que será abarcado en el capítulo siguiente, ya que, a decir de Eloy Méndez, es en este periodo en el que *vuelve a incrementarse el ritmo de expansión a partir de la cuarta década del siglo actual (siglo XX). Y será en la segunda mitad de éste que sobrevienen los cambios morfológicos más significativos*.³

¹ Eloy Méndez, *La conformación de la ciudad de Puebla (1966-1980) una visión histórica*, Universidad Autónoma de Puebla, 1987, p. 13

² *Ibíd.*

³ *Ibíd.*

II.1 Periodo fundacional, siglo XVI

La fundación de Puebla, obedeció a cuatro factores principalmente, de los cuales sólo el primero es recurrente en la mayoría de los autores:

1. La necesidad de establecer un punto intermedio estratégico comercial, entre el Puerto de Veracruz y la capital del país; en palabras de Eloy Méndez una *ubicación puntual y destacada dentro de la estrategia de dominación del territorio colonial*.
2. Dados los tratos establecidos con los tlaxcaltecas, en los que su territorio se consideraría independiente y por tanto no podría ser invadido por españoles, se buscó establecer una zona intermedia entre los dos asentamientos indígenas más importantes de la región (Cholula y Tlaxcala), con lo que se lograría satisfacer [...] *La necesidad de crear una ciudad que prolongase las funciones del poder central en las inmediaciones geográficas y de jerarquía.*⁴ Patrice Melé lo menciona de la siguiente manera: *La representación local del poder de la Corona, por su “naturaleza” diferente, necesitaba situarse fuera y por encima de la organización pre colonial. Este fue el factor que, al parecer, condicionó la elección del sitio de la ciudad de Puebla.*⁵
3. Muy de la mano del punto anterior, se encontraban las peticiones de los españoles que radicaban en las inmediaciones de Tlaxcala, y que no podían establecerse

⁴ *Ibíd.*

⁵ Patrice Melé, *Puebla: Urbanización y políticas urbanas*, México, Benemérita Universidad Autónoma de Puebla y Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Azcapotzalco, 1994, p. 41

formalmente, que argumentaban el querer establecerse sin la necesidad de la encomienda, y en un sitio dedicado a españoles.⁶ Sobre los dos puntos anteriores Melé menciona:

*La ciudad no fue, por consiguiente, una simple concentración localizada de españoles en un espacio reducido, sino el centro de contactos interétnicos masivos. Puebla fue creada en un contexto de redefinición de las relaciones entre indígenas y españoles. Sin embargo, los primeros moradores de la ciudad recibieron de manera provisional treinta indios para construir sus casas y veinte para labrar sus tierras. La Corona deseaba impulsar un poblamiento español que no reposara tanto en la explotación directa de la población indígena, como en la agricultura.*⁷

4. Un último factor sería el mencionado por Eloy Méndez, y que se enfoca a una cuestión productiva y económica, el menciona que la fundación de la Puebla ayudaría a [...] *Lograr un núcleo dedicado a la producción manufacturera.*⁸

Dadas los factores descritos anteriormente, se funda la Puebla de los Ángeles, en abril de 1531, al oriente del Río San Francisco, que al cabo de las primeras lluvias logra inundar el reciente asentamiento, por lo que en septiembre del mismo año; la puebla se muda al poniente del mismo río, sobre una ligera loma, al respecto Melé menciona: *El primer intento de poblamiento, en abril de 1531, resultó un fracaso, que se tradujo cinco meses más tarde en un cambio de sitio.*⁹

La intención de fundar una puebla, se modificó con el tiempo y el crecimiento demográfico, hasta llegar a ser una ciudad reconocida, Melé menciona los títulos que se otorgaron a Puebla a lo largo del tiempo:

⁶ Gonzalo Yanes Díaz y Juan F. Salamanca Montes, *La cuadrícula de la ciudad de Puebla*, Universidad Autónoma de Puebla y Consejo Estatal de Ciencia y Tecnología, 1995, pp. 8-9

⁷ Patrice Melé, *op.cit.*, p. 46

⁸ Eloy Méndez, *op.cit.*, p. 13

⁹ Patrice Melé, *op.cit.*, p. 42

La nueva fundación recibió el título de ciudad ya en el año 1532, o sea, unos pocos meses después de su creación; y progresivamente se le otorgaron todos los títulos honoríficos en que se basaba la jerarquía urbana colonial. En 1558 recibió el nombre de “Noble y Leal Ciudad de los Ángeles”; en 1561, el de “Muy Noble y Leal Ciudad de los Ángeles”; y en 1576, el de “Muy Noble y Muy Leal Ciudad de los Ángeles”¹⁰

La fundación de las ciudades y villas de la Nueva España obedecían a tres tipos principalmente; el primero de ellos era que se fundaran sobre los asentamientos indígenas para desde ahí, erigirse como los nuevos centros del poder económico y político que reclamaban la colonización [...] En la mayoría de los casos la sustentación económica fue proporcionada por el sistema de encomienda a través del trabajo de los indígenas.¹¹

La segunda fue la de las ciudades mineras, en las que simplemente se obedecía a cuestiones productivas y por tanto a la topografía de la zona; y la tercera en la que se buscaba generalmente un llano, limitado por accidentes topográficos u otros limitantes geográficos que colaboraran a la protección y resguardo de la ciudad, ante posibles invasiones o rebeliones de los mismos indígenas, es decir una fundación con carácter militar; esta última se puede aplicar al caso de Puebla, en cuya planeación no sólo se buscó el resguardo de la ciudad, sino las condicionantes propicias para la producción agrícola, es decir se buscó un *locus*:

La ocasión para pensar en una nueva ciudad, la de los Ángeles, sobre terreno llano, con abundantes aguas, bosques y tierras con vocación agropecuaria, se habría dado con gran naturalidad. Además, si de defender el llano se hubiese tratado, algunas elevaciones pudieron alojar a fuertes defensivos que habrían

¹⁰ Patrice Melé, *op.cit.*, p.42

¹¹ Carlos Contreras Cruz, *La Ciudad de Puebla. Estancamiento y modernidad de un perfil urbano en el siglo XIX*, Puebla, Cuadernos de la Casa Presno, Centro de Investigaciones Históricas y Sociales. Universidad Autónoma de Puebla, 1986, p. 7

de probar su eficacia, en los más de doce sitios que la ciudad sufrió, sobre todo durante el siglo XIX. Por otra parte, no cabe duda que el sitio estratégico ocupado por la población, creada ex novo, debó seleccionarse como importante centro que habría de impulsar el desarrollo regional y como vínculo estructural del flujo comercial virreinal entre la ciudad de México y Veracruz, puerto abierto a transacciones con el Caribe y la propia España.¹²

Sobre la morfología, las ciudades del virreinato obedecieron en su mayoría a un patrón geométrico, dadas las políticas de la Corona Española, resultado de *las reflexiones del Renacimiento italiano y por una práctica arquitectónica y urbana*¹³. Además de que la cuadrícula, ayudaría a una distribución de zonas con fines productivos y sociales, facilitando la separación entre los españoles e indígenas, Carlos Contreras comenta al respecto:

La traza y la organización del espacio representó una rotunda división física y social entre la población colonizada y los colonizadores. Ya en el siglo XVI el ayuntamiento sostenía que “por lo que conviene a esta ciudad y porque los naturales a quien esta ciudad diere y repartiere algún sitio de dólar para hacer sus casas, estén apartados y divididos de la traza de los Españoles...”¹⁴

La traza y zonificación, en la que se daría prioridad a la localización de los edificios religiosos, administrativos y militares o civiles, quedó a cargo de funcionarios reales y la orden de los franciscanos, que según Yanes y Salamanca, sería *en un acuerdo común que representaba integralmente la asociación inseparable de la Iglesia y la Corona.*¹⁵ Melé comenta:

La adopción de un mismo plano conduciría también a crear una misma fisonomía histórica urbana. En efecto, tanto la ciudad de Puebla como los demás centros, estuvieron organizados por los fundadores según un plano

¹² *Ibid.*, pp. 10-11

¹³ Eloy Méndez Sáinz, *Urbanismo y Morfología de las Ciudades Novohispanas. El diseño de Puebla*, Puebla, *op.cit.*, p. 43

¹⁴ Carlos Contreras Cruz, *op.cit.*, p. 9

¹⁵ Gonzalo Yanes Díaz y Juan F. Salamanca Montes, *op.cit.*, p. 15

cuadrículado. Si hubo que esperar hasta el año de 1573 para que las “Leyes de Indias” agruparan todas las medidas y reglamentos en la base del urbanismo español colonial, por lo menos desde principios del siglo XVI se usó la división en lotes urbanos, a partir de planos rectores que delimitaban las manzanas [...] Acerca el origen del plano cuadrículado como norma del urbanismo colonial español, se han emitido varias hipótesis que hacen intervenir a los teóricos del Renacimiento italiano, el conocimiento de los planos tradicionales de la Reconquista española, o los aportes de la obra de Santo Tomás de Aquino y del urbanista griego Hipódamo, a quien se atribuía el “invento” del plano en forma de damero. Es preciso señalar que las ventajas de este plano residen principalmente en la facilidad con la que se puede atribuir los lotes y ampliar la red urbana mediante la adjudicación de nuevas manzanas.¹⁶

Eloy Méndez, menciona cuatro características especiales de la ciudad: 1) *la cuadrícula homogénea*; 2) *los ejes centrales*; 3) *las plazas-complejos edificios*, y 4) *ausencia de límite envolvente construido*¹⁷, además de que morfológicamente, Puebla corresponde a un *modelo clásico*, por cumplir con las siguientes características:

- ✧ Trazo en damero, con manzanas rectangulares de 100 x 200 varas (equivalentes a 167.00 x 83.50 m.).
- ✧ El espacio de una de ellas se adecuó para plaza mayor
- ✧ Alrededor de la plaza se levantan los principales edificios religiosos y de gobierno.
- ✧ En las calles envolventes de la plaza mayor se previeron y construyeron arcadas.
- ✧ En torno de las otras iglesias se dispusieron plazoletas.¹⁸

La fundación de una nueva ciudad requirió de la mano de obra de los indígenas, quienes a lo largo del tiempo se establecieron

¹⁶ Patrice Melé, *op.cit.*, p. 45

¹⁷ Eloy Méndez Sáinz, *Urbanismo y morfología de las ciudades novohispanas*, *op.cit.*, p. 20

¹⁸ Eloy Méndez, *La conformación de la ciudad de Puebla (1966-1980) una visión histórica*, *op.cit.*, p. 19

definitivamente en torno al casco español, Yanes y Salamanca mencionan que para 1543, la conformación de la ciudad se dio a la par de los barrios indígenas, sin embargo no se les reconoció como parte de la ciudad, por lo que *no gozaban de las prerrogativas dadas más adelante a la muy noble y muy leal ciudad de Puebla*.¹⁹

Es en 1550, cuando el cabildo ordena la conformación de dichos barrios indígenas, en la periferia de la ciudad; Yanes y Salamanca, describen la cronología de estos asentamientos:

*En 1550 el cabildo dictaminó que todos los naturales aposentados dentro de la traza de la ciudad salieran de ella y se les permitiría reubicarse en parte de los solares dados como dehesa. Los primeros barrios fueron: en 1550, el barrio de los cholultecas o Cholultecapan de Santiago y el de San Francisco del Alto de los tlaxcaltecas; posteriormente, el de San Pablo de los mexicanos o Mexicapan y el de San Sebastián de los Huejotzincas; años después se estableció el de los mixtecos o el de Santo Ángel de Analco, los de Santa Ana y San Miguel de tepeyacanos, **así como los arrabales mixtos de Texcocapan, Xanenetla, Xonaca y los de San Baltzar**. Cabe mencionar que en aquel entonces a los barrios se les consideró pueblos y no colaboraban en las tareas de la ciudad.*²⁰

A continuación se muestra la evolución que hubo de 1535 a 1620, temporalidad en que se conforma el barrio de Xonaca (Ver número 43 de la Figura 1), hoy día la zona nororiente de la ciudad de Puebla, objeto de estudio.

¹⁹ Gonzalo Yanes Díaz y Juan F. Salamanca Montes, *op.cit.*, p. 16

²⁰ *Ibid.*, pp. 16-18

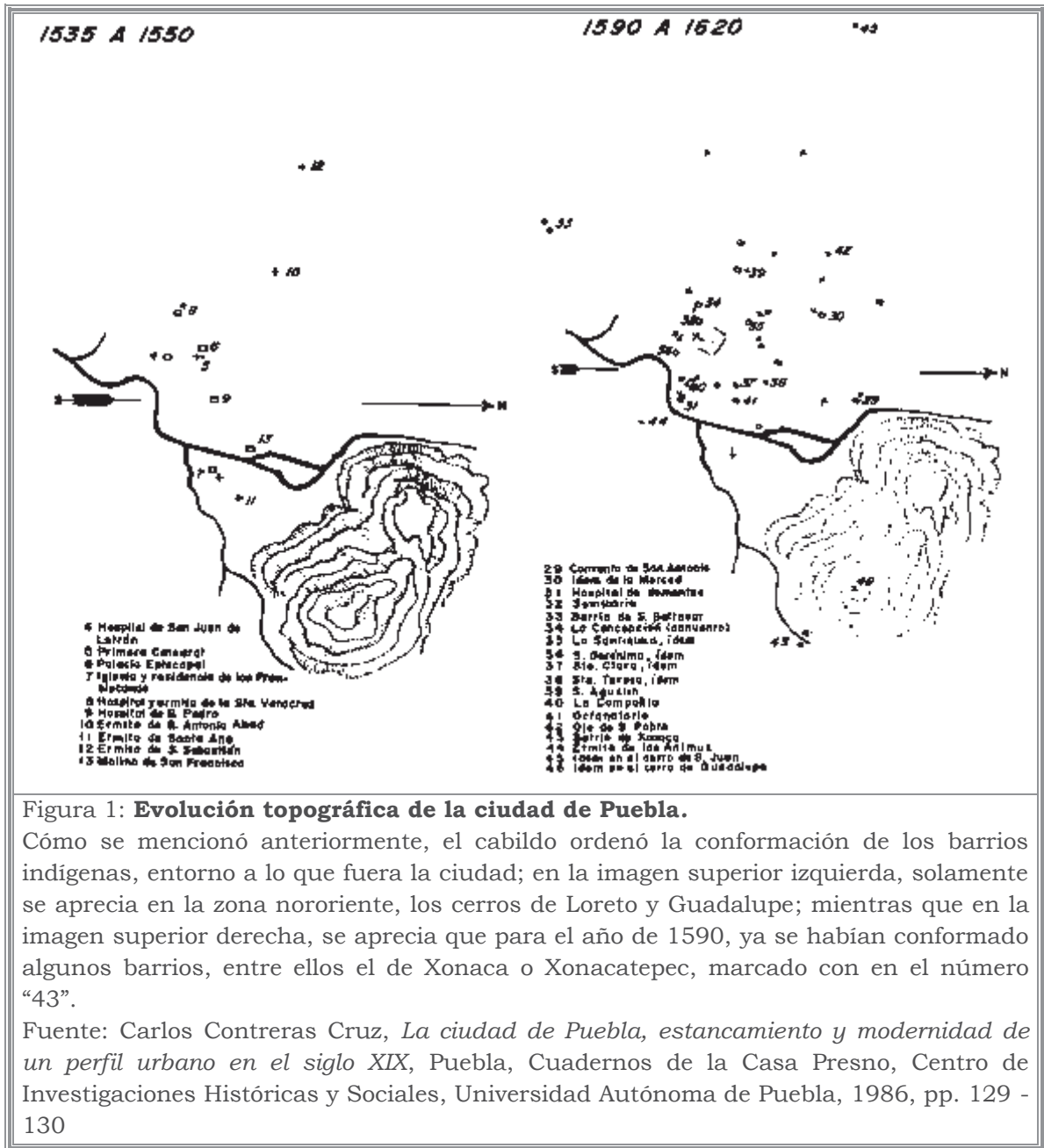


Figura 1: **Evolución topográfica de la ciudad de Puebla.**

Cómo se mencionó anteriormente, el cabildo ordenó la conformación de los barrios indígenas, entorno a lo que fuera la ciudad; en la imagen superior izquierda, solamente se aprecia en la zona nororiente, los cerros de Loreto y Guadalupe; mientras que en la imagen superior derecha, se aprecia que para el año de 1590, ya se habían conformado algunos barrios, entre ellos el de Xonaca o Xonacatepec, marcado con el número “43”.

Fuente: Carlos Contreras Cruz, *La ciudad de Puebla, estancamiento y modernidad de un perfil urbano en el siglo XIX*, Puebla, Cuadernos de la Casa Presno, Centro de Investigaciones Históricas y Sociales, Universidad Autónoma de Puebla, 1986, pp. 129 - 130

Sobre los espacios para la producción, durante este periodo la zona nororiente ya poseía la vocación de la agricultura, sin embargo el territorio se encontraba en manos de los Jesuitas; en 1767 la orden fue expulsada de la Nueva España, sus bienes, incluidas las haciendas,



pasaron a manos de la junta municipal, por lo que éstas perdieron importancia muy rápidamente, Melé menciona al respecto:

La función administrativa de la ciudad en el espacio rural se vio reforzada también, durante el periodo colonial, por el papel de las instituciones religiosas. Los jesuitas, establecidos en la ciudad de Puebla desde 1578, poseían numerosas haciendas y practicaban una política deliberada de concentración de tierras y de la producción agrícola [...] Desde fines del siglo XVI, el Colegio administraba seis haciendas. [...] dos de éstas, ubicadas en los límites orientales del territorio de la ciudad, totalizaban prácticamente unas tres mil hectáreas. La estrategia de la Compañía de Jesús consistía en apropiarse de tierras parcialmente cultivadas y transformarlas en centros de producción agrícola.²¹

II.2 Absorción de los barrios indígenas, siglos XVII y XVIII

Durante este periodo, se dio un crecimiento acelerado en la ciudad, tanto en la expansión de la traza como en el ámbito social - económico. La actividad productiva más importante desde el siglo XVI hasta el XVIII fue la agricultura, seguida por la textil, cuyos inicios fueron en la producción de seda (1548), en el siglo XVII vio su decadencia y fue sustituida por el tejido de lana y a finales del mismo siglo se introdujo la producción de algodón; Melé lo comenta de la siguiente manera:

Desde fines del siglo XVIII, la composición de los miembros del consejo expresó la jerarquía de las bases económicas de la ciudad, ya que de 1787 a 1810 eran mayormente hacendados, seguido por los comerciantes y los de dueños de obrajes textiles; aparte de estos tres grupos dominantes, el resto de los cargos eran ocupados por abogados.²²

A la par de la llegada del siglo XVIII se marca el inicio del desarrollo industrial, a través de la importación de maquinaria de uso textil, desde Europa. El crecimiento de la ciudad industrial fue condicionado por la existencia de los ríos, Atoyac, Alseseca y San

²¹ Patrice Melé, *Puebla: Urbanización y políticas urbanas*, op.cit., p. 49

²² *Ibid.*, p. 53



Francisco, alrededor a los cuales se establecieron las primeras fábricas desde finales de siglo XVIII hasta principios del XX.

El crecimiento poblacional obligó a dividir la ciudad en cuatro cuarteles y 15 partes, por motivo de recolección de donativos para el Rey. Por lo que desde 1781 se proyectó una descentralización socio-urbana, de acuerdo a lo sitios que ocupaban los distintos estratos sociales²³, y en los que se tomarían en cuenta mejoras en la imagen urbana; así lo menciona Carlos Contreras:

*El siglo XVIII [...] Para el pensamiento ilustrado los conceptos de belleza y ordenamiento urbano estaban ligados a criterios de centralidad, simetría, rectitud y uniformidad. Bajo esta perspectiva se trató de renovar la imagen de las principales ciudades novohispanas, particularmente la de la ciudad de México [...] En las últimas décadas del México colonial, el cabildo de la ciudad de Puebla desplegó una serie de acciones encaminadas a embellecer la fisonomía urbana y dotar a la ciudad de mejores servicios. Entre las principales disposiciones estuvieron: la reparación de los puentes que unían el viejo casco español con los barrios del poniente de la ciudad [...]*²⁴

Es en este periodo donde el trazado español alcanza los barrios indígenas inmediatos, pero sin llegar a absorberlos, ya que la división social es aún muy marcada, y por lo mismo, cuidada. A continuación se muestra un plano de 1750, donde se aprecia como la cuadrícula de la ciudad es interrumpida por el río San Francisco, y da paso al barrio indígena de Xonacatepec (Figura 2).

²³ Gonzalo Yanes Díaz y Juan F. Salamanca Montes, *op.cit.*, p. 28

²⁴ Carlos Contreras Cruz, *op.cit.*, p. 13



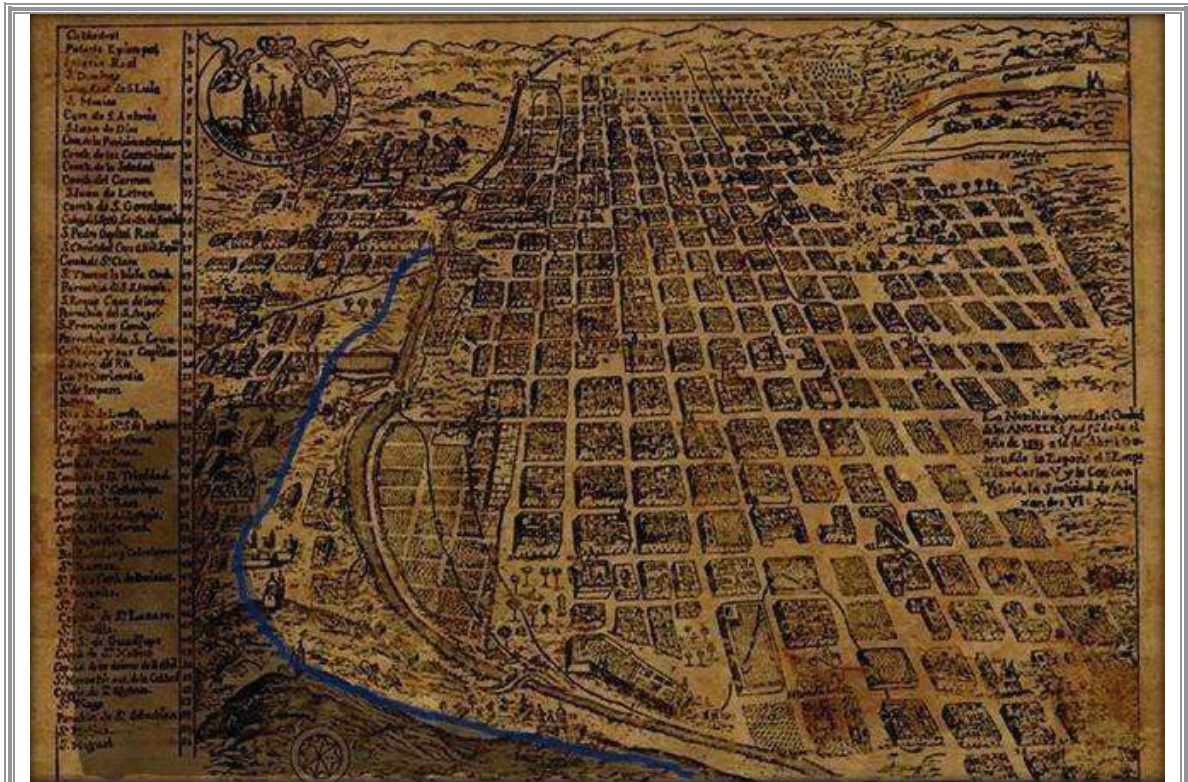


Figura 2: **Plano de la Nobilísima y muy Leal Ciudad de los Ángeles (1750)**

En la imagen superior, se puede apreciar como el Río San Francisco (en color azul) funge como limitante geográfica, que contiene la zona nororiente (parte sombreada), con respecto al centro de la ciudad.

Fuente: Francisco M. Vélez Pliego y Ambrosio Guzmán Álvarez, *Cartografía Histórica de la Ciudad de Puebla*, Puebla, Gobierno del Estado de Puebla, 1997.

II.3 Pestes, inundaciones y sitios, siglo XIX

Yanes y Salamanca mencionan que en *la segunda mitad del siglo XIX se advirtieron cambios sobresalientes, tanto en lo urbano como en lo arquitectónico*.²⁵ El aspecto arquitectónico se da básicamente en la ciudad, donde se invaden espacios abandonados o en desuso, e incluso plazas propiedad de conventos. A nivel urbano, fue el comienzo de la descentralización, cuyos factores primordiales fueron la migración que hubo del campo a la ciudad, gracias al auge industrial de la época; la

²⁵ Gonzalo Yanes Díaz y Juan F. Salamanca Montes, *op.cit.*, p. 29

introducción del sistema férreo y la apertura de nuevos caminos y carreteras.²⁶

A partir de 1880 y a la par del crecimiento demográfico, empieza a haber cambios en el trazado virreinal a través de la modernización; la cuadrícula se empieza a extender más allá de la traza española, *enfrentándose a caminos vecinales y vías férreas (Puebla-México y Puebla-Tlaxcala), muchos de ellos en diagonal, en relación a la disposición ortogonal, así como a ríos (Atoyac, Xonaca, Alseseca) barrancas y cerros (Loreto y Guadalupe y de San Juan), lo que ocasionaría, en el siguiente siglo XX, la ruptura del patrón original emparrillado.*²⁷

Sin embargo, este crecimiento dado principalmente en la ciudad y no en la periferia, se vio interrumpido por pestes e inundaciones que habían sido arrastradas desde un siglo antes; y especialmente por los sitios sufridos en la ciudad.

En la Batalla del 5 de Mayo de 1862, hubo daños principalmente en los cascos de haciendas y ranchos, en los que curiosamente, fueron los mismos propietarios quienes cedieron sus construcciones para facilitar la invasión francesa, ya que se mostraban a favor de que el gobierno francés tomara posesión de la ciudad. Pero fue un año después (1863) que la ciudad fue sitio de Francia, sufriendo graves daños en construcciones de cualquier género, en la mayoría de la ciudad, desde espacios religiosos hasta los fuertes, que dada la naturaleza de los eventos acontecidos, fueron los más dañados, quedando prácticamente en ruinas (Figura 3), Carlos Contreras menciona al respecto:

²⁶ *Ibíd.*, pp. 31-32

²⁷ *Ibíd.*, p. 33

De los distintos sitios merece mención especial el asalto francés de 1863. Para enfrentar la invasión francesa la ciudad se fortificó y redobló sus defensas. El resultado de la contienda fue la destrucción de una parte de la ciudad, sobre todo en el lado poniente, en el cual manzanas enteras se arruinaron totalmente [...] En este marco, la ciudad de Puebla perdió su antigua lozanía y mostró ante los extranjeros un panorama propio de una ciudad en decadencia. Las guías y relatos de viajeros presentan la ciudad del periodo Independiente, invadida de una ola creciente de asaltos, de bandidos y de marginados que merodeaban la región y alteraban el orden público.²⁸



Figura 3: Vista Aérea del Fuerte de Guadalupe, a un siglo de la Batalla del 5 de Mayo de 1862

Fuente: Miguel Sánchez A. Lamego *et.al.*, *Batalla del 5 de Mayo*, México, Colección del Congreso Nacional de Historia para el Estudio de la Guerra de Intervención, Sociedad Mexicana de Geografía y Estadística, Sección de Historia, 1963, p. 145

²⁸ Carlos Contreras Cruz, *op.cit.*, p. 17

II.4 Las periferias y los espacios para la producción

El desarrollo de ferrocarriles a finales del siglo XIX modificó sustancialmente el perfil urbano de las periferias de la ciudad, permitiendo la conexión más directa con la ciudad de México, el Puerto Veracruz y el interior del estado, cuestión que posibilitó el desarrollo de los espacios para la producción de la zona nororiente, ya que el sistema ferroviario, pasaba por la mayoría de ellos y transportaba sus productos a otras regiones.

Durante el siglo XIX la estructura de la ciudad de Puebla, conformada por el núcleo central y los barrios, no tuvo modificaciones o ampliaciones, fue hasta el siglo XX, cuando la mancha urbana empieza a extenderse y la absorción de los espacios para la producción es notoria, Carlos Contreras menciona al respecto:

[...] los distintos planos levantados a lo largo del siglo XIX muestran que el espacio urbano se mantuvo casi sin cambios entre finales del XVIII y principios del XX. Según Enrique Juan Palacios, la parte edificada de la ciudad sólo cubría 423 hectáreas y al referirse al trazado urbano, el autor reconocía que la “ciudad no ha rebasado todavía el área que le marcó su insigne fundador”. A diferencia de la ciudad de México parece no haber existido en Puebla un proceso de creación de fraccionamientos y colonias a finales de Porfiriato que fueran la base de la ampliación del espacio urbano.²⁹

La zona nororiente, se encuentra limitada física y socialmente por el Río de San Francisco, actualmente el Boulevard 5 de Mayo, la cual fue una demarcación que hizo la diferencia social económica y étnica de sus habitantes desde la época de la colonia. Es la zona más cercana a la ciudad, hoy Centro Histórico, por lo que su producción lograba satisfacer las necesidades de la ciudad, Carlos Contreras menciona al respecto que:

²⁹Carlos Contreras Cruz, *La ciudad de Puebla : estancamiento y modernidad de un perfil urbano en el siglo XIX, op.cit.*, p. 55

La mayor parte de las unidades productivas agrícolas se localizaban dentro de un radio a partir de la ciudad de diez kilómetros. El conjunto de las unidades registradas en las Noticias Agrícolas Municipales abarcaban hacia 1908 un total de 5904 hectáreas, de las cuales, el 50.30% correspondía a la superficie territorial de los ranchos, el 25.78% a los terrenos anexos a los molinos y fábricas, el 16.26% a las haciendas y el 7.66% al puebla de San Baltasar. Su función productiva estaba orientada, principalmente, a satisfacer el consumo de la población urbana.³⁰

El territorio de haciendas y ranchos, se localizaba inmediato a la ciudad, el caso de la zona nororiente conformada en un principio por el barrio de Santa María Xonacatepec, pasó a ser una estructura hacendaria, cuyo territorio fue controlado por órdenes religiosas, hasta 1804 en que se obligó a las instituciones religiosas a vender sus tierras y a realizar su capital prestado mediante hipoteca, con lo que se redujo la importancia de esta forma de influencia de la ciudad y más tarde en 1856, con la Ley Lerdo de desamortización, se concretó el fin de la gran propiedad de las órdenes religiosas pasando el territorio de la zona nororiente a manos de algunas familias de origen alemán y libanés.

Para llegar a una reconstrucción histórica de la zona nororiente durante el siglo XIX, fue necesario consultar el acervo del Archivo Municipal de Puebla, específicamente expedientes conformados a solicitud del ayuntamiento para tener conocimiento sobre el número de haciendas y ranchos que existían en el municipio. En el año de 1817, fue requerido un listado de los ranchos y sus propietarios que tenían tierras en arrendamiento y cuya problemática era la apropiación de tierra sin el debido permiso:

En la Ciudad de los Angeles a veinte y dos de Julio del mil ochocientos diez y siete: El Señor Doctor Don Antonio García Caso revisor perpetuo del Muy Ilustre Ayuntamiento de una N. C. Alcalde Provincial de la Santa Hermandad, y Juez

³⁰ *Ibid.*

*de tierras y Aguas por Su Magestad A Dixo: Que por las repetidas vistas de ojos, que en cumplimiento de su obligación ha practicado, ha llegado a entender que a la Nobilísima Ciudad le están usurpadas por los quatro vientos muchas tierras de sus egidos: Que esto procede de que muchos de los colonos se han excedido, tomándose más tierras de las que les están arrendadas; y otros que sin este requisito legal se las han tomado arbitrariamente aprovechándose de ellas en perjuicio de la Nobilísima Ciudad y del Público [...]*³¹

Entre las propiedades que se mencionan en el listado y que pertenecían a la zona nororiente están (Tabla 1):

Archivo ³²	Nombre con el que se conoce
Rancho Santiago de los Leones - el presbítero D. José Mariano [Yzuma]	Hacienda de los Leones
Rancho San José el Grande - Doña Antonia [Igualax]	Rancho San José el Grande
Rancho San Diego (Alias S. Aparicio) - D. José	Rancho San José
Rancho San José el Chico - El presbítero D. Mariano de la Rosa	Rancho San José Maravillas

Tabla 1. **Listado de los ranchos y sus propietarios que tenían tierras en arrendamiento sin el debido permiso, en el nororiente de la ciudad.**
Fuente: Ariadna Leecet González Solís

En 1862, año en que fue la intervención francesa, se realizó un plano donde a diferencia de planos anteriores de la ciudad, se indicaba como estaba la periferia, haciendo referencia a elementos como los fuertes militares, los molinos y las haciendas y ranchos; a través de la lectura de dicho plano es posible argumentar que para la segunda mitad del siglo XIX y la primera del XX la zona nororiente estaría conformada por la Hacienda de Álamos, la Hacienda de la Magdalena, la Hacienda de los Leones, la

³¹ *Lista de ranchos y sujetos que las poseen*, Archivo Municipal de Puebla, Ficha N° 250, Tomo 15, Legajo 134, Sin Letra, Foja 115, 22 de julio de 1817

³² *Ibid.*, Foja 114

Hacienda de Manzanilla, la Hacienda del Cristo, la Hacienda San Sebastián, el Rancho de la Rosa, el Rancho de la Trinidad, el Rancho de Oropeza, el Rancho San José de Rementería, el Rancho San José el Chico o San José Maravillas, además de los Fuertes de Loreto y Guadalupe y algunos molinos (Figura 4).



Figura 4: **Croquis de la ciudad de Puebla y sus alrededores, 1862**

Con base a este croquis, se realizó la reconstrucción histórica de la zona nororiente de la ciudad de Puebla, a finales del siglo XIX.

Fuente: Francisco M. Vélez Pliego y Ambrosio Guzmán Álvarez, *Cartografía Histórica de la Ciudad de Puebla*, Puebla, Gobierno del Estado de Puebla, 1997.

Sin embargo, para finales del siglo XIX, se solicita un listado de las principales Haciendas que existían en el Municipio, y la respuesta es negativa, argumentando que dada la extensión de las propiedades solo se podría hablar de la existencia de ranchos o fincas rústicas:

Al Secretario del Ayuntamiento

Presente

Puebla de Z. Abril 29 de 1897

*En respuesta al oficio de Ud. N° 635 de fecha veintiséis del que cursa, y por acuerdo de esa P. Corporación sé me inserta la circular N° XXIV de la Jefatura Política relativa a que se rinda una noticia en la boleta que se me adjunta, de **las principales Haciendas que existan en esta Municipalidad.***

*Tengo la honra de manifestar a Ud. que: **en esta Municipalidad no hay haciendas propiamente dichas, pues las fincas rústicas que en ella existen, por la pura extensión de sus terrenos, solo se consideran como ranchos.***³³

No obstante de la negativa sobre la existencia de haciendas en el Municipio de Puebla, se tomará en cuenta la información que arroja el plano de 1862, ya que Puebla al igual que otros estados del centro del país, poseían ranchos, haciendas y fincas rústicas con una extensión reducida, dadas sus condiciones de territorio mínimo comparado con el de los estados del norte del país; sin embargo el sistema hacendario se aplicó por igual sin importar la extensión de las propiedades.

II.5 Antecedentes de las haciendas y ranchos del nororiente

A través del trabajo de archivo realizado en expedientes conformados a solicitud de los propietarios y/o arrendatarios de las haciendas y ranchos del nororiente, fue posible recopilar información sobre la cuestión de la propiedad de estos conjuntos; lo que posibilita el entendimiento del proceso de urbanización diferenciado de la zona, así como el uso y propiedad actual de los vestigios; cabe mencionar que no fue posible ahondar en los antecedentes específicos de cada una de las unidades de estudio, ya que se consideró innecesario para los propósitos

³³ *Formado con el circular del C. Jefe prolífico, remitiendo para que sea resuelta, una boleta en que consta la noticia sobre el número de Haciendas que existen en esta municipalidad, Archivo Municipal de Puebla, Ficha N° 13079, Tomo 404, Legajo 33, Letra B, Fojas 398 – 401, 12 de abril de 1897*

de la presente investigación. A continuación se presentan algunos de los datos encontrados.

II.5.1 Hacienda de la Magdalena

En el caso de la Hacienda de la Magdalena, el documento de archivo más antiguo que se rastreó, es del año 1720, dónde se habla del primer propietario, el cual vendió unas huertas a su hermano, fraccionando el terreno y creando una nueva propiedad, que posteriormente se conoció como Hacienda de la Magdalena. Finalmente se menciona en el documento, al nuevo propietario del conjunto:

Copia de la escritura de venta que el cura D. Ignacio de la Mora y Pliego, hizo a su hermano D. José de la Mora de unas huertas que hoy se conocen por el Rancho de la Magdalena de Mota, en 1° de Febrero de 1720.

Hoy pertenece esta finca a D. Miguel Benítez, en la escritura se habla de tres días de agua de los dos ojos. ³⁴

Al final del texto anterior, se aprecia una nota aclaratoria que indica que el actual propietario es D. Miguel Benítez, información que se apoya con otro archivo, en el que el mismo, solicitó un permiso al ayuntamiento; este es el último dato localizado en el Archivo Municipal, nos indica a quien pertenecía la hacienda a mediados del siglo XIX:

Miguel Benítez dueño y poseedor del Rancho de la Magdalena situado en las afueras de esta ciudad [...] Deseando yo cooperar al bienestar de la población y mejorar mi finca, propongo a V.S. me conceda la gracia de introducir por los mismos caños, que sirven para el objeto dicho, las aguas de los ojos de San Pablo y Santiago; lo que al mismo tiempo que me facilitará el abono de mis

³⁴ Ignacio de la Mora y Pliego, *Rancho de la Magdalena*, Archivo Municipal de Puebla, Ficha N° 3997, Tomo 201, Legajo 2314, Foja 110, 01 de Febrero de 1720

*terrenos, traerá la ventaja de que lavándose los caños y atarjeas, disfrute la población de más limpieza y salubridad.*³⁵

II.5.2 Hacienda de los Leones

En el trabajo de archivo se localizaron los *Autos de concurso de la Hacienda de Santiago de los Leones y sesión que hizo Doña Petronila León*³⁶, en el año de 1737, siendo el primer propietario que pusiera en arrendamiento la Hacienda, la cual había pertenecido a la familia de apellido León y por lo que la hacienda recibió su nombre.

Para el año de 1759, Miguel y Matheo de León, son nombrados albaceas y herederos de la Hacienda; un dato importante que se menciona, es la jurisdicción que tiene Tlaxcala sobre la Hacienda; reflejo de las inconsistencias en las limitantes territoriales que existieron durante varios siglos entre los estados de Puebla y Tlaxcala, y que tuvieron fin hasta el siglo XX:

*[...] en los autos de cesión echa por Miguel y D. Matheo de León, como albaceas y herederos de D. Antonio de León; de una Hacienda de Labor Nombrada de Santiago, en Jurisdicción de la Ciudad de Tlaxcala, alpaga y doctrina de S. Pablo del Monte [...]*³⁷

Dado el remate de la Hacienda, se llevó a cabo el levantamiento de la propiedad, donde marcan las limitantes y extensión en esa época, el texto lo menciona así:

³⁵ Miguel Benítez, *Rancho de la Magdalena*, Archivo Municipal de Puebla, Ficha N° 954, Tomo 51, Legajo 556, Foja 453, 07 de Marzo de 1864

³⁶ Petronila León, *Hacienda de Santiago de los Leones*, Archivo Municipal de Puebla, Ficha N° 628, Tomo 31, Legajo 298, Sin Letra, Foja 1, 29 de abril de 1737

³⁷ Petronila de León, *Autos de cesión de la Hacienda de labor nombrada Santiago (alias de los Leones) y Ranchos de su agregación en Jurisdicción de esta Ciudad, y la de Tlaxcala, hecha por Doña Petronila de León y – (y sus hermanos)*, Archivo Municipal de Puebla, Ficha N° 638, Tomo 33, Legajo 299, Sin Letra, Foja 1, 21 de Noviembre de 1759

*[...] para la medida de las tierras de la Hacienda nombrada Santiago [...] Petronila de León y sus coherederos que se halla en el paso de la hermita de el destierro que llaman de el Pre. San Aparicio, y a orillas de una Barranca, un Arroyo seco que baja de la sierra de Tlaxcala hasta dar a la orillas de el camino de el Convento de San Antonio de la Ciudad de P. de los Ángeles, y donde divide una sanxa por la parte baja los – de la Ciudad de Puebla y por lo alto unos potreros que se han de medir, y de la otra banda de la barranca, - la parte del oriente tierras de el Puebla de la Resurrección: en diez y siete días mes de febrero de setecientos noventa y cinco [...]*³⁸

Finalmente en el documento se menciona, el nuevo propietario al que fue arrendada la Hacienda, quien es nombrado como Joseph Diaz Bleas: *Don Miguel Marín Procurador de esta – y substituto del Señor Procurador General de esta N.C., y la misma que se remató en dominio y propiedad de Don Joseph Diaz Bleas de este vecindario y comercio [...]*³⁹

Años adelante, la hacienda es nuevamente ofertada para su arrendamiento, con el argumento de que ha permanecido en abandono durante largos periodos, por lo que se solicita sea arrendada a Mariano Alfaro; sin embargo la solicitud es denegada, ya que la propiedad continuó en manos de la Familia de León, como se verá más adelante:

*Mariano Pantaleon - de esta Ciudad en la mexor forma que haya lugar en daño perezco ante – y Digo que tengo noticia como un Rancho perteneciente a los propios y ventas de esta nobilísima ciudad, se halla a la presente sin arrendatario ninguno, y es el que hubieron en arrendamiento Los Leones con seis Caballerías de tierra, y por hallarse como se halla – y como persona que lo cultive, y esto ser en deterioro de estos propios demandar se me remate en arrendamiento por tiempo que fuera, a otorgar la escritura correspondiente, dando por mi fracción a Don Antonio de Saldaña y Olivares quien la otorgará en forma; Por tanto. Mariano Alfaro*⁴⁰

³⁸ *Ibíd.*, Foja 8

³⁹ *Ibíd.*, Foja 72

⁴⁰ Mariano Alfaro, *Santiago de los Leones*, Archivo Municipal de Puebla, Ficha N° 654, Tomo 40, Legajo 309, Sin Letra, Foja 62, 13 de Noviembre de 1760

Ante la solicitud anterior, la Sra. Petronila de León, reclamó la propiedad argumentando que había sido su esposo, el que había construido varias construcciones, un aljibe y un poso; motivo por el cual pide se le siga arrendando y se le haga una rebaja:

*Doña Petronila de León viuda de Don Jasinto de Contreras vecina y labradora en términos de esta ciudad en el modo más oportuno y con las protestas legales y necesarias ante Ustedes digo que dicho mi Marido Difunto tubo en arrendamiento un Rancho nombrado San Diego inmediato del Santuario que llaman del Veato de Aparicio perteneciente a propios de esta Nobilísima Ciudad, el cual ael tiempo que celebrársele dicho arrendamiento había crías sin tener en que vivir, y le fabricó el citado mi marido las Casas y trojes que oy tiene de su caudal que pasa su valor de quatro mill pesos de que sino ceción a Nta Novma, y así mismo Quatro Xapuelles, un aljibe y un poso, cuias mejoras también hizo de su bolsillo por ser necesarissimas, como la limpia de tierra que estaban pedreposas, sin poner nada de nuestros costos en quenta de el arrendamiento que fue el de un mil y cien pesos en cada un año por el tiempo de nueve; y sabiendo fallecido dicho mi marido proseguí en el pagando sus rentas sin inobar en cosa alguna hasta el día diez y ocho de Septiembre pasado de este año que se cumplió y atendiendo – a las razones requeridas que meritan el que se me contiene en dicho arrendamiento (y que patrosinada de ellas pudiera padir rebaja en su presio) haciendo commo hago postura a dicho Rancho [...]*⁴¹

A finales del siglo XVIII, en 1776 la Hacienda será arrendada a Pedro José de Arrochia, por un tiempo de cinco años; procedimiento que continuará hasta finales del siglo XIX, pero a diferentes personas:

*Quaderno que comprende todo lo conduseme a el Deposito que obtuvo Don Pedro José de Arrochia, de ene Comercio, y vecindad, de la Hacienda titulada Santiago, alias los Leones de que últimamente hizo ceción, Doña María Clara Lascano, Viudad de Don José Díaz Blea; la cuenta que el mismo Don Pedro produjo, con los Documentos para su comprobación, exhivición, que hizo de su Alcame, y lo – por los Ynteresados, a el traslado que se les previno. Santiago, alias, los Leones. (Arrendamiento hecho el 23 de Septiembre de 1776 por tiempo de 5 años)*⁴²

⁴¹ Petronila de León, *Santiago de los Leones*, Archivo Municipal de Puebla, Ficha N° 654, Tomo 40, Legajo 309, Sin Letra, Foja 66, 13 de Noviembre de 1760

⁴² Foja 71

Para noviembre de 1792 se lleva a cabo el arrendamiento de la Hacienda de Santiago de los Leones, a Don Ángel Gómez.⁴³ Para el año de 1817, *la Hacienda nombrada Santiago de los Leones, perteneciente a los propios de la Nobilísima Ciudad*, se manda hacer un presupuesto para el mantenimiento y reparación del conjunto, que según el levantamiento se encuentra en grave deterioro. Con la misma fecha se nombra un suceso relevante a lo que nos ocupa, que es el deslinde de tierras que fueron tomadas de la Hacienda de los Leones para ser entregadas al NuevoPueblo de San Aparicio:

Plano Topográfico que demuestra la Figura de las tierras que para el completo del Lindo Legal al Pueblo de San Aparicio las que se tomaron a la Hacienda de los Leones, perteneciente a la Nobilísima Ciudad.

Forma la tierra que se quitó a la Hacienda Santiago de los Leones, perteneciente a la Nobilísima Ciudad para completar el Fondo Legal, que por orden superior se dio al Nuevo Pueblo de San Aparicio, un polígono de cinco lados que reducido a triángulos y sacada su área según arte producen quinientos doce mil cincuenta varas cuadradas superficiales que componen poco más de cinco sextos de caballería que excluyendo la barranca queda en los cinco sextos completos y atendiendo a su – calidad por ser areniscas aprecio este pedazo en seiscientos pesos esto es en venta, y en renta treinta pesos anuales a razón de 5 pesos y esta es la verdad según mi inteligencia que tengo en las facultades que profeso. Ángeles Marzo 20 de 1819. Antonio de Santamaría⁴⁴

Para el año de 1819 se menciona que el Rancho de Santiago de los Leones se encontraba en posesión del presbítero Don José Mariano Ynzunza, por un monto de seiscientos ochenta pesos.⁴⁵ En 1825 se lleva a acabo nuevamente el levantamiento del estado del conjunto, concluyendo

⁴³ Santiago de los Leones, Ficha N° 654, Tomo 40, Legajo 309, Sin Letra, Foja147, 17 de Noviembre de 1792

⁴⁴ Antonio de Santa María, *Plano Hacienda Santiago de los Leones*, Archivo Municipal de Puebla, Ficha N° 269, Tomo 16, Legajo 38, Sin Letra, Foja 27, 20 de marzo de 1819

⁴⁵ *Expediente de remates de Propios y Rentas de la N.C. celebrados por la Real Junta Municipal*; Archivo Municipal de Puebla, Ficha N° -, Tomo 16, Legajo 138, Sin Letra, Foja 3, Año de 1819

que se requieren múltiples reparaciones para que pueda mantenerse en pie.⁴⁶ En el siguiente expediente se hace una reseña de la cuenta de gastos en reparo del conjunto y los arrendatarios que lo han tenido a su cuidado, siendo José Ynsunza, el arrendatario hasta 1812:

En el año de 825 se hizo el primer remate a Hernández en el cuaderno de remates de este año constan varias de igual [ig.] sobre el particular, y averiguación de la causa del deterioro de la finca.

[...] y no pudiendo continuar el arrendamiento por mis enfermedades, he convenido el subarrendarla á Don José María Morales, quién está pronto á continuar en los términos en que yo he tenido, la exprezada finca, dando el correspondiente papel de abono para seguridad de la renta, por lo que vengo a suplicar a V. S. sira darme su correspondiente permiso para verificarlo: Por tanto: acceda a mi solicitud. Puebla Noviembre 24 de 832. José Manuel Hernández⁴⁷

[...] el remate de la Hacienda Santiago de los Leones, perteneciente á esta Nobilísima Ciudad, celebrado últimamente al Patrón Don José Ynsunza, por la Real Junta Municipal, di quenta á éste mismo Tribunal con el expediente formado sobre la materia, y en su vista proveyó auto a los siente de Enero del presente año, en que mandó que se citasen [...]⁴⁸

En diciembre de 1874, se vuelve a presentar el suceso de 1792, pero en este caso los poblados que solicitan les sean otorgadas tierras de la Hacienda de los Leones son el de San Miguel Canoa y el de la Resurrección.⁴⁹ Sin embargo, en este caso, la resolución es negativa para los poblados ya que, la Hacienda no es propiedad del Ayuntamiento, sino de un particular nombrado como el Lic. José Manuel Ruiz:

⁴⁶ *Santiago de los Leones*, Ficha N° -, Tomo 16, Legajo 138, Sin Letra, Foja, 1825

⁴⁷ *Hacienda de Santiago de los Leones*, Ficha N° 354, Tomo 20, Legajo 171, Sin Letra, Foja 39 y 77, 24 de noviembre de 1832

⁴⁸ Remate en arrendamiento del Rancho Santiago de los Leones, presente a los propios de la ciudad de Puebla, Ficha N° 650, Tomo 39, Legajo 306, Sin Letra, Foja 277, 1 de Abril de 1802

⁴⁹ *Hacienda Santiago de Los Leones*, Ficha N° 7220, Tomo 276, Legajo 11, Sin Letra, Fojas 383-384, 18 de diciembre de 1874

Con fecha de 8 de Diciembre de 1874 esa jefatura política, a cargo entonces, del C. Mariano Camacho, transcribió una comunicación del juez de paz del pueblo de San Miguel Canoa, quien a nombre de los vecinos de ese pueblo y de los de San Aparicio, San Pablo del Monte y la Resurrección piden se les proporcione algunos terrenos pertenecientes a la hacienda de Santiago de los Leones si esta fuese propiedad de Ayuntamiento.

Esta nota pasó a la comisión de tierras y aguas quien emitió el siguiente dictamen que fue aprobado en la sesión de ayer: "P. Ayuntamiento.= La comisión de tierras y aguas, después de examinar todos los antecedentes del negocio a que se refiere este expediente, cree que sin dificultad puede asegurarse que el rancho nombrado "Santiago de los Leones" no pertenece al P. Ayuntamiento, puesto que desde hace muchos años tomó posesión de ese predio el C. Lic. José Manuel Ruiz; pero a la vez cree que su deber llamar la atención acerca del pedimento del que fue asesor de la Corporación en la época de la intervención francesa, que, en conceptos del que dictamina debe obsequiarse, haciéndole las modificaciones que se requiere la distinta organización municipal= Por tales fundamentos la comisión que dictamina pide que se aprueben las siguientes proposiciones:= 1ª Contéstese a la Jefatura Política que el Rancho nombrado "Santiago de los Leones", no es propiedad del P. Ayuntamiento.= 2ª Debe llevarse a efecto la consulta, que en cinco de Julio de mil ochocientos sesenta y seis, dio el C. Lic. Miguel Tapia, con las modificaciones que hace precisas el cambio de instituciones.= Sala de Comisiones"

El que transcribo a U. para su conocimiento y como resultado a la nota de que al principio se hizo mérito, manifestándole a la vez que fueron nombrados los C.C. Lic. Antonio Pérez Marín, Mercado y Lic. Anzures para formar la comisión que se encargue de poner en claro los derechos que le asistan al Ayuntamiento respecto a la cantidad en que le fue vendida al Lic. Ruiz la Hacienda de Santiago de los Leones según el sentir del Lic. Tapia= Patria y Libertad Zaragoza, noviembre 29 de 1877.= Arenas Ruiz= C. Jefe Político de esta Capital= Presente.⁵⁰

Es importante mencionar que la Hacienda de los Leones, fue la unidad de estudio de la que más información se pudo recabar en comparación del resto de las unidades de análisis; no por ser más importante que el resto, sino para que ejemplificar la manera en que este tipo de propiedades se fueron moviendo a través de arrendamientos,

⁵⁰ *Ibid.*, Foja 387, 29 de noviembre de 1877

llegando finalmente a propiedad privada, cuestión que deriva en la situación actual de los vestigios de estos conjuntos

II.5.3 Hacienda de Manzanilla

La información encontrada sobre la Hacienda de Manzanilla, data de 1736, en un expediente promovido por Don Juan Gerónimo Vasconcelos y Luna, sobre el remate de cuatro caballerías de tierra, contiguas a la Hacienda de Manzanilla, la cual menciona, también es de su propiedad.⁵¹

Sin embargo, para el año de 1862, con la intervención francesa, la propiedad cambia radicalmente, ya que los propietarios eran de ideología anti-juarista y apoyaban a los invasores franceses. Con la derrota del ejército francés en la batalla del 5 de Mayo, el gobierno de Juárez expropia la hacienda de Manzanilla y la otorga junto con otras propiedades al General Joaquín Colombres, como mérito a su desempeño en las acciones militares.

El General Colombres mantuvo produciendo a la Hacienda de Manzanilla hasta finales del siglo XIX, cuando heredó el rancho de Rementería a su hija Esther Colombres, quien contrajo nupcias con Pablo Petersen. Formando una élite familiar que controlaría gran parte de las propiedades de la zona, ya que la familia Petersen era propietaria a su vez del Rancho de la Rosa.

⁵¹ Remate Caballerías Manzanilla, Ficha N°49, Tomo 4, Legajo 35, Sin Letra, Fojas 20-261, 2 de Octubre de 1736

II.5.4 Hacienda San Sebastián

La información encontrada sobre la Hacienda de San Sebastián, no es tan antigua como en los casos anteriores, ya que esta se remonta a finales del siglo XIX, y donde ya se habla de alineamientos y lotificaciones hechas en el territorio de la Hacienda:

Año de 1896. Al Patriótico Ayuntamiento

Antonio Zamora, vecino de esta Ciudad, con habitación en la casa número trece de la calle de infantes, ante esta Corporación, con sumo respeto y como mejor proceda, digo: que en el Rancho de San Sebastián situado a inmediaciones de esta Ciudad, tengo que crear una huerta que forma esquina con las calles que van a Santiago y San Sebastián, con el fin de que los paneles que levanto no queden mal delineadas o vayan a quedar fuera de la línea que marca la extensión de la vía pública, se nombre una persona que intervenga en el alineamiento [...]⁵²

Al Ayuntamiento: Los suscritos pedimos que, con dispensa de segunda lectura, se aprueben las siguientes proposiciones:

1° Se aprueba el plano formado por el Yngeniero C. Pablo Solis, de acuerdo con el Yngeniero de Ciudad, para el alineamiento de terrenos y apertura de calles en las que, pertenecientes al rancho de San Sebastián, han sido divididos en lotes.

2° Los propietarios de lotes, en sus respectivos casos, se sujetaran a los acuerdos del Ayuntamiento referentes a apertura de calles y cesión de terrenos para ellas.

Sala de Comisiones. Puebla de Z. 22 de Noviembre de 1899. Benjamín de Ballejo.⁵³

⁵² Rancho de San Sebastián, Ficha N°12847, Tomo 400, Legajo 115, Sin Letra, Fojas 15-16, 02 de septiembre de 1896

⁵³ Plano Rancho de San Sebastián y el Matadero, Ficha N°13764, Tomo 415, Legajo 23, Letra U, Foja 352, 22 de noviembre 1899

Posteriormente se encuentran solicitudes de permiso de construcción en los lotes fraccionados de lo que fuera el territorio del Rancho de San Sebastián:

Comisión de 1° de Policía. Expediente Núm. 23 Letra V

Formado con el oficio del C. Lic. Joaquín J. Rodríguez, participando que va a construir en uno de los lotes del fraccionado Rancho de San Sebastián. Año de 1899.

[...] me honra participarle que, que voy a comenzar a edificar en uno de los lotes en que se fraccionó la huerta que está situada al lado de la casa del rancho de "San Sebastián" ubicado en el barrio del mismo nombre. Joaquín Rodríguez⁵⁴

La resolución ante dichas peticiones, se muestra a favor de que se lleven a cabo los alineamientos para la traza de calles y manzanas:

C. Presidente del P. Ayuntamiento. Puebla de Z. Enero 8 de 1900

Necesitando esta Oficina una copia del plano levantado al hacerse la delineación de las nuevas calles y manzanas formadas en el lugar que fue "Rancho del Matadero" propiedad del C. Juan Pedro Vecoechea, suplico a Ud. Sirva dar sus órdenes a la Secretaría para que se sirva permitir que pase un empleado de esta Tesorería a sacar la copia referida.⁵⁵

II.5.5 Rancho de la Rosa

Sólo fue posible rastrear dos documentos de archivo sobre la posesión y venta de Agua del Rancho de la Rosa, estos nos arrojan algunos datos, como que para el año 1877 la propiedad pertenecía a Miguel Sánchez de la Vega:

[...] sobre amparo en la posesión de las aguas del Rancho de la Rosa, que promovió ese H. Ayuntamiento contra el C. Miguel Sánchez de la Vega.

⁵⁴ *Ibíd.*, Foja 354

⁵⁵ *Ibíd.*, Foja 353, 8 de enero de 1900

*Hace más de un año que dicho interdicho fue fallado en primera instancia [...]*⁵⁶

En el siguiente documento del año 1880, se menciona que la propiedad del rancho de la Rosa es del Lic. Eduardo de Ovando, y que este a su vez es dueño de los ranchos San José el Chico y San José de Rementería; sin embargo, existe una nota al final del documento, señalando que para el año de 1882, el Lic. Ovando ya no es dueño del rancho, y es aproximadamente en esa época cuando es comprado por la familia Petersen:

P. Corporación. Las comisiones de cañerías, 1° de Hacienda y la 1° de Justicia, a quienes se mandó pasar la solicitud, que con fecha de 23 de diciembre último hace al Ayuntamiento el C. Lic. Eduardo de Ovando, dueño de los ranchos de San José el Chico, Rementería y la Rosa, [...] con el objeto de que siendo la posesión de las aguas del Ayuntamiento completa y continuada obtenga una propiedad tan mal y efectiva de ellas en toda la extensión que marean las heredades mencionadas, pueda libremente abrir manantiales, limpiar los existentes y la construcción y reparación de las obras que sean necesarias, conservación de las existentes, para todo aquello en fin de que pueda hacer las aguas más útiles y productoras, en una palabra arrogándose, el Ayuntamiento un dominio absoluto en todas las aguas porque no puede privarse de recoger éstas para la utilidad pública, por lo mismo las aguas que están brotando o puedan brotar de los senos de las consabidas fincas o que aparezcan en sus superficies serán del Ayuntamiento, y cómo las expresadas aguas públicas no cabe ninguna acción respecto de ellas, ni menos participativa, a no ser, que en vista de las conveniencias, convenga arrendarlas en alguna parte a los intereses del municipio [...] Sala de Comisiones. Puebla Enero 25 de 1881

*El Señor Ovando no es ya propietario del Rancho de la Rosa la solicitud con que empieza este expediente carece de [...] Zaragoza Diciembre 29/882*⁵⁷

⁵⁶ Posesión de Aguas - La Rosa, Ficha N°6534, Tomo 262, Legajo 41, Sin Letra, Foja 45, 21 de Julio de 1877

⁵⁷ Venta de Agua - La Rosa, Ficha N° 9622, Tomo 336, Legajo 19, Sin Letra, Foja 360, 23 de diciembre de 1880

II.5.6 Rancho de la Trinidad

Sobre el rancho de la Trinidad conocido también como de Buehán o Piletas, fue posible rastrear la propiedad desde mediados del siglo XIX, la cual por medio de arrendamiento fue adquirida por Cecilio Toquero en el año de 1840.⁵⁸ En otro archivo, se menciona que Toquero subarrienda su propiedad a Mariano Calderón Fuentes, en el año de 1854, quien tiene en arrendamiento a su vez, el rancho de Oropeza:

En Puebla a primero de Marzo de mil ochocientos cincuenta y tres reunidos en la Tesorería municipal [...] D. Mariano Calderón Fuentes de esta vecindad y comercio ha estado poseyendo los Ranchos nombrados el uno de los Dolores y el otro de la Trinidad, alias, de Buehán o Piletas y los dos terrenos agregados a este por los años de ochocientos treinta y nueve y ochocientos cuarenta y uno, en virtud del subarriendo que de ellos le hizo D. Cecilio Toquero por Septiembre de ochocientos cuarenta y ocho, previa la licencia del Excelentísimo Ayuntamiento y a cuyo individuo fueron rematados por esta junta en la celebrada a los veintitrés de Febrero de citado año de ochocientos cuarenta y ocho, que debiendo terminar este contrato en fin del inmediato Abril, y sacándose por lo mismo estas fincas al turno de la almoneda, venía a nombre del referido Sor. Calderón a hacer postura a ellas, la que formalizaba ofreciendo la misma cantidad de trescientos veinticinco pesos que ha estado pagando de renta, asegurándola con la fianza de D. Juan José Calderón su hijo, misma que ofreció y se le admitió en el remate que el año propio se le hizo del Rancho de Oropeza, se le indicó por el Sor. Presidente para su conocimiento que los remates no debían exceder de cinco años por tenerlo así determinado el Exmo. Ayuntamiento así como también, de que los terrenos que no estén medidos, o cuyas mensuras sean antiguas y por lo tanto necesario ratificarlas, el pago del honorario del perito que practique tal operación debe hacerse por cuenta del solicitante, que el término del tiempo del arrendamiento se tendrá como un aviso previo para el desancio (¿?) de manera que no podrá alegar la falta de aviso por parte de la Secretaria para la prórroga del término que designa la ley y de que en los linderos de las tierras deben sembrar y conservar el mayor número de árboles que pueda, en conformidad al Superior decreto del año de ochocientos

⁵⁸ Rancho de la Santísima Trinidad, Ficha N° 351, Tomo 19, Legajo 19, Sin Letra, Foja 304, 29 de Diciembre de 1840

*cuarenta y cuatro, que así lo previene [...] corrientes desde 1° de Mayo en adelante del presente [...]*⁵⁹

Sin embargo en la parte final del documento, aparece un nuevo arrendamiento que se hace a José Pérez y Morgado, en el mismo año; lo anterior sustenta que el tipo de propiedad que existía era muy cambiante ya que en su mayoría las haciendas y ranchos, pertenecían al Ayuntamiento y este arrendaba al mejor postor, pero estos a su vez podían subarrendar su propiedad:

*Mu Ilustre Ayuntamiento: José Pérez y Morgado de esta vecindad, ante esta Muy Ylustre Corporación respetuosamente digo: que he traspasado al Sr. Don Mariano Calderón los llenos y edificios de los ranchos de la Trinidad y de Dolores, cuyas tierras remató en arrendamiento del año propio a las juntas de almonedas municipal. El precitado Calderón: con motivo de este traspaso me ha sustituido todos los derechos y facultades que como arrendatario tenía; y como si yo fuese bajo este defecto su misma persona; pero como este Muy Ylustre Cuerpo, es el propietario, cumple a mi deber hacerle presente el contrato que he celebrado con el objeto de que se sirva considerarme como sustituido al Sr. Calderón, o más bien, como arrendatario de aquellos ranchos en la forma y por el tiempo que lo era y debía ser aquel; sirviéndose así declararlo la Muy Ylustre Corporación como acostumbra hacerlo en iguales casos por principios inequívocos de justicia y de misma conveniencia [...]*⁶⁰

II.5.7 Rancho de Oropeza

El rancho de Oropeza, recibió su nombre gracias al arrendatario, Manuel Pérez de Oropeza, el archivo más antiguo que se pudo rastrear es del año 1822, donde se pide le sea arrendado un terreno en las faldas del Cerro de Guadalupe, por un tiempo de cinco años:

Año de 1822. Expediente formado sobre el remate de unas tierras pertenecientes a los propios, localizadas en la falda el Cerro de Guadalupe que mira al norte, celebrado al Teniente Coronel Don Manuel Pérez de Oropeza, por

⁵⁹ La Trinidad o Piletas, Ficha N° 539, Tomo 28, Legajo 245, Sin Letra, Foja 84, 1° de Mayo de 1854

⁶⁰ *Ibid.*, Foja 87



tiempo de cinco años y precio en cada uno de cien pesos, en la forma que adentro se expresa.⁶¹

Para el año de 1847, el rancho de Oropeza, aparece arrendado por Joaquín Rosete, quien a su vez solicita el permiso para subarrendarlo a Caballeros Fuentes; sin embargo para 1848, el rancho es devuelto a Joaquín Rosete:

Año de 847. Expediente de remates de propios celebrados por la Junta de Almonedas, en 62 fojas. Está agregado a éste el promovido por Rosete sobre la licencia para sub-arrendar el rancho de Oropeza á Caballeros Fuentes.⁶²

Devuelto sin razón alguna en ésta fecha, pero habiendo traspasado a Joaquín Rosete la finca, a Marzo. Calderón Fuentes en el año de 848 – ya se tiene por terminado este negocio y por lo mismo queda en el archivo. Puebla febrero de 849.⁶³

Sin embargo, en 1849 existe otro documento que señala que el rancho de Oropeza, sigue siendo arrendado por Joaquín Rosete, quien comenta sobre el primer arrendatario, Manuel Oropeza, quien a su decir, fue quien dio valor al terreno al prepararlo para el cultivo, convirtiéndolo en un rancho:

Año de 1849. Rancho de Oropeza

Joaquín Rosete arrendatario del Rancho nombrado de Oropeza y su terreno contiguo á él, pertenecientes a los – de este C. Ayuntamiento, ante - con protesta de mis juntas evidencio y digo: Que Don Manuel Oropeza cuando arrendó esas tierras que hoy forman el referido Rancho, eran unos terrenos baldíos que no habían merecido estimación, por hallarse tan pendientes, y que era preciso erogar gastos excedidos en abonarles y contener los perjuicios que las lluvias debían causar, y que aun se resisten todos los años en la estación del otoño; el S. Oropeza fue el primero que dio mérito a esos bienes del C.R. con

⁶¹ Oropeza, Ficha N° -, Tomo 28, Legajo 16, Sin Letra, Foja 224, Año de 1822

⁶² Subarrendar Oropeza, Ficha N° 465, Tomo 25, Legajo 220, Sin Letra, Foja 186, 26 de febrero de 1847

⁶³ Rancho de Oropeza, Ficha N° 479, Tomo 26, Legajo 228, Sin Letra, Foja 4, 1848

su dinero y por sus cuidados, han transcurrido nuevos años sin que otro que no fuera de su familia, haya sido arrendatario.⁶⁴

II.5.8 Rancho San José de Rementería

Se rastreó un documento de 1876, dónde se indica que se llevó a cabo una “vista de ojos” para delimitar los ranchos San José de Rementería y de la Rosa y así llevar a cabo la compra venta del agua de Rementería al Ayuntamiento de la ciudad; juicio que continuó hasta el año de 1880:

Con motivo de dicho negocio asistí a una vista de ojos, que me – un día, empleé diez y siete más en la difícilísima cuestión de hallar los linderos entre los Ranchos de “Rementería” y la “Rosa”; y digo difícilísima, porque el contrario estuvo siempre renuente a enseñar los linderos referidos que había hecho desaparecer como dueño de ambas propiedades, y únicamente tenía yo como base de mis observaciones un plano levantado en 1805 [...] perdí un día, debido a que cuando me presente en la “Rosa” con el perito [...] del dicho Señor Vega, este nos notificó que nos haría arrojar de su finca si insistíamos en dar cumplimiento a nuestras misiones, y tuvimos que regresar a esta Ciudad.⁶⁵

El C. Luis G. Careaga y Sáenz cobra honorarios que como perito hidromensor devengó en el reconocimiento que se practicó de las aguas en el Rancho de Rementería por el juicio promovido contra el C. Miguel Sánchez de la Vega.⁶⁶

Noviembre 12 de 1880 – Obra a curso- Pasa a la 2° comienza de Hacienda y la 1° de Justicia⁶⁷

A principios del siglo XX, en el año de 1907; se promueve nuevamente la compra de franjas de terreno donde pasa el agua de Rementería, por parte del Ayuntamiento, para el beneficio de la sociedad, como se expresa a continuación:

⁶⁴ *Ibíd.*, Foja 2, 1848

⁶⁵ Vista de ojos a San José el Chico, Ficha N° 6448, Tomo 260, Legajo 52, Sin Letra, Foja 362, 02 de octubre de 1876

⁶⁶ Posesión de Aguas - Rementería, Ficha N° 6755, Tomo 266, Legajo 80, Sin Letra, Foja 52, 16 de enero de 1878

⁶⁷ *Ibíd.*, 12 de noviembre de 1880

Después de haberse estudiado con mucha escrupulosidad el asunto relativo a la compra de agua potable, de la que ha carecido la población de manera alarmante, y fijándome en las aguas de Rementería, que son las más cercanas a la Ciudad y cuya adquisición, por ese motivo, resultaría más ventajosa por la facilidad en su inspección, como por la economía y facilidad de las obras para su introducción, etc., he logrado propalar un contrato con los Señores Saúl Colombres y Pablo Petersen, contenido en las bases que tengo a honra presentar a la Asamblea para su aprobación [...] ⁶⁸

El contrato se lleva a cabo el mismo año; en el que se indica que el propietario del rancho de Rementería, para ese momento era Pablo Petersen, quien lo obtuvo por medio de compraventa a Manuel Ortiz Borbolla:

[...] los Señores comparecientes dijeron: que al Señor Petersen, le corresponde en pleno dominio y propiedad el Rancho llamado de “San José de Rementería” sito también en este Distrito y linda por el oriente, con terrenos del de San Antonio, por el Norte, con los mismos terrenos y los de San José el Grande, por el Poniente con el Rancho de Oropeza y por el Sur, con los de la Rosa, habiéndolo adquirido por compraventa hecha a su favor por el Señor Don Manuel Ortiz Borbolla, por sí, y en representación de sus hermanos Don José María y Doña Ana Ortiz Borbolla y de las Señora Ana Rodríguez viuda de Ortiz Borbolla, en términos de la escritura de fecha diez ocho de Febrero de mil novecientos cuatro [...] ⁶⁹

Petersen adquirió otras propiedades, siendo la más importante el Rancho de La Rosa, por ese motivo Rementería quedó en segundo término, como parte complementaria de La Rosa. En sus terrenos se continuó con el cultivo principalmente de alfalfa, cebada, cañuela y con la crianza de ganado. En las partes donde el terreno de Rementería era de tepetate, fueron sembrados eucaliptos a principios del siglo XX, como una barrera protectora para la tierra fértil contra los fuertes vientos.

⁶⁸ Franjas de Rementería vendidos al Ayuntamiento, Ficha N° 16294, Tomo 474, Legajo 6, Letra G, Foja 234, 1907

⁶⁹ *Ibid.*, Foja 246

II.5.9 Rancho San José el Chico

Sobre el Rancho San José el Chico, también conocido como San Francisco Xonacatepec, se encontró un archivo de principios del siglo XIX, donde se menciona que éste fue vendido a Pedro de la Rosa:

*[...] en que en 13 de octubre de 1807 vendió la expresada N.C. por conducto de su Procurador a Don Pedro de la Rosa el Rancho nombrado San José el Chico con calidad de reconocer el mismo principal á censo reservativo [...]*⁷⁰

Para 1814, el rancho fue heredado al presbítero Mariano de la Rosa, nieto de Pedro de la Rosa:

*Don Mariano de la Rosa, Presbítero de este obispado, y Dueño el conosido R. S. Fran. Co Xonacatepec [...]*⁷¹

*Año de 1816 [...] Rancho San José el Chico, perteneciente en el día al Presbítero Don Mariano de la Rosa, como heredero de su abuelo Don Pedro, a quien se le remató al Censo en 22 de Mayo de 1807.*⁷²

En 1824, Francisco Delgado, hace la solicitud al Ayuntamiento de que el Rancho San José el Chico, se remate en arrendamiento nuevamente, ya que según la legislación de ese momento, las propiedades solo podían arrendarse por un tiempo de cinco años:

El ciudadano Francisco Delgado vecino y del comercio de esta capital ante la notaria justificación de V.E. con el debido respeto digo: que sabiendo que el Rancho de San José el Chico llamado por otro nombre Rementería correspondiente a los propios de V.E. el cual á tenido en arrendamiento enfitéutico D. Pedro de la Rosa en seis mil pesos debe volver á reunirse á los mencionados propios por las razones que expone el Señor Asesor del Gobierno, en el expediente de él tengo en súplica á V.E. se sirva mandar se remate nuevamente dicha finca á la que ago postura en la expresada cantidad o en la mejora que cualquier otro haga escribiendo a su tiempo a satisfacción de los

⁷⁰ Sobre alcabala del Rancho de San José el Chico vendido del curso a J. Pedro de la Rosa, Ficha N° 116, Tomo 7, Legajo 76 ½, Sin Letra, Foja 14, 13 de octubre de 1807

⁷¹ Ibid. Foja 59

⁷² Ibid. Foja 14

*S.S. Tesoreros como es costumbre la correspondiente fianza. Por tanto suplico provea como pido Puebla enero 16 1824. Francisco Delgado*⁷³

Sin embargo se hace caso omiso a dicha petición, ya que no aparece respuesta alguna y para el año de 1832 hay otros documentos sobre el Rancho San José el Chico, donde nombran como propietario a Mariano de la Rosa.⁷⁴

II.5.10 Hacienda de Álamos y Hacienda del Cristo

Sobre la Hacienda de Álamos y la Hacienda del Cristo, no fue posible encontrar información en archivo; ambos casos, se encuentran en la parte sur de la zona nororiente, la más cercana a la mancha urbana. Puede considerarse que el tipo de propiedad siguió la misma tendencia que en los otros casos de estudio, en los que durante el siglo XIX, se mantuvieron a base de arrendamientos, para que a finales del mismo siglo se dieran en venta.

II.6 Reconstrucción Histórica

Los datos anteriormente presentados, al igual que el *Croquis de la ciudad de Puebla y sus alrededores, 1862*⁷⁵, fueron los elementos en los que se basó la reconstrucción histórica de la estructura de la zona nororiente, en la segunda mitad del siglo XIX, conformada principalmente por seis haciendas y cinco ranchos, objetos de estudio de la presente investigación; la cual se aprecia a continuación (Figuras 5 y 6).

⁷³ Relativo al Rancho San José el Chico, Ficha N°121, Tomo 7, Legajo 76 ½, Foja 95, 16 de agosto de 1824

⁷⁴ Sobre Rancho de José el Chico, Ficha N° 371, Tomo 20, Legajo 174, Sin Letra, Foja 287, 26 de Marzo de 1832

⁷⁵ Francisco M. Vélez Pliego y Ambrosio Guzmán Álvarez, *Cartografía Histórica de la Ciudad de Puebla*, Puebla, Gobierno del Estado de Puebla, 1997.



Figura 5: **Sobre-posición de planos para la reconstrucción histórica de la zona nororiente de la ciudad de Puebla, segunda mitad del siglo XIX**

Fuente: Realización propia, sobre *Croquis de la ciudad de Puebla y sus alrededores, 1862*; tomado de Guzmán Álvarez, *Cartografía Histórica de la Ciudad de Puebla*, Puebla, Gobierno del Estado de Puebla, 1997.

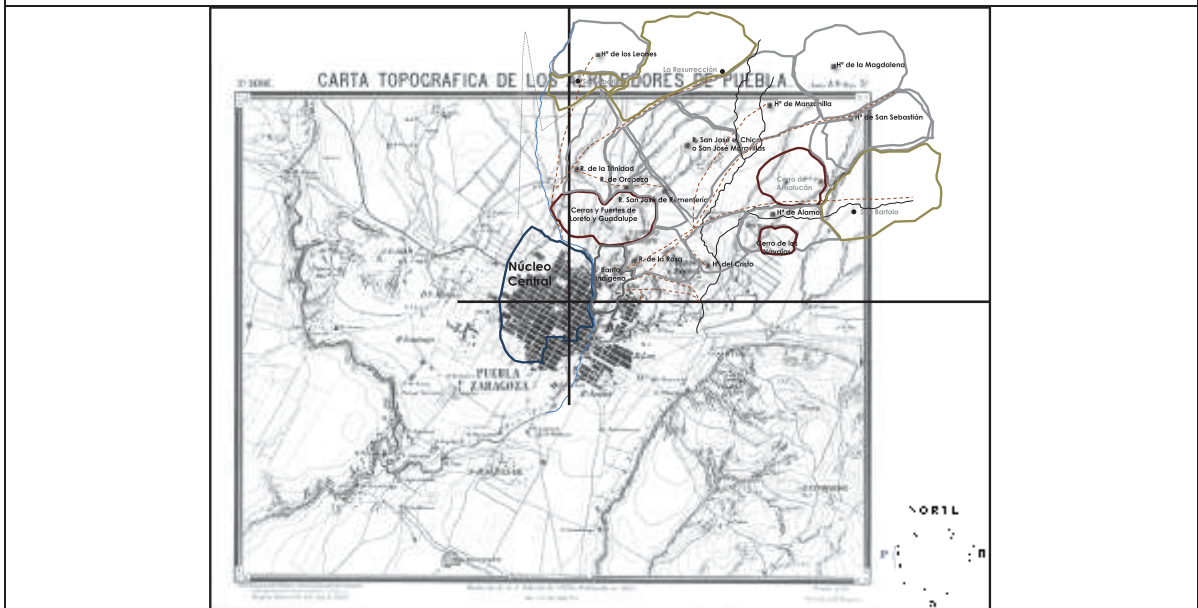


Figura 6: **Sobre-posición de planos para la reconstrucción histórica de la zona nororiente de la ciudad de Puebla, segunda mitad del siglo XIX**

Fuente: Realización propia, sobre *Carta Topográfica de los alrededores de Puebla, 1879*; tomado de Guzmán Álvarez, *Cartografía Histórica de la Ciudad de Puebla*, Puebla, Gobierno del Estado de Puebla, 1997.



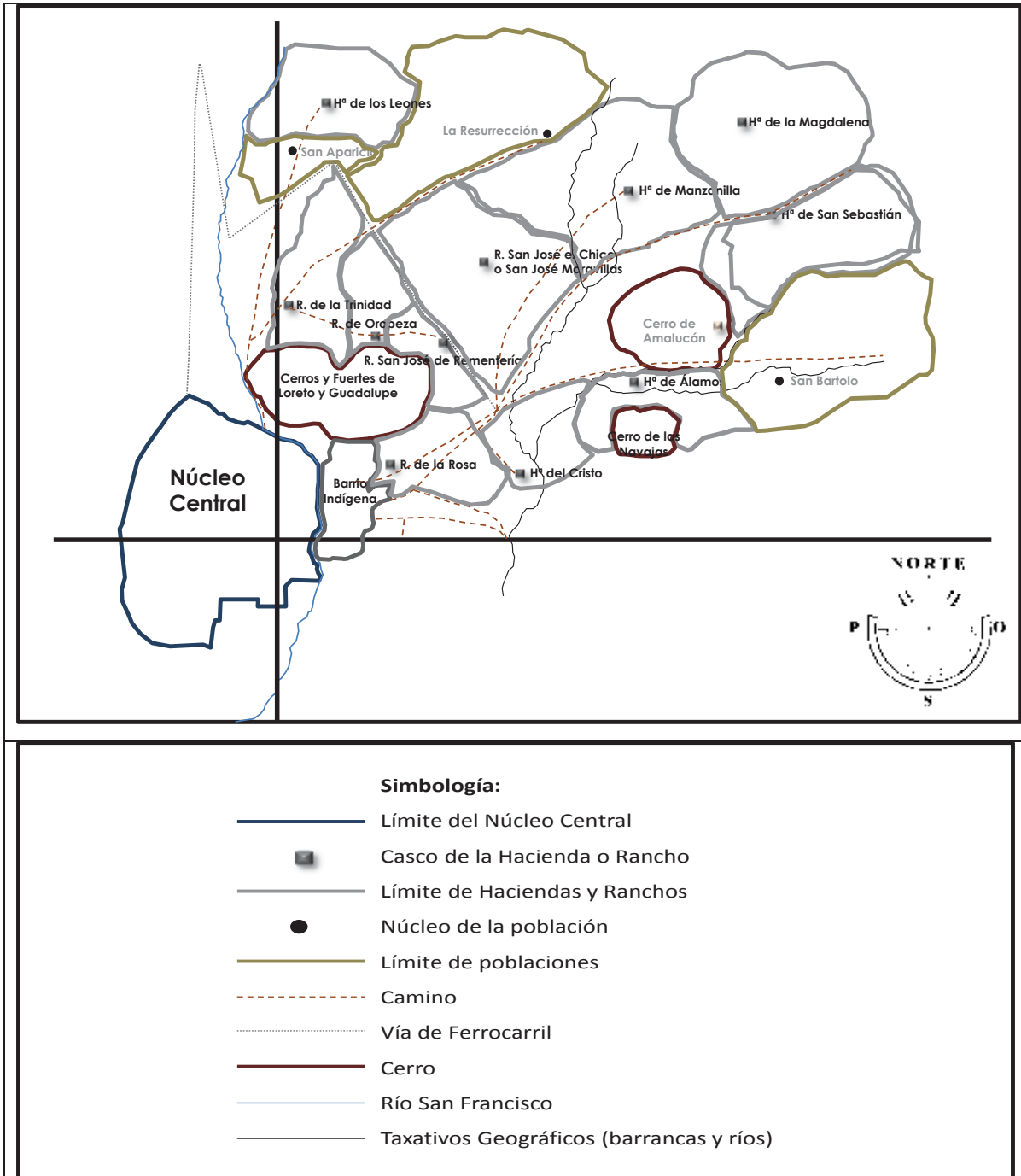


Figura 7: **Esquema hipotético de los principales elementos constitutivos de la estructura territorial de la zona nororiente de la ciudad de Puebla, durante la segunda mitad del siglo XIX.**

Fuente: Realización propia, sobre *Croquis de la ciudad de Puebla y sus alrededores, 1862* y *Carta Topográfica de los alrededores de Puebla, 1879, op.cit*; así como la investigación histórica, realizada en el Capítulo II.

II.7 Consideraciones finales del capítulo

Desde el siglo XVI hasta principios del siglo XIX, Puebla crece dentro de las limitantes geográficas y con la traza en damero planteada desde la fundación; hacia mediados del siglo XIX, el territorio que correspondía al barrio indígena de Xonacatepec, se consolida como estructura del sistema hacendario y la zona se configura para la producción agrícola; a manera de conclusión del presente capítulo, se exponen las siguientes consideraciones:

- ✧ La traza planteada en la fundación obedeció a condiciones de orden político, social, ideológico y religioso.
- ✧ Las limitantes geográficas fueron consideradas como elementos de protección ante posibles ataques extranjeros o rebeliones indígenas.
- ✧ Las periferias durante los siglos XVI al XVIII, eran conformadas por los barrios indígenas, que para el caso de la zona nororiente, era el barrio de Santa María Xonacatepec.
- ✧ Las epidemias, inundaciones y principalmente los sitios, provocaron un estancamiento en el proceso de urbanización durante el siglo XIX.
- ✧ La industrialización detonó la migración de los pueblos a la ciudad, y por lo tanto la necesidad de expansión del territorio.
- ✧ La periferia, durante el siglo XIX se conformó a partir de la estructura hacendaria; propiedad de órdenes religiosas,

hasta 1856, cuando estas propiedades pasan a manos de familias de origen alemán y libanés.

Sobre las unidades de análisis; se puede apreciar a través del trabajo de archivo realizado, que en la mayoría de los casos, los conjuntos tienen su origen en el siglo XVIII, y permanecen como propiedad privada durante un largo periodo, hasta que se institucionaliza, que deben pertenecer al ayuntamiento y este a su vez, darlas en arrendamiento por plazo de cinco años, al mejor postor; siendo recurrente el mismo propietario o familia. A finales del siglo XIX, estos conjuntos quedan en manos de unas cuantas familias, como propiedad privada; conformando una élite de propietarios que manejaron la zona nororiente, durante el siglo XX.



Capítulo III.

Incorporación del suelo rural a la mancha urbana, Puebla siglo XX

En el presente apartado se aborda la incorporación del suelo rural a la mancha urbana de Puebla, proceso que a grandes rasgos se dio en dos etapas: la primera de tipo social y económico, que consistió en la disolución del Sistema Hacendario, el repartimiento de tierras, la formación del ejido y los Nuevos Centros de Población Ejidales y posteriormente la de las colonias; y la segunda que consistió en la implementación de planes urbanos, que designaron un uso del suelo, que para el caso de estudio fue en su mayoría para uso industrial.

Las dos etapas mencionadas anteriormente, a la par del desarrollo industrial, provocaron que el uso del suelo de la zona nororiente cambiara drásticamente a mediados del siglo XX, lo que en algún momento fueron grandes tierras de labor y territorio de haciendas, ranchos y fuertes militares, se convirtieron en conjuntos habitacionales populares, industria y comercio, en tiempo de acuerdo a las demandas del mercado y la especulación.

El análisis se centrará en la primera mitad del siglo XX, con ello se da continuación al capítulo anterior, y a la historia urbana de la ciudad que se está estudiando en la presente investigación, basado en la cronología que Eloy Méndez menciona:

La ciudad representada (recogida en plano) del siglo XVI, la de 1698, la de 1734, la de 1863 y aun la de 1911, se muestra configurada manteniendo el cordón territorial agrícola. No existe entonces la división y conflicto de las actividades rurales/urbanas, sino una espacialidad específica de la agricultura en la ciudad. Si bien las extensiones de ranchos y haciendas, al oriente los más cercanos, responden a otras formas de inserción y de confrontación social, así como con otras manifestaciones físicas, también sucede que la comunidad urbana controla y regula los procesos de ocupación agrícola.¹

III.1 La Disolución del Sistema Hacendario

El sistema Hacendario tuvo un fin paulatino que se extendió por varias décadas. La Ley de Desamortización de Fincas Rústicas y Urbanas Propiedad de Corporaciones Civiles y Eclesiásticas, del 23 de junio de 1856, dio pie a la primera etapa de repartimiento de las tierras de las haciendas y ranchos de la ciudad de Puebla, al mencionar que todo dueño de un terreno, fuera finca rústica o urbana, debía llevar a cabo el

¹ Eloy Méndez, *La conformación de la Ciudad de Puebla (1966-1980) una visión histórica*, Puebla, Universidad Autónoma de Puebla, 1987, pp. 84 – 85 (revisar)

fraccionamiento y repartimiento de sus tierras; textualmente lo menciona de la siguiente manera en los artículo 21 y 22:

Artículo 21.- Los que por remate o adjudicación adquieran fincas rústicas o urbanas en virtud de esta ley, podrán en todo tiempo enajenarlas libremente y disponer de ellas como de una propiedad legalmente adquirida, quedando tan sólo a las corporaciones a que pertenecían los derechos que conforme a las leyes corresponden a los censualistas por el capital y réditos.

Artículo 22.- Todos los que en virtud de esta ley adquieran la propiedad de fincas rústicas podrán dividir los terrenos de ellas para el efecto de enajenarlos a diversas personas, sin que las corporaciones censualistas puedan oponerse a la división, sino sólo usar de sus derechos para que se distribuya el reconocimiento del capital sobre las fracciones en proporción de su valor, de modo que quede asegurada la misma suma que antes reconocía toda la finca.

El movimiento armado convocado por Francisco I. Madero en 1910 a través del Plan de San Luis contra el régimen del general Porfirio Díaz, pretendía el derrocamiento del dictador, el retiro de las inversiones extranjeras del territorio nacional y la resolución de los problemas agrarios. La Revolución Mexicana no fue un movimiento armado enfocado específicamente a resolver el reparto de la tierra, siendo este punto una meta parcial de la Revolución.

En el artículo 3° de dicho plan, se exige la devolución de las tierras que fueron expropiadas ilegalmente a los indígenas; sin embargo, el programa agrario de Madero no era dirigido específicamente contra el Sistema Hacendario. En cambio Emiliano Zapata, en el plan de Ayala promulgado en 1911, si exige la devolución de las tierras y el agua que fueron arrebatadas a los campesinos por los hacendados y rancheros; además exigía *la entrega sin indemnización de la tercera parte del territorio de las grandes fincas, con la intención de formar ejidos, colonias y fundos*

*legales a favor de las comunidades y todos los mexicanos.*² Dicho plan, tuvo como consecuencia la invasión de las haciendas por parte de los grupos revolucionarios seguidores de Zapata. En 1912 algunos jefes militares revolucionarios hicieron los primeros repartos de tierras.

Los gobernadores constitucionalistas intervinieron en favor de los habitantes sin tierra y los peones explotados, en 1914 decretaron la abolición del peonaje, el establecimiento de una jornada laboral con limitación de tiempo, un salario mínimo y el pago en efectivo a los trabajadores en las haciendas y fábricas. Los decretos militares prohibieron la tienda de raya y dieron a los habitantes libre acceso a los montes para el abastecimiento de combustible, el uso de los pastos usurpados por las haciendas y del agua que era monopolio de los hacendados; *En Puebla se impuso la instalación de escuelas tanto a los establecimientos industriales como a los agrícolas.*³ Estos decretos dieron un fuerte golpe a las haciendas, ya que su producción se sustentaba principalmente en una mano de obra esclavizada a causa del endeudamiento en la tienda de raya.

La Ley de 1915 se convirtió en una parte importante de la legislación agraria en la Constitución de 1917: *El 6 de enero de 1915 a los decretos militares siguió la Ley Agraria firmada por Carranza, que decretaba la devolución de los terrenos expropiados ilegalmente a las comunidades con base en la Ley Lerdo y otras leyes del Porfiriato.*⁴ Carranza ante las victorias del ejército constitucionalista contra Francisco

² Herbert J. Nickel, *Morfología social de la hacienda mexicana*, México, Fondo de Cultura Económica, 1996 (2ª edición), p. 172

³ *Ibíd.*

⁴ *Ibíd.*, p. 173

Villa en el norte y Emiliano Zapata en el sur, se desmentía de sus promesas revolucionarias y finalmente desacató las leyes agrarias.

La atención al pedido generalizado de tierras se convirtió en condición de la pacificación y del restablecimiento de un gobierno nacional hegemónico, la Constitución de 1917 incluyó el reparto de tierras en su artículo 27 cómo un mandato constitucional y político del Estado mexicano:

VIII. Se declaran nulas;

a. Todas las enajenaciones de tierras, aguas y montes pertenecientes a los pueblos, rancherías, congregaciones o comunidades, hechas por los jefes políticos, gobernadores de los Estados, o cualquiera otra autoridad local, en contravención a lo dispuesto en la ley de 25 de junio de 1856 y demás leyes y disposiciones relativas;

*b. Todas las concesiones, composiciones o ventas de tierras, aguas y montes hechas por las Secretarías de Fomento, Hacienda o cualquiera otra autoridad federal, desde el día 1o. de diciembre de 1876 hasta la fecha, con las cuales se hayan invadido y ocupado ilegalmente los ejidos, terrenos de común repartimiento, o cualquiera otra clase pertenecientes a los pueblos, rancherías, congregaciones o comunidades y núcleos de población;*⁵

Al respecto Edith Couturier, menciona que: *Después de la aprobación de la Constitución de 1917, los hacendados precavidos formalmente comenzaron a repartir sus propiedades entre familiares y prestanombres, aunque sin descentralizar la organización de las mismas.*⁶

Nickel comentan sobre la expropiación y repartimiento, llevados a cabo en el centro del país, por la influencia esencialmente zapatista (Figura 1):

⁵ Constitución Federal de 1917, Artículo 27, Sección VIII, Apartados a y b

⁶ Edith Boorstein Couturier, *La Hacienda de Hueyapan 1550 - 1936*, México, Secretaría de Educación Pública (SEPSETENTAS, 310), 1976, p. 177

Antes de 1920 se expropiaron y repartieron notables extensiones de haciendas prácticamente sólo en la zona de influencia zapatista en Morelos, México, Puebla y Guerrero, al igual que al oeste de Tlaxcala, controlado por caudillos tlaxcaltecas y donde Domingo Arenas había adoptado los decretos agrarios de Zapata.⁷



Figura 1: **General Emiliano Zapata en reparto de tierras**

Fuente: Hugo Brehme, *General Emiliano Zapata en reparto de tierras*, Archivo Casasola, 1918

Pese a la imposición de las leyes agrarias y el reparto de tierras a las comunidades, las grandes propiedades fuera del altiplano central y Yucatán se mantuvieron prácticamente intactas en cuanto a su extensión territorial, hasta la toma de la presidencia por el general Lázaro Cárdenas en 1934:

Cuándo Cárdenas tomó posesión de la presidencia en 1934, podía recurrir a una amplia legislación de reformas. Al contrario de sus predecesores en el cargo, simpatizaba con ideas socialistas. Por lo tanto no solo promovía un nuevo tipo de ejido, el “ejido colectivo”, sino que su política ejidal se dirigía a la eliminación total de la gran propiedad. Se abandonaron las consideraciones

⁷ Nickel J. Herbert, *op. cit.*, p. 173

*hacia las haciendas modernizadas y las grandes explotaciones modernas productivas.*⁸

Con el reparto de las tierras, el gran monopolio de las haciendas se quebraba poco a poco, los hacendados entregaron sus vastas propiedades a los campesinos. Estas expropiaciones por parte del gobierno se dieron en todo el territorio nacional, desde las plantaciones de azúcar en Morelos, hasta las haciendas de granos y algodón en la remota región de la Laguna al norte de México. Los hacendados finalmente habían perdido su gran influencia política y con ello sus propiedades.

Como resultado y/o continuidad del proceso de la Reforma Agraria, las dotaciones de tierras ejidales se realizaron expropiando el territorio perteneciente a ranchos y haciendas, concentrados en la periferia de la ciudad, situación que se concretó en asentamientos ilegales; sin embargo a decir de Patrice Melé, esta etapa de urbanización se da en un anillo alejado a la ciudad, y es hasta mitad del siglo cuando se lleva a cabo la conurbación:

*Si comparamos la extensión actual de las tierras ejidales con la extensión de la ciudad en 1930, año en que corresponde a la mayoría de solicitudes de dotación, nos damos cuenta de que las tierras ejidales no se crearon en los límites inmediatos de la ciudad, sino que forman una segunda corona en torno a ésta. Solo a partir de 1950 se acercó la extensión de la ciudad a las zonas ejidales, las cuales quedaron potencialmente integradas en el espacio de crecimiento de la ciudad de Puebla.*⁹

Al crearse los ejidos sobre los territorios de las haciendas, surgía una nueva forma de supervivencia para los campesinos, ya que el trabajo asalariado ya no era necesario, ahora producían el sustento con sus manos en su propia tierra. Las calpanerías se apresuraron a presentar

⁸ *Ibíd.*, p. 179

⁹ Patrice Melé, *Puebla: urbanización y políticas urbanas*, Puebla, Universidad Autónoma de Puebla, 1994, p. 141

solicitudes ante el gobierno para ser convertidas en comunidades ejidales (Tabla 1.) y en 1937 se modificó el Código Agrario dando paso a la transmutación de la calpanería a colonias ejidales. Así se eliminaron los atributos estructurales del sistema de la hacienda.

Instructivo a que deben sujetarse los comisionados para recabar los datos de substanciación de expedientes de Nuevo Centro de Población

- I. En caso de que el poblado solicitante posea dotación de terrenos ejidales, en primer término depurará el censo básico del ejido, para que por medio de este promedio se fije la personalidad de los solicitantes y su derecho a ser acomodados de acuerdo con lo dispuesto por el Artículo 99 del Código Agrario vigente, a ser incluidos en el nuevo centro de población que se integre; de resultar procedente su creación conforme al Artículo 100 del propio Ordenamiento.
- II. Con los datos anteriores, levantará un censo general y agropecuario de los solicitantes derechosos que llenen los requisitos señalados por los Artículos 50, 53, 52, 54, 55, 56 del Código Agrario vigente, tomando en cuenta que si resultan menos de 20 capacitados, únicamente tienen opción a que se les acomode en parcelas vacantes de ejidos circunvecinos.
- III. Conforme a lo dispuesto por el Artículo 273 del Código Agrario



vigente, si el poblado peticionario tiene solicitud de dotación o ampliación de ejidos, sin resolución Presidencial, ni posesión provisional, el comisionado interrogará a los solicitantes sobre cuál de los dos procedimientos desean seguir, si el de dotación o el nuevo centro de población, levantando al efecto las actas correspondientes.

- IV. De acuerdo con el Artículo 271 del Código Agrario en vigor, levantará un acta en el poblado Sta. María Xonacatepec, Municipio de Puebla, Estado de Puebla. En la que se especifique la conformidad de los solicitantes para trasladarlos y arraigar en el sitio donde se establezca el nuevo centro de población a donde se les acomode.
- V. Hará un recorrido en los terrenos ejidales circunvecinos, estudiando la posibilidad de abrir terrenos no aprovechados al cultivo, en los términos marcados por el Artículo 98 del Código Agrario vigente.
- VI. De no poderse abrir terrenos no aprovechados al cultivo, en las condiciones marcadas por el Artículo 98 del Código Agrario en vigor de acuerdo con lo estipulado por el 99 del propio ordenamiento, el comisionado investigará la existencia de parcelas vacantes en los ejidos circunvecinos donde pueda acomodarse a los solicitantes. Para tal efecto depurará los censos básicos de tales ejidos



circunvecinos, procurando mediante este procedimiento, encontrar las parcelas vacantes.

VII. De existir parcelas vacantes en los ejidos circunvecinos, procurará recabar actas de conformidad respecto al acomodo. En caso de inconformidad, asentará las causas de ella y opinará sobre la mejor solución al conflicto que pudiera suscitarse.

VIII. Lo anterior implica el cumplimiento del Artículo 99 del Código Agrario vigente y por tanto, siendo las depuraciones de trabajos informativos, el comisionado deberá atenerse estrictamente a lo proveniente por los Artículos 17, 18, 19, 20 y demás relativos del Código Agrario Vigente, así como el Instructivo para levantamiento de censos; pues se ha observado que el personal que practica esta diligencia, desatiende lo estatuido por los mencionados ordenamientos, principalmente por cuanto se refiere a las convocatorias, las cuales deberán lanzarse 8 días antes cuando menos, al de la celebración de la asamblea convocada.

IX. Como de acuerdo con el artículo 100 del Código Agrario vigente, procede la creación de un nuevo centro de población, cuando las necesidades del grupo capacitado para constituirlo no pueden satisfacerse por los procedimientos de restitución, dotación o ampliación de ejidos, o acomodo en parcelas vacantes, de no existir



éstas en los ejido circunvecinos, el comisionado hará los levantamientos tipográficos y recabará la documentación de la, o las fincas posiblemente afectables, como si se tratara de un expediente de dotación de tierras, sin excepción de ninguna naturaleza, pues sus trabajos tienen únicamente el carácter de informativos.

- X. Asimismo formulará proyecto de ubicación del nuevo centro de población, el que comprenderá la cantidad y calidad de las tierras, bosques, aguas, zona de urbanización, saneamiento y servicios sociales que deben establecerse, informando los costos de traslado e instalación de los beneficiados.
- XI. No deben olvidar los comisionados que todo lo asentado en sus informes, deberá probarse con la documentación que se acompaña.

Figura 2: **Instructivo a que deben sujetarse los comisionados para recabar los datos de substanciación de expedientes de nuevo centro de población**

Fuente: Francisco López Serrano (Secretario General de Asuntos Agrarios), Conjunto Informativo de Nuevo Centro de Población Agrícola que se denominará Santa María Xonacatepec, Archivo de la Reforma Agraria, delegación Puebla, diciembre de 1971

Durante el largo período que se extiende de 1911 a 1992 se entregaron a los campesinos algo más de cien millones de hectáreas de tierras, equivalentes a la mitad del territorio de México y cerca de las dos terceras partes de la propiedad rústica total del país. Según las Resoluciones Presidenciales de dotación de tierras, se establecieron unos treinta mil ejidos y comunidades:



Durante el gobierno de Obregón (1921–1924), sucesor de Carranza, se repartieron 1.7 millones de ha. de tierra ejidal. Las dotaciones hechas durante el mandato del presidente Calles (1924–1928) subieron a 3.2 millones de ha., para luego oscilar alrededor de la misma magnitud, con una tendencia ligeramente descendente, bajo los gobiernos de sus sucesores Portes Gil (1928–1930), Ortiz Rubio (1930–1932) y Rodríguez (1932–1934).¹⁰

Las cifras agregadas reflejan la amplitud del prolongado reparto institucional de las tierras, pero no hacen justicia al complejo papel de la reforma agraria a nivel de toda la nación. La estabilidad, gobernabilidad y desarrollo de México en el siglo XX se sustentaron en dicha reforma y permitieron la construcción de un país predominantemente urbano, industrial y dotado de un importante sector de servicios. No obstante, esta repartición con una fuerte carga social, no tomó en cuenta la desarticulación que se llevaría a cabo sobre el territorio.

III.2 Crecimiento de la ciudad más allá de la traza planteada en la fundación

Los límites planteados en la traza fundacional, fueron rebasados durante la primera mitad del siglo XX, como resultado de la industrialización de la ciudad, y el crecimiento demográfico, sucedido después de la Revolución Mexicana; así lo menciona Eloy Méndez:

A pesar de que la ciudad de Puebla fue fundada en el siglo XVI, su desarrollo comenzó a partir de los años 40 del presente siglo, gracias a la industrialización. En 1990, de acuerdo al último censo, la población de Puebla alcanzó los 1,054,921 habitantes, diez veces más que en 1920 (101,518). En el proceso de crecimiento de la ciudad las clases de altos ingresos se trasladaron a los nuevos barrios periféricos, abandonando el centro como lugar de habitación.¹¹

¹⁰ Nickel J. Herbert, *op. cit.*, p. 175

¹¹ Marie Lessard y Annick Germain, “La integración del centro histórico al desarrollo de la ciudad” en Salvador Pérez y Mario Polèse (compiladores), *Modelos de análisis y de*



A decir de Carlos Contreras, otro factor para la extensión de la ciudad tardía, fue que no existió la formación de fraccionamientos ni colonias a finales del Porfiriato, que detonasen la urbanización de las periferias, a diferencia de la ciudad de México:

[...] los distintos planos levantados a lo largo del siglo XIX muestran que el espacio urbano se mantuvo casi sin cambios entre finales del XVIII y principios del XX. Según Enrique Juan Palacios, la parte edificada de la ciudad sólo cubría 423 hectáreas y al referirse al trazado urbano, el autor reconocía que la “ciudad no ha rebasado todavía el área que le marcó su insigne fundador”. A diferencia de la ciudad de México parece no haber existido en Puebla un proceso de creación de fraccionamientos y colonias a finales de Porfiriato que fueran la base de la ampliación del espacio urbano.¹²

En Puebla los primeros fraccionamientos y colonias se crearon a partir de 1940, anteriormente el crecimiento se basaba en la densificación del espacio urbano, y por medio de construcciones aisladas que poco a poco iban conformando un perímetro urbano.

III.3 La formación de las nuevas colonias y fraccionamientos y la organización espacial

Es importante hablar de la creación de las primeras colonias y fraccionamientos que se crearon bajo una reglamentación, ya que aunque no signifiquen urbanización directamente, *este criterio puede utilizarse*

planificación urbana: estudios sobre la evolución y tendencias de la ciudad de Puebla, Puebla, Benemérita Universidad Autónoma de Puebla, Villes et Developpement y Plaza y Valdés Editores, 1996, p. 144

¹² Carlos Contreras Cruz, *La ciudad de Puebla: estancamiento y modernidad de un perfil urbano en el siglo XIX*, Puebla, Cuadernos de la Casa Presno, Centro de Investigaciones Históricas y Sociales. Universidad Autónoma de Puebla, 1986, p. 55

*para detectar el acceso de un espacio al mercado del terreno de construcción.*¹³

La creación de fraccionamientos reglamentados, se dio a partir de 1940, con La Ley Municipal, la que empezó a condicionar los ejes de crecimiento de la urbe, tratando de evitar un tejido urbano discontinuo, y solo permitía la creación algún fraccionamiento a cierta distancia de la ciudad cuando el propietario o fraccionador se comprometía a construir la infraestructura necesaria que ligara el fraccionamiento a la ciudad.

Conforme a esta legislación se desarrollaron los dos fraccionamientos más importantes para la estructuración del espacio urbano; La Paz (Figura 2), al poniente de la ciudad, para un nivel socioeconómico alto, autorizada en 1947 y San Manuel, al sur, para un nivel medio, especialmente para trabajadores del Estado, en el año de 1953.¹⁴

Sin embargo la zona norte de la ciudad posee características diferentes al resto, su territorio posee una topografía accidentada, y es también el lugar dónde se encontraban la mayor parte de los núcleos agrícolas; y finalmente es donde se implanta la zona industrial de la ciudad; por lo que es ahí donde se difunde vivienda popular:

*La vivienda popular rodea las áreas anteriores y se difunde en la periferia en todas direcciones, sobre todo en la franja norte, en los terrenos más accidentados y en los antiguos núcleos agrícolas ejidales [...] El mayor pulmón de la ciudad está bastante desligado y flanqueado por industriales al noreste, el bosque de Manzanilla.*¹⁵

¹³ Patrice Melé, *op.cit.*, p. 123

¹⁴ *Ibid.*, p. 121

¹⁵ Eloy Méndez, *op.cit.*, p. 37

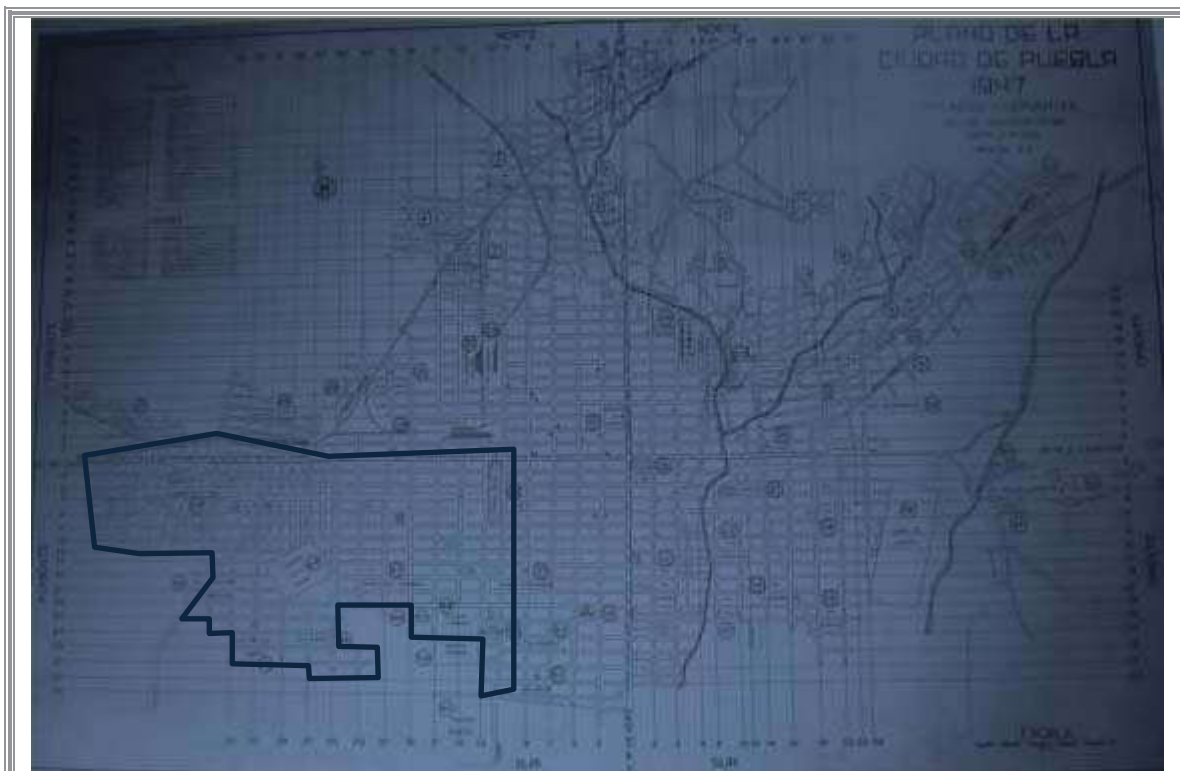


Figura 2: **Plano de la Ciudad de Puebla (1947)**

Al poniente, se observa la traza de la Colonia La Paz, sobre el Cerro del mismo nombre.
Fuente: Francisco M. Vélez Pliego y Ambrosio Guzmán Álvarez, *Cartografía Histórica de la Ciudad de Puebla*, Puebla, Gobierno del Estado de Puebla, 1997.

Sobre las características geográficas, como se mencionó anteriormente, la zona nororiente tuvo una limitación física con el río de San Francisco, la cual dio paso a un espacio contenido, que no permitiría la continuación de la cuadrícula y que daría como resultado una configuración específica y diferente al resto de la ciudad:

Los predios de molinos, ranchos, ladrilleras y caleras del sur, norte y oriente son superficies que al ser fraccionadas para la construcción respetan el orden ortogonal, pero conservando la línea perimetral exterior, que corta de tajo la división entre las áreas agrícolas y las de la ciudad, fungiendo como contenedores –emergentes y provisionales, pero rígidos– que imponen autónomamente nuevos trazos de configuración. Esto último sucede

aproximadamente entre los treinta y los cincuenta, cuando se presenta con mayor intensidad la reorganización territorial agrícola.¹⁶



Figura 3: Plano de la Problemática de la Concentración Urbana

Fuente: Archivo del Ayuntamiento de Puebla, Caja 5, plano 211

Es en las décadas de los 60's a los 80's cuando la urbanización cruza los marcos de la ciudad diseñada en la fundación (Figura 3), aunque el proceso se inició desde principios del siglo XX; Eloy Méndez describe los cambios, resultado de este proceso:

En 1960-80, Puebla resiente los cambios generados por el salto largamente postergado de la modernización (o de la modernización cíclica y siempre

¹⁶ Ibid., p. 85 (revisar)

*inacabada: a) alto crecimiento poblacional; b) expansión física regional; c) nuevos tipos de industria y nuevas formas de implantación; d) deterioro del centro histórico; e) importante legislación e inversión estatal en el renglón urbanístico.*¹⁷

III. 4 Acercamiento a las políticas urbanas en Puebla

De aquí parten algunos problemas en el desarrollo de las zonas periféricas a lo que hoy conocemos como Centro Histórico, ya que las primeras políticas urbanas destinadas a la ciudad de Puebla, empiezan a efectuarse a mediados del siglo XX, habiendo pasado entre diez y veinte años desde la aplicación de la Reforma Agraria.

Según Villar Calvo¹⁸, podría considerarse como primera fase de planeación la promulgación de la Constitución General de la República en febrero de 1917, donde se establecerán los primeros instrumentos de carácter administrativo y financiero. El autor menciona como segunda fase el periodo comprendido entre los últimos años de los 40 y los últimos de los 60; donde en primera estancia se consolida la intervención centralizada sobre el territorio y los primeros ejercicios de planeación regional y en una segunda etapa donde se institucionaliza el ejercicio de la planeación territorial nacional.

Una tercera fase, se lleva a cabo en los años sesenta, cuando se concluye el proyecto económico del llamado desarrollo estabilizador e inicia el conocido como “de desarrollo compartido”, que se efectuará hasta 1982. Otro aspecto importante es la creación de la SAHOP y la promulgación de

¹⁷ Eloy Méndez Sainz, *El Centro Histórico y Urbanización de la ciudad de Puebla*, Puebla, Benemérita Universidad Autónoma de Puebla, 1985, p. 37

¹⁸ Alberto J. Villar Calvo, *La impotencia Municipal en el Ordenamiento Urbano. Herencia del centralismo y la subordinación. Caso de estudio: Estado de México*, México, Plaza y Valdés editores, 1998, p. 83

la Ley General de Asentamientos Humanos. A finales de los 80's se pone en operación el Sistema Nacional de Planeación Democrática y la planeación territorial transfiriere funciones hacia los gobiernos estatales y municipales.

De la Ley General de Asentamientos Humanos, derivarán las Leyes de Desarrollo Urbano de cada uno de los estados de la Federación; por lo que el Estado ejercerá sus atribuciones para determinar las provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios o tierras. Se reglamenta lo relativo a las regulaciones de la propiedad privada creando un sistema de ordenación a través del establecimiento de destinos, usos, provisiones y reservas.

La planeación de los elementos, componentes, acciones de apoyo e instrumentos del sector consiste en analizar y diseñar sus características y requerimientos. Cuenta con tres niveles en una estructura jerárquica:

1. Planeación normativa
2. Planeación estratégica
3. Planeación operacional

Para el caso de Puebla, se retomaron datos presentados en el trabajo realizado por **Patricia Meza Rojas**¹⁹, los cuales permiten tener una idea global de las acciones realizadas en los distintos periodos gubernamentales; a partir de 1917 y hasta la actualidad.

Como se mencionó anteriormente, podría considerarse como primera fase de planeación la Constitución 1917; que en el caso de

¹⁹ Patricia Meza Rojas, *Antecedentes de la Planeación en Puebla (1917-1992)*, México, Benemérita Universidad Autónoma de Puebla / Centro de Estudios Estratégicos / Dirección General de Fomento Editorial, 1997.

Puebla, se ve reflejado en el periodo de Luis Cabrera Lobato (1917-1920), quien trata de llevar a cabo el cumplimiento de los preceptos revolucionarios, sin llegar a concretarlos.

Durante el gobierno de Leónides Andrew Almazán (1929-1933) se expidieron la Ley Catastral del Estado de Puebla y la Ley de Nuevos Centros de Población Agrícola, en el que se da pie a la urbanización de los nuevos centros de población ejidal, a solicitud hecha por los mismos pobladores.²⁰ También es a través de estas leyes que se elimina el poder de decisión en cuanto a la creación de colonias y lotificación, que solían tener los gobernadores anteriormente.

En el periodo de José Mijares Palencia (1933-1937), se crea la oficina técnica planificadora del Estado de Puebla, pero no se aterriza a nivel municipal; mientras que en el de Maximino Ávila Camacho (1937-1941) se publican la Ley Catastral del Estado en 1939, y en 1940 la Ley sobre Fraccionamientos Urbanos para la Ciudad de Puebla, la cual a través de la Dirección de Obras Públicas, preveían la construcción de nuevos fraccionamientos y colonias sin el debido equipamiento, y que se vendiera sin la existencia previa o programada de las obras de urbanización correspondientes.

Por su parte, Gonzalo Bautista Castillo (1941-1945), lleva a cabo la dotación de infraestructura para industria y nuevas colonias, en la que se incluye la zona nororiente, por su cercanía con la zona industrial, y es dotada de agua potable, alcantarillado, alumbrado público y limpia; a su vez se convierte en el promotor de la creación de nuevas colonias en las periferias de la ciudad.

²⁰ *Conjunto Informativo de Nuevo Centro de Población Agrícola que se denominará Santa María Xonacatepec*, Archivo de la Reforma Agraria, delegación Puebla.

El de Carlos Ignacio Betancourt (1945-1951), es tal vez uno de los periodos con mayor número de acciones en materia urbanística y de obra pública. En 1945 publica la Ley de Planificación y Zonificación del Estado, donde por un lado se entiende por planificación a la apertura, mejoramiento y coordinación de las vías públicas, la creación de plazas y jardines, la construcción de escuelas, mercados y rastros, la construcción y/o acondicionamiento de edificios públicos, y finalmente la creación de zonas industriales; y por otra parte la zonificación, que hace referencia la normatividad para el uso del suelo tanto de la propiedad privada como pública, altura y volumen de construcción, espacios libres, zonas de servicios públicos y lotificación.

Rafael Ávila Camacho (1951-1957) expide en 1956 la Ley de Planeación Integral y Mejoramiento en el estado de Puebla y crea la Comisión Planificadora Integral; así como el Plano Regulador de la ciudad de Puebla en 1952, proyecto en que se enfoca principalmente a la industria; por lo que en este periodo se funda el Parque Industrial 5 de mayo.

Fausto Manuel Ortega Olazo (1957-1963) da continuación al proyecto con la Ley de Fomento Industrial, con la que buscó el crecimiento en la inversión. Publicó también el Plan General de Mejoramiento Urbano de la Ciudad de Puebla en 1958, el cual incluye el plan de uso de la tierra, el plan de vialidad urbana, el plan de regeneración y la ampliación de los servicios de agua potable y alcantarillado.

A partir de 1963, empieza un periodo de doce años, en el que hubo seis gobernadores y se considera como una etapa de inestabilidad política y social, y de estancamiento en la cuestión de planeación urbana.

Dicho estancamiento se empieza a superar en el periodo de Alfredo Toxqui Fernández de Lara (1975-1981), que inspirado por el movimiento que generó la publicación de la Ley de Asentamientos Humanos, en 1978 creó la Dirección de Desarrollo Urbano y Planificación y la Unidad de Coordinación y Control de Obras; siendo una de las acciones más relevantes la publicación de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Puebla en 1977, que a su vez estableció el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, los Planes Municipales y los Planes de Ordenamiento y Regulación de las Zonas conurbadas.

Por su parte, Guillermo Jiménez Morales (1981-1987), dadas las condiciones de crisis que permeaban el país, su enfoque fue a la recuperación económica y la planeación industrial en localidades urbanas; Patrice Melé menciona al respecto:

[...]se publicó un plan de desarrollo para el estado de Puebla 1983-1988, es decir, para el periodo de gestión de Miguel de la Madrid, que presenta los objetivos globales para el estado de Puebla e insiste más en la planeación industrial que en aquella de las localidades urbanas.²¹

Mariano Piña Olaya (1987-1993), en sintonía con el proyecto federal Solidaridad, se centra en la expropiación de grandes porciones de tierra para la creación de carreteras. Se publicaron diversos planes: en 1990 el Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Puebla de 1990; en 1991 el Programa Operativo de Vialidad de la Ciudad de Puebla y el Programa de crecimiento del área sur de la ciudad; y en 1992 el Plan de centro de población de Puebla. Una aportación relevante fue la creación de la Carta Urbana.

²¹ Patrice Melé, *op.cit.*, p. 68

Por su parte Manuel Bartlett Díaz (1993-1999) lleva a cabo el Programa de Desarrollo Regional Angelópolis, en el que se da un impulso económico a la zona sur-poniente de la ciudad, a través de grandes complejos residenciales y comerciales; a decir de Patrice Melé:

Manuel Bartlett Díaz (1993-1999) enfocó su acción territorial hacia la realización de un “Plan de ciudades medias”. Esta nueva formulación de la intervención pública sobre la amazón urbana, se presenta como el medio para consolidar “un sistema integral de ciudades medias” dando prioridades a la planeación urbana (realización de planes de desarrollo urbano de ciudades medias), a la planeación industrial (creación de parques industriales), y a la modernización del sistema de carreteras del estado.²²

También se crea en este periodo el Programa Regional de Ordenamiento Territorial Centro Poniente y el Plan de Desarrollo Municipal de la ciudad de Puebla, a través de programas parciales; entre ellos el Programa Parcial de Mejoramiento Urbano de la Zona Norte de la Ciudad de Puebla, que señala como una de sus principales problemáticas el que:

[...] el proceso de urbanización se ha realizado de una manera anárquica y desarticulada, con patrones de muy alta densidad, sin el equipamiento y servicios necesarios, en área expuesta a riesgos y contraviniendo las disposiciones respecto a los usos y destinos del suelo, establecidas en el Programa Urbano de la Ciudad de Puebla.

Dicho Programa considera que el crecimiento de la Ciudad de Puebla se da en torno de lo que actualmente se conoce como el polígono del Centro Histórico y de las zonas de influencia inmediata: zonas industriales del norte y los corredores urbanos; sin embargo la zona nororiente se encuentra segregada del resto de la Ciudad, funcionando solo como ciudad dormitorio, es decir una zona dependiente de la actividad productiva que se realiza en el centro de la ciudad, ya que el rápido

²² Ibid., p. 69

crecimiento de las zonas habitacionales no da pauta a la correcta dotación de servicios y comercios necesarios.

Melquiades Morales Flores (1999-2005) aporta el Programa de Gran Visión vinculado a su vez al Plan Puebla - Panamá y el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Social Sustentable, cuya visión es la globalización de los mercados a través de la eliminación de las barreras arancelarias y el libre acceso de la mercancía. En el 2001 creó el Plan de Recuperación de la zona de Monumentos de la Ciudad de Puebla.

Finalmente, Mario Plutarco Marín Torres (2005-2011), presentó en el 2006 el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sustentable del Municipio de Puebla, y el 2007 se aprobó la más reciente Carta Urbana de la Ciudad de Puebla.

Como se puede apreciar, las políticas urbanas en Puebla están orientadas a la dotación de servicios básicos, las zonas industriales y proyectos de impulso económico, así lo menciona Melé:

En la óptica de estos planes, la estructuración urbana y la distribución de los servicios urbanos se asimilan al desarrollo. Su estrategia consiste en impulsar el desarrollo de las áreas rurales mediante su integración en el “sistema de ciudades”, para incorporar así a los habitantes en el desarrollo de estado.²³

Sin embargo, la zona nororiente, es segregada y se desconoce que la configuración actual, donde se combinan la estructura hacendaria y la ciudad moderna, posee un valor histórico relevante por las permanencias arquitectónicas. Esta deficiencia en las políticas urbanas que no contemplan la incorporación del patrimonio edificado a la ciudad actual, han provocado que se encuentran en riesgo de ser destruidos en

²³ Ibid., p. 66

aras del crecimiento de la urbe. Marie Lessard y Annick Germain haciendo referencia a Charbonneau, Hamel y Lessard, lo mencionan de la siguiente manera:

La protección del patrimonio histórico se basa, principalmente, en la integración de medidas de protección y conservación del patrimonio a las estrategias de urbanismo, al igual que al compromiso de los actores locales –las municipalidades, los grupos de interés privado y público en general- que deben tomar a su cargo el patrimonio [...] ²⁴

Así mismo, Salvador Pérez y Mario Polèse, sobre una posible solución en cuanto a la protección de los barrios, como el caso de Santa María Xonacatepec, a través de las políticas urbanas:

[...] no existen sistemas organizados para su conservación. Igual situación ocurre con el patrimonio edificado: existe un notable deterioro por no existir procesos establecidos para su mantenimiento. La posible solución, en ambos casos, se encontraría en un sistema organizado para la protección del patrimonio socio-cultural y el patrimonio material, basado en una participación combinada de organismos cívicos y gubernamentales.²⁵

III.5 Consideraciones finales del capítulo

A través del recorrido por el proceso de urbanización que se dio en las periferias, en la primera mitad del siglo XX, se pueden enunciar las siguientes consideraciones:

1. Existe una huella física del pasado, con funciones urbano – arquitectónicas aún vivas en el marco urbano de la ciudad contemporánea, que deben reordenarse y rehabilitarse.

²⁴ Marie Lessard y Annick Germain, *op.cit.*, p. 152

²⁵ Gonzalo Yanes, “La cultura de los barrios históricos de Puebla” en Salvador Pérez y Mario Polèse (compiladores), *Modelos de análisis y de planificación urbana: estudios sobre la evolución y tendencias de la ciudad de Puebla*, Puebla, Benemérita Universidad Autónoma de Puebla, Villes et Développement y Plaza y Valdés Editores, 1996, p. 186

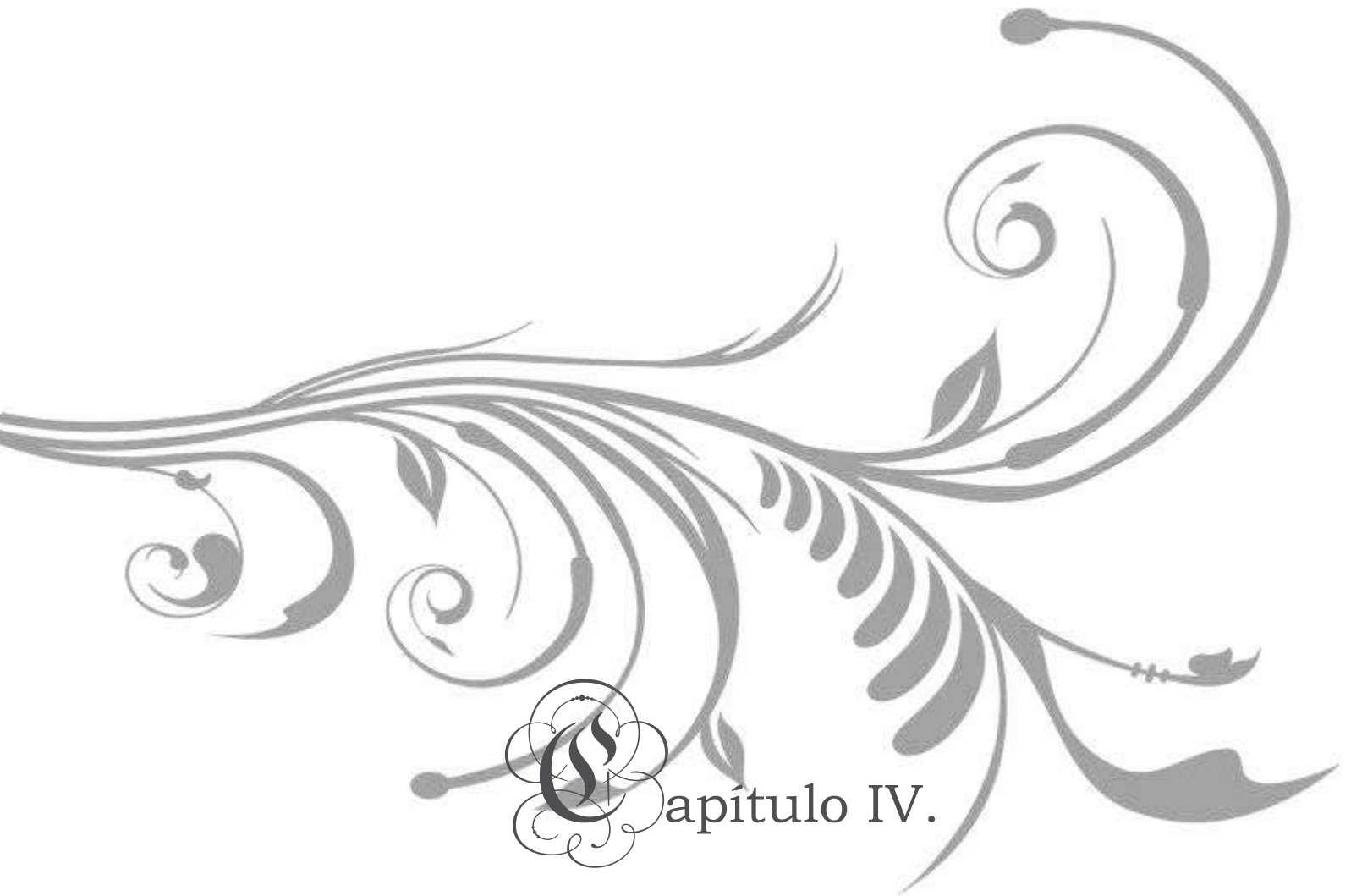
2. Existe también un enlace estructural urbano entre los barrios históricos con la traza española y entre sí, que debe ser objeto de reordenamiento, ya que no fueron diseñadas para los flujos de hoy día.
3. La muerte de las estructuras urbanas preexistentes empieza con el proceso de expansión de la ciudad, ya que la urbanización no se reduce a los límites físicos de áreas determinadas, sino que éstos permiten especificarlas; la diferencia del nororiente son las permanencias urbano arquitectónicas de haciendas y ranchos, las que la hacen diferente del resto de la ciudad.
4. Las permanencias físico-espaciales de la arquitectura y la ciudad histórica no constituyen el origen del problema, sino las formas de su apropiación social.
5. La propiedad privada del suelo es condición fundamental en determinadas situaciones que confluyen al impulso de altas inversiones especulativas, acaparando los valores generados colectivamente, dando lugar a la escasez del suelo primeramente en el centro antiguo, que transmite el fenómeno (de elevación de precios) a los terrenos de la periferia inmediata de próxima incorporación central.²⁶

Así mismo se considera que la ciudad creció expandiéndose en el territorio, durante las seis primeras décadas del siglo XX, con los siguientes rasgos característicos:

²⁶ Eloy Méndez Sainz, *El Centro Histórico y Urbanización de la ciudad de Puebla*, *op.cit.*, p. 6

1. Es compacta, sin rupturas aparentes entre la mancha urbana antecedente y las franjas de los sucesivos nuevos asentamientos
2. La configuración se da dentro de los márgenes reguladores del entramado vial urbano, y de los enlaces regionales; lo que conjugado con la lentitud de la ocupación, condiciona la regulación sobre los ejes de sobre posición diagonal en la retícula
3. Las franjas cronológicas de expansión son irregulares y eventualmente formando secciones desligadas, aunque con tendencia general de anillos.
4. La secuencia es acentuadamente unitaria, ocupando y densificando progresivamente linderos de los nuevos umbrales, abiertos éstos por las antiguas redes técnicas y las nuevas de equipamiento, formando cordones de ocupación pionera.²⁷

²⁷ Ibid., pp. 32 - 33



Capítulo IV.

La zona nororiente de la ciudad de Puebla

En el presente capítulo, se aborda el proceso de incorporación del suelo rural a la mancha urbana del caso específico de la zona nororiente de la ciudad de Puebla; el cual fue un proceso condicionado por tres factores principalmente:

1. Físico-geográfico, ya que la zona fue segregada de la ciudad urbana desde la época colonial, teniendo como limitante el Río de San Francisco.
2. Social, porque al ser resultado de una estructura hacendaria, vio su desintegración a partir de la implementación de la Reforma Agraria.
3. El régimen de propiedad, el cual intervino en gran medida en el proceso de incorporación del suelo rural a la mancha urbana, ya que para el siglo XX la zona se encontraba en manos de unas cuantas familias.

Como resultado de dicho proceso, además de propiciar la desarticulación de los espacios para la producción, cuyas preexistencias quedaron aisladas, en franco deterioro y relegadas al olvido, la zona nororiente se transformó en asentamientos informales, creados al calor de las necesidades que fueron surgiendo.

Posterior al análisis de los factores mencionados anteriormente, se aterriza en la situación actual de estas permanencias urbano-arquitectónicas de haciendas y ranchos; información obtenida a través de trabajo de campo y llenado de fichas, de cada una de las unidades de análisis.

Finalmente y a manera de reflexiones finales, se llegará a un diagnóstico de la situación actual de las permanencias urbano-arquitectónicas de haciendas y ranchos, con respecto a la mancha urbana, con lo que se enlazarán el siguiente y último capítulo, en el que se planteará una propuesta de conservación de dichos vestigios, a través de la implementación de políticas públicas y/o urbanas; y con lo que se busca su integración a la ciudad actual y su permanencia como patrimonio.

IV.1 El caso de estudio: nororiente de la ciudad de Puebla

La zona nororiente, ha ido modificándose a la par de la historia de la transformación productiva de la ciudad de Puebla; desde el siglo XVI, fue una zona separada de la ciudad urbana al convertirse en un barrio indígena, destinado a trabajadores autóctonos al servicio de los españoles que habitaban la ciudad urbana.

Durante el siglo XIX, la zona se convirtió en tierras de labor, ranchos, haciendas y fuertes militares; espacios que definieron una nueva estructura y que dejaron huella hasta el día de hoy, a través de permanencias urbano- arquitectónicas, a pesar del proceso que aconteció en México al dejar de ser un país rural con base en la estructura hacendaria, para convertirse en un país de ciudades durante el siglo XX.

Resultado de tal proceso, en la actualidad se aprecia una superposición de estructuras, donde las permanencias urbano- arquitectónicas de ranchos y haciendas se ven en detrimento ante el crecimiento de la urbe.

IV.1.1 Factor físico-geográfico y social

En cuanto a la cuestión físico-geográfica, a decir de Gonzalo Yanes, el río de San Francisco (Figura 1) fue un factor determinante en la configuración diferenciada de la zona nororiente, con respecto al resto de la ciudad ya que:

[...] los efectos de la traza española se dieron siempre que ello no tuviese limitaciones de consideración. El curso del río San Francisco creó situaciones especiales de trazado, igual que las irregularidades topográficas sobre su margen izquierda; los caminos, en diagonal, hacia poblados, ranchos y haciendas vecinos, así como las vías férreas del siglo XIX persistieron, dando

lugar al patrón de vialidades radiales y diagonales urbanas más allá de la traza ortogonal de la ciudad española [...] El trazo, en todo caso, se manejó con mucha calidad de diseño urbano, considerando y enfatizando valores de imagen y perspectiva urbanas, así como un claro reconocimiento a los valores de paisaje micro-regional¹



Figura 1: Plano de la Nobilísima y muy Leal Ciudad de los Ángeles (1750)

En la imagen superior, se puede apreciar como el Río San Francisco (en color azul) funge como limitante geográfica, que contiene la zona nororiente (parte sombreada), con respecto al centro de la ciudad.

Fuente: Francisco M. Vélez Pliego y Ambrosio Guzmán Álvarez, *Cartografía Histórica de la Ciudad de Puebla*, Puebla, Gobierno del Estado de Puebla, 1997.

El mencionado río de San Francisco, actualmente Boulevard 5 de Mayo, además de ser una limitante físico-geográfica, fue una demarcación que hizo la diferencia social económica y étnica de sus habitantes desde la época de la colonia; ya que a pesar de ser la zona más cercana al núcleo

¹ Gonzalo Yanes Díaz y Juan F. Salamanca Montes, *La cuadrícula de la ciudad de Puebla*, Universidad Autónoma de Puebla y Consejo Estatal de Ciencia y Tecnología, 1995, pp. 184 - 185

urbano, nunca fue integrada a este, sino segregada y destinada a la producción; al respecto Carlos Contreras menciona que:

La mayor parte de las unidades productivas agrícolas se localizaban dentro de un radio a partir de la ciudad de diez kilómetros. El conjunto de las unidades registradas en las Noticias Agrícolas Municipales abarcaban hacia 1908 un total de 5904 hectáreas, de las cuales, el 50.30% correspondía a la superficie territorial de los ranchos, el 25.78% a los terrenos anexos a los molinos y fábricas, el 16.26% a las haciendas y el 7.66% al puebla de San Baltasar. Su función productiva estaba orientada, principalmente, a satisfacer el consumo de la población urbana.²

El proceso de incorporación de la zona a la mancha urbana, tuvo inicio a mediados del siglo XX, cuando los 401 habitantes del poblado de Xonacatepec, hicieron la solicitud para la creación del Nuevo Centro de Población Ejidal nombrado “Santa María de Xonacatepec”, que sería conformado por campesinos carentes de tierras ejidales:

México, D.F., a Junio 19 1964

C. GRAL. DE N.C.P. EJIDAL / C.DELEGADO DEL DEPARTAMENTO DE ASUNTOS AGRARIOS Y COLONIZACIÓN / PUEBLA, PUEB.

*Con el presente me permito remitir a usted por duplicado copia de la solicitud para la **creación de un nuevo centro de población formulado por campesinos carentes de tierras ejidales radicados en el poblado Sta. María Xonacatepec**, Municipio de Puebla, de esta Entidad, a efecto de que gestione su publicación en el Periódico Oficial del Estado, en cumplimiento de lo ordenado en el Artículo 272 del código Agrario en Vigor. Al constituirse el nuevo centro de población mencionado llevará el nombre de **“STA. MARÍA DE XONACATEPEC”** [...]*

ATENTAMENTE / SUFRAGIO EFECTIVO NO REELECCIÓN / EL SECRETARIO GRAL. DE N.C.P.E. LIC. FRANCISCO LÓPEZ SERRANO³

² Carlos Contreras Cruz, La ciudad de Puebla, estancamiento y modernidad de un perfil urbano en el siglo XIX, Puebla, Cuadernos de la Casa Presno, Centro de Investigaciones Históricas y Sociales, Universidad Autónoma de Puebla, 1986, p. -

³ Registro Agrario Nacional, Delegación Puebla, Conjunto Informativo de Nuevo Centro de Población Agrícola que se denominará Santa María Xonacatepec, Departamento de

En el mismo documento de archivo, se señala que se comisionó a una persona para que desarrollara los trabajos censales y técnicos informativos, así como agrario-económicos correspondientes al nuevo centro de población solicitado; formando un plano de conjunto en el cual quedarán comprendidos todos los predios ubicados dentro de un radio de 7 kilómetros a partir del predio que los solicitantes habían señalado, es decir a partir del poblado Santa María Xonacatepec. Dicho informe fue entregado el 10 de agosto de 1964, con el siguiente contenido:

[...] Habiéndome trasladado al referido poblado, procedí a entrevistar a los miembros del Comité ejecutivo Pro-Nuevo Centro de Población solicitado [...] El Censo de referencia arrojó los resultados siguientes:

<i>Núm. Total de Habitantes.....</i>	<i>224</i>
<i>Núm. Total de Jefes de Familia.....</i>	<i>119</i>
<i>Núm. Total de Capacitados.....</i>	<i>216</i>

*El poblado de “Santa María Xonacatepec”, Municipio de Puebla, lugar donde radican los solicitantes del Nuevo Centro de Población que nos ocupa, disfrutan de **875-50-50 Hs.** Por concepto de dotación de ejidos según resolución presidencial de **8 de julio de 1936**; posteriormente solicitaron ampliación por segunda vez, la que por falta de predios afectables en la región les fue negada dejando derechos a salvo de 182 Capacitados, según resolución presidencial de 10 de marzo de 1948.*

La superficie total de 955-50-00 Hs. Con que fue dotado este poblado de “Santa María Xonacatepec”, se encuentra totalmente distribuida entre los ejidatarios del lugar, quienes poseen una parcela ejidal de muy reducida superficie, razón por la cual no existen en este ejido parcelas vacantes en las que pudieran ser acomodados los solicitantes, en los términos prevenidos por los Arts.- 98 y 99 del Código Agrario, ya que tampoco existen parcelas vacantes en los ejidos circunvecinos, pues estos también confrontan el mismo problema de la falta suficiente de terrenos para cubrir sus necesidades agrícolas.

Por las razones antes expuestas, y de acuerdo con lo prevenido por el Art. 100 del Código Agrario, procede la creación del Nuevo Centro de Población que se

Asuntos Agrarios y Colonización Santa María Xonacatepec NCPE 402, Número 577680, Referencia XXV-1, Sección Trámite, Sin Foja



estudia, en vista de que el número de Capacitados que arrojó el censo como se dice antes, es de 216.

Les hice saber a los solicitantes, que de conformidad a lo prevenido por el Art. 274 del Código Agrario, corresponde al Departamento de Asunto Agrarios y Colonización la selección del lugar de aguas con las cuales será dotado este.⁴

Posteriormente, en el mismo documento de archivo, se indica el número de hectáreas que fueron dotadas y/o vendidas al poblado de Santa María Xonacatepec, por parte de los propietarios de las diferentes haciendas y ranchos que se encontraban en un radio de 7 kilómetros del poblado; a continuación se enuncian los localizados dentro de la zona nororiente, caso de estudio:

PREDIOS UBICADOS DENTRO DEL RADIO DE SIETE KILÓMETROS, MISMOS QUE SE ANALIZAN A CONTINUACIÓN:

HACIENDA DE MAZANILLA.- fue de la propiedad del C. Saúl D. Colombres, con superficie original de 2 334-09-98 Hs.; sufrió las afectaciones siguientes:

<i>Dotación a "Santa María Xonacatepec, Res. Pres. 24 marzo 1927</i>	<i>78-00-00 Hs.</i>
<i>Dotación a "Villa Resurrección", Res. Pres. 13 junio 1929</i>	<i>900-00-00 Hs.</i>
<i>Total afectado</i>	<i>978-50-00 Hs.</i>

Realizó las ventas siguientes:

<i>A varios vecinos de la Resurrección</i>	<i>118-00-00 Hs.</i>
<i>Cedido para formar la Col. El Porvenir y el Parque Manzanilla ó Colón</i>	<i>95-50-00 Hs.</i>
<i>Frac. Rancho Sn. Sebastián a Blanca Colombres y Martínez con Cert. De Inaf. Agr. Núm. 99 de 13 de agosto de 1941</i>	<i>118-62-00 Hs.</i>
<i>Frac. Rancho Sn. Diego a Joaquín Colombres, con Cert. De Inaf. Agr. Núm. 58 de 6 de agosto de 1941</i>	<i>118-91-97 Hs.</i>
<i>Frac. Rancho Calzontitla a Francisco Trespalacios con Acuer, con Cert. De Inaf. Agr. De 20 agosto 1941</i>	<i>199-41-11 Hs.</i>
<i>Frac. Rancho Guadalupe a Luz Ma. Sordo de Colombres, de Cert. De Inaf. Agr. Núm. 9642 de 27 septiembre 1945</i>	<i>224-43-00 Hs.</i>

⁴ *Ibíd.*

<i>Frac. Rcho. Sn. Antonio a Noemí Colombres de Gómez, con Cert. de Inaf. Agr. Núm. 350 de 6 de agosto 1941</i>	86-51-63 Hs.
<i>Frac. Rcho. Los Teteles a Luz Ma. Colombres, con Cert. de Inaf. Agr. Núm 95 de 20 de agosto 1941</i>	193-87-31 Hs.
<i>Frac. Rcho. Monserrat a Ma. Elena Trespalcacios, con Cert. de Inaf. Agr. Núm. 121 de 10 septiembre 1941</i>	200-32-96 Hs.
<i>Total vendido</i>	1355-59-98 Hs.
<i>Total afectado</i>	978-50-00 Hs.
<i>Superficie original</i>	2334-09-98 Hs.

HACIENDA DE AMALUCAN.- Fue de la propiedad de Federico Petersen, con superficie original 579-70-39 Hs.; fue afectada con 132 Hs. para la ampliación de ejidos al Pueblo de Sn. Salvador Chachapa, s/g Res. Pres. de 26 de junio de 1931, el resto de sus tierras se fraccionaron en la forma siguiente:

<i>Frac. Amalucan a Federico Petersen, con cert. de inaf. Agr. núm. 92 de 20 de agosto de 1941</i>	105-00-00 Hs.
<i>Frac. Rcho. Sn. Isidro a Juergen Petersen, con cert. de inaf. Agr. núm. 84 de 40 de agosto de 1941</i>	62-13-56 Hs.
<i>Frac. Rcho. La Virgen a Celia Petersen, con cert. de inaf. Agr. núm. 123 de 10 de septiembre de 1941</i>	92-00-92 Hs.
<i>Frac. Rcho. El Pozo a Federico Petersen, con cert. de inaf. Agr. núm. 93 de 20 de agosto de 1941</i>	70-55-91 Hs.
<i>Frac. Rcho. Los Capulines de Ana Petersen, con cert. de inaf. Agr. núm. 93 de 20 de agosto de 1941</i>	118-00-00 Hs.
<i>Superficie fraccionada</i>	447-70-39 Hs.
<i>Superficie afectada</i>	132-00-00 Hs.
<i>Superficie original</i>	579-70-39 Hs.

RANCHO SAN JOSÉ MARAVILLAS.- propiedad de José López Menéndez, con superficie de 163-00-00 Hs. amparadas por Cert. de Inaf. Agrícola núm. 10531 de 23 de septiembre de 1947.

RANCHO SAN JOSÉ.- Con superficie original de 280-47-00 Hs. de temporal, fue comprado en su totalidad por vecinos del pueblo de la Resurrección.

RANCHO SAN JOSÉ EL GRANDE.- Con superficie original de 217-19-00 Hs. fue invadido en tres fracciones como sigue:

<i>A Rogelio Rodríguez s/g. escritura registrada el 25 de noviembre de 1929</i>	83-67-00 Hs.
<i>A Margarita Hidalgo s/g. escritura registrada el 20 de octubre de 1930</i>	84-00-00 Hs.
<i>A Gabriel Pastor</i>	49-52-00 Hs.

<i>Superficie original</i>	<i>217-19-00 Hs.</i>
----------------------------	----------------------

HACIENDA SAN DIEGO LOS ALAMOS Y ANEXOS

RANCHO LA ROSA.- Fue propiedad de la Suc. De Pablo Petersen y tuvo una superficie original de 125-11-00 Hs., fue afectado con 33-67-00 Hs. para el ejido de Xonaca s/g. Res. Pres. de 23 abril 1934, el resto se fraccionó entre los herederos como sigue:

<i>A Carlos Petersen</i>	<i>7-46-00 Hs.</i>
<i>A Esther Petersen</i>	<i>2-10-00 Hs.</i>
<i>A Elsa Petersen</i>	<i>3-00-00 Hs.</i>
<i>A Carlos Petersen</i>	<i>31-00-00 Hs.</i>
<i>A Pablo Petersen</i>	<i>47-80-00 Hs.</i>

La Col. Vista Hermosa, se encuentra dentro de este fraccionamiento.

RANCHO SAN JOSÉ REMENTERÍA.- Fue propiedad de Blanca Colombres Martínez, con superficie original de 100-91-00 Hs. de temporal con partes de riego.

HACIENDA EL CRISTO.- Fue propiedad del Gobierno Federal y por Decreto Presidencial de 28 de febrero de 1924, fue cedida para formar la Col. Resurgimiento.⁵

Los datos anteriores indican cómo se dio el fraccionamiento de los espacios para la producción, a través de dotaciones, repartimiento, ventas y herencias. En el mismo documento de archivo, fue localizada una Publicación del Periódico Oficial, sobre la solicitud de Nuevo Centro de Población Agrícola “Santa María Xonacatepec” del 10 de julio de 1964, dónde se hace referencia al nombramiento de las personas que representarían a los pobladores de la colonia Diez de Mayo⁶; lo que nos habla de que al mismo tiempo en que se formaba el Centro de Población

⁵ *Ibíd.*

⁶ Registro Agrario Nacional, Delegación Puebla, Conjunto Informativo de Nuevo Centro de Población Agrícola que se denominará Santa María Xonacatepec, Departamento de Asuntos Agrarios y Colonización Santa María Xonacatepec NCPE 402, Sección Periódico Oficial, Fecha Viernes 10 de Julio de 1964, Tomo CX CIII, Número 3

Ejidal Santa María Xonacatepec, se fundaban las primeras colonias de la zona, muchas de ellas a causa de la implantación de la zona industrial.

IV.1.2 Factor del régimen de propiedad

Lo que conocemos ahora como la Zona Monumental de la Ciudad de Puebla o Centro Histórico conformaba la ciudad urbana pero, una vez cruzando el río de San Francisco, aparecían los barrios populares y la vida rural. Esto se conservó hasta finales del siglo XIX con pocas propiedades en la zona y con cientos de hectáreas en manos de un puñado de individuos que las controlaban.

A partir de la Constitución de 1917 comenzó a configurarse una nueva forma de controlar haciendas y ranchos, decretando que sólo las propiedades menores a 150 hectáreas serían inafectables y a partir de esta superficie mínima se definirían criterios distintos según la calidad y propiedades del suelo. Sin embargo, el asunto de dotación de ejidos fue manejado con arbitrariedad, por lo que realmente no cumplió con los ofrecimientos hechos después del movimiento revolucionario.

La aplicación de la Reforma Agraria, permitió que la población tuviera acceso a porciones de tierra para trabajar, por lo que propietarios de grandes haciendas y ranchos, se vieron obligados a repartir su territorio; la zona nororiente, no fue la excepción, ya que al ser resultado de una estructura hacendaria, vio su desintegración dadas las condiciones de repartimiento de la tierra, en que las pocas familias propietarias iban vendiendo o heredando porciones de terreno sin reglamentación alguna, provocando la fundación de colonias surgidas al calor de las necesidades y carentes de planeación, Eloy Méndez comenta al respecto:

El proceso nacional de reparto agrario posterior a la revolución de 1910 se refleja directamente en este municipio, al seguir los ritmos generales del país [...] el panorama agrario – en cuanto a distribución de tierra – estaba ya sustancialmente definido en 1940. Por lo mismo, esa fecha – acompañada de la industrialización sustitutiva de importaciones – viene a ser el parteaguas histórico de la urbanización acelerada del suelo agrícola colindante con las principales ciudades del país.⁷

Como resultado de la Aplicación de la Reforma Agraria, se llevó a cabo la formación del ejido, que para el caso de la zona nororiente, a decir de Patrice Melé, fue el único invadido, cuestión que pudo ser también uno de los factores que la diferenciaran del resto de la urbe:

En Puebla, la única invasión de tierras ejidales que pudimos detectar, se debió a un problema de delimitación de tierras ejidales, aun cuando se ocultó bajo la actualidad del crecimiento urbano. En febrero de 1982 300 familias fueron desalojadas a la fuerza del ejido de Xonacatepec; los dirigentes de la invasión eran miembros del vecino ejido de Chachapa, quienes reivindicaban las tierras, acompañados de personas que tenían necesidades de alojamiento y habían empezado a construir sus casas en los terrenos del ejido. Ante esta expulsión se invocó la necesidad de viviendas, y no un conflicto que permanecía sin solución desde hacía numerosos años.⁸

En ese repartimiento descontrolado y desmesurado, muchos cascos de haciendas y ranchos se perdieron, otros quedaron en abandono, o simplemente quedaron como propiedad privada de unas cuantas familias e industrias; para 1968 las condiciones de la zona ya parecían ser conflictivas:

Para 1968 es posible constatar algunas características de uso del suelo y población de los barrios en la periferia oriente del centro, en los ribereños (El Alto, Xonaca, Xanenetla, La Luz y Analco), que en 2 610 772 m² agrupan 89 473 habitantes: a) predomina el uso habitacional popular, con densidades

⁷ Eloy Méndez, La conformación de la Ciudad de Puebla (1966-1980) una visión histórica, Puebla, Universidad Autónoma de Puebla, 1987, p. 30

⁸ Patrice Melé, Puebla: Urbanización y políticas urbanas, México, Benemérita Universidad Autónoma de Puebla y Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Azcapotzalco, 1994, p. 138

*brutas de 107.7 a 625.0 hab/ha [...] d) hay déficit de servicios y equipamiento [...]*⁹

Una de las familias con mayor número de propiedades en la zona fue la Petersen – Colombres. El General Colombres recibió completa la herencia de su protector el marqués de Monserrate y las propiedades que venían con ella. Tan solo la Hacienda de Manzanilla representaba un porcentaje importante dentro de la región nororiente. Además, Colombres y sus descendientes aumentarían su caudal obteniendo beneficios por parte de los distintos gobiernos posteriores a la Batalla del 5 de mayo, incluyendo la época del Porfiriato.

Durante el Porfiriato, ésta región se trabajó bajo el régimen de latifundios con toda la desigualdad que esto representaba, pues los beneficios eran infinitos y la mano de obra barata. No sería sino hasta principios del siglo XX que se presentarían movimientos importantes en pro de los derechos de los trabajadores y también derechos sobre las tierras, algo determinante en el movimiento revolucionario.

La Constitución de 1917 trajo cambios importantes en estas dos líneas y, en el caso de Puebla, le tocaría al Doctor Alfonso Cabrera iniciar su aplicación, proceso muy difícil por la inercia resultante de tanto tiempo de dominio de tierras y privilegios.

En el libro que resultó del estudio periodístico de Hernández sobre los años de Gobierno de Cabrera se hace énfasis sobre lo publicado por periódicos de la época como “El Universal”, que en el año de 1919 menciona que los hacendados hicieron toda clase de esfuerzos por tratar de “minimizar las conquistas agrarias”. La misma publicación asegura que

⁹ *Ibíd.*, pp. 91 - 93

se ampararon integrando el Sindicato Nacional de Agricultores para defender sus intereses:

Como el gobierno revolucionario continuará con su política de restitución agraria, los hacendados comenzaron a atacarlo, contando para ello, con el apoyo de la prensa reaccionaria estatal y nacional. Se inició, así, una campaña de desprestigio contra el gobernador, que andando el tiempo habría de dar resultados. El periódico "Excélsior" de la capital de la República se convirtió en su tribuna favorita.¹⁰

La mayor parte de los hacendados logró conservar sus tierras en la ciudad de Puebla, y curiosamente, los descendientes del General Colombres serían los menos afectados ya que, según las fuentes hemerográficas consultadas por Hernández, fueron de los más beneficiados políticamente. El caso de la Hacienda de Manzanilla, propiedad del General Colombres, fue un caso altamente cuestionado:

[...] el caso del pueblo de "La Resurrección", al que se habrían de dar, según acuerdo presidencial del 10 de enero de 1919, 930 hectáreas de terreno pertenecientes a la hacienda de "Manzanilla", propiedad del señor Saúl Colombres, quién había promovido un amparo en contra de la disposición presidencial mencionada."¹¹

Según este artículo, el juez de Distrito Supernumerario, acompañado del Secretario y ejecutor del propio juzgado, así como del Lic. Ibáñez, se dirigió a los terrenos de la hacienda para practicar una diligencia a través de la cual definiría si procedía o no el amparo interpuesto y fueron recibidos a balazos.

El problema llegó a manos de Secretario de Fomento de Gobierno Federal, quien dispuso que 50 hectáreas pertenecientes a la Hacienda de Manzanilla fueran cedidas a la Ciudad de Puebla. El Ayuntamiento

¹⁰ Gustavo Abel Hernández Enriquez, *Historia Moderna de Puebla (1917-1920), Gobierno del Doctor Alfonso Cabrera Lobato*, Tomo I, Puebla, 1986, p. 45

¹¹ *Ibíd.*

poblano planeaba construir en esa extensión un parque de recreo para los habitantes de la Angelópolis así que, al haberse decidido que estos terrenos pasaran a propiedad del municipio de Puebla, el ayuntamiento aprobó un gasto para el pago de los peones ocupados en la construcción de una calzada que conduciría de la ciudad al parque que se tenía proyectado hacer en esos terrenos. A partir de este momento la integridad y extensión de la Hacienda de Manzanilla, la más grande en extensión de la zona, iría perdiendo poco a poco fuerza y dimensión.

Esta zona nororiente estaría marcada desde el inicio del siglo XX por conflictos de intereses puesto que, además de los Colombres, tenían intereses en ella otras familias; entre ellas una de origen alemán de apellido Petersen. La zona estaba conformada por las haciendas, los ranchos y los pueblos antedichos pero también por industrias de distintos rubros y, a principios del siglo, se presentaron una serie de fuertes movimientos obreros que peleaban en contra de la injusticia laboral y los bajos salarios.

Como se mencionó anteriormente, un gran porcentaje de la zona nororiente comprendía una serie de propiedades de las familias Colombres y Petersen que, se vincularon mediante lazos matrimoniales. Al mismo tiempo que las haciendas y los ranchos se iban fraccionando y repartiendo entre los hijos fruto de estas uniones, grandes extensiones de tierra se distribuyeron al ser destinadas a servir como ejidos.

Finalmente se presentaron afectaciones directas sobre las propiedades sobrevivientes al abrir avenidas de conveniencia urbana como el Boulevard Xonaca y la Prolongación Diagonal defensores de la República. Al final de este proceso, es evidente el profundo cambio en las

dimensiones y forma de las propiedades; en sus límites y en las respectivas colindancias.

La transformación de la zona Nororiente iría de la mano de la creación de las colonias y la segregación de las grandes propiedades mediante repartos entre los herederos. Un buen ejemplo es la Colonia Humboldt, una de las primeras colonias dirigidas a familias de clase media en 1914, dentro del Rancho la Rosa.

Posteriormente se aprecia la creación de conjuntos habitacionales durante los años 40 así como la ampliación, en los 60, de vialidades primarias y corredores urbanos importantes como la Diagonal Defensores de la República y, en los 70 y 80, la creación de parques industriales y conjuntos de vivienda popular tipo INFONAVIT, desarrollos todos que le darán una nueva forma a la zona.

Se conservan en su mayoría los nombres de las antiguas poblaciones, así como de las haciendas y ranchos. Por lo general, los conjuntos habitacionales populares y los asentamientos irregulares están ubicados en las colonias con nombres más populistas como la “Obrera Campesina”.

El Rancho La Rosa, el Rancho San José y la Hacienda de Manzanilla sufrieron una serie de modificaciones, siendo una de las más palpables cuando fueron atravesados por una vialidad que buscaba conectar a los pueblos cercanos y que hasta la fecha es conocida como Camino a Resurrección.

IV.2 Situación actual de las permanencias urbano-arquitectónicas de haciendas y ranchos

IV.2.1 Hacienda de Álamos

La ex Hacienda de Álamos, se localiza en la calle “Carril de Álamos”, números 17 y 19 (Figuras 2 y 3), permanencia urbana que permite localizar los vestigios arquitectónicos, ya que actualmente sólo se conservan tres muros y parte de la caballeriza (Figuras 4 y 5), los cuales se encuentran en total abandono. La propiedad es del Sr. Pedro Sánchez, quien en una entrevista que se mantuvo con él, mencionó que fue trabajador de la ex Hacienda, y que el predio fue vendido por la entonces propietaria del Casco.



Figura 3. **Vista del nombre de la calle.**

Fuente: Fotografías tomadas por Ariadna L. González Solís. Septiembre de 2010.



Figura 4. **Vista de restos arquitectónicos.**

Fuente: Fotografías tomadas por Ariadna L. González Solís. Septiembre de 2010.



Figura 5. **Vista de restos arquitectónicos.**

Fuente: Fotografías tomadas por Ariadna L. González Solís. Septiembre de 2010.



Figura 2. **Ubicación de la Ex Hacienda de Álamos**

Fuente: Ariadna Leecet González Solís

IV.2.2 Hacienda de la Magdalena

La ex Hacienda de la Magdalena se localiza en la calle Vicente Guerrero número 1, esquina con Avenida Xonacatepec, en la Junta Auxiliar Santa María Xonacatepec. Actualmente sólo se conservan algunos vestigios (Figura 6) y un jagüey (Figura 7), el cual permite localizarla. A decir de un vecino que fue entrevistado, los restos de la ex hacienda se encontraban totalmente en abandono y el lote tenía uso de basurero; por lo que a finales del siglo pasado, se construyó en su lugar la Escuela Secundaria Técnica Industrial N° 66 (Figura 8).



Figura 6. **Vista de restos arquitectónicos.**

Fuente: Fotografías tomadas por Ariadna L. González Solís. Septiembre de 2010.



Figura 7. **Vista del Jagüey.**

Fuente: Fotografías tomadas por Ariadna L. González Solís. Septiembre de 2010.



Figura 8. **Vista de la fachada de la Escuela Secundaria.**

Fuente: Fotografías tomadas por Ariadna L. González Solís. Septiembre de 2010.

El caso de esta Ex Hacienda al igual que la de Los Leones, se encuentran más alejadas que el núcleo central, que los demás estudios de caso, por lo que en la actualidad, se encuentran inmersos en poblaciones pequeñas y no en la mancha urbana (Figura 9).



Figura 9. **Ubicación de la Ex Hacienda de la Magdalena**

Fuente: Ariadna Leecet González Solís

IV.2.3 Hacienda de los Leones

La Ex Hacienda de los Leones se localiza en la Junta Auxiliar de San Aparicio (Figura 10). Actualmente sólo existen algunos restos arquitectónicos en estado ruinoso (Figuras 11) y un jagüey (Figura 12). Desafortunadamente, los pocos vestigios que quedan se han convertido en banco de material (Figura 13) para otras construcciones, colaborando a la pérdida del patrimonio urbano arquitectónico hacendario.



Figura 10. **Ubicación de la Ex Hacienda de los Leones**

Fuente: Ariadna Leecet González Solís



Figura 11. **Vista de restos arquitectónicos.**

Fuente: Fotografía tomada por Ariadna L. González Solís. Septiembre de 2010.



Figura 12. **Vista del jagüey.**

Fuente: Fotografía tomada por Ariadna L. González Solís. Septiembre de 2010.



Figura 13. **Vista de restos arquitectónicos.**

Fuente: Fotografía tomada por Ariadna L. González Solís. Septiembre de 2010.

IV.2.4 Hacienda de Manzanilla

La Ex Hacienda de Manzanilla se localiza en el Antiguo Camino a Manzanilla (Figura 14) permanencia urbana y de toponimia; los vestigios pertenecen a la familia Colombres desde finales del siglo XIX, como se mencionó anteriormente. Hoy día, los vestigios de esta ex hacienda parecieran ajenos a su entorno, ya que a su alrededor, e incluso dentro de la propiedad de la familia Colombres, se están construyendo algunos fraccionamientos de vivienda popular (Figura 15). La forma de localizarla es a través de la permanencia de la toponimia en las calles.

Se conserva la casa grande (Figura 16), se utiliza como casa de campo; las trojes están abandonadas y en estado ruinoso; la capilla se encuentra también en abandono (Figura 17); y dos cementerios que están en funcionamiento, uno que es para uso de las familias Petersen – Colombres, y otro anexo que es de los ex trabajadores de la Hacienda.



Figura 15. **Vista de la calle inmediata a la ex Hacienda.**

Fuente: Fotografía tomada por Ariadna L. González Solís. Septiembre de 2010.



Figura 16. **Vista de la fachada de la Casa Grande.**

Fuente: Fotografía tomada por Ariadna L. González Solís. Septiembre de 2010.



Figura 17. **Vista de la Capilla.**

Fuente: Fotografía tomada por Ariadna L. González Solís. Septiembre de 2010.



Figura 14. **Ubicación de la Ex Hacienda de Manzanilla**

Fuente: Ariadna Leecet González Solís

IV.2.5 Hacienda del Cristo

La Ex Hacienda del Cristo se ubica en la Avenida el Cristo (Figura 18), permanencia urbana y de toponimia, en la actualidad da servicio a tres instituciones de educación de nivel preescolar (Figura 19), primario (Figura 20) y secundario (Figura 21); a pesar de que se conserva el partido arquitectónico de la casa grande, su estado de deterioro es alto.



Figura 18. **Ubicación de la Ex Hacienda del Cristo**

Fuente: Ariadna Leecet González Solís



Figura 19. **Vista de la fachada del jardín de niños Federal "Hacienda del Cristo".**

Fuente: Fotografía tomada por Ariadna L. González Solís. Septiembre de 2010.



Figura 20. **Vista del interior de la escuela primaria "Profesor Raúl Isidro Burgos".**

Fuente: Fotografía tomada por Ariadna L. González Solís. Septiembre de 2010.



Figura 21. **Vista de la fachada principal de la escuela telesecundaria N° 67 "Gral. Ignacio Zaragoza".**

Fuente: Fotografía tomada por Ariadna L. González Solís. Septiembre de 2010.

IV.2.6 Hacienda San Sebastián

La ex Hacienda de San Sebastián, pertenece a la familia Colombres y su uso actual es de casa de campo. Se conserva la casa

grande (Figura 22) así como la permanencia en la memoria, ya que la calle en la que se encuentra se llama “el casco” (Figura 23 y 25) y la Colonia tiene por nombre “Bosques de San Sebastián” (Figura 24 y 25).



Figura 22. **Vista de la fachada de la casa grande.**
Fuente: Fotografía tomada por Ariadna L. González Solís. Septiembre de 2010.



Figura 23. **Vista del nombre de la calle.**
Fuente: Fotografía tomada por Ariadna L. González Solís. Septiembre de 2010.



Figura 24. **Vista del nombre de la colonia.**
Fuente: Fotografía tomada por Ariadna L. González Solís. Septiembre de 2010.



Figura 25. **Ubicación de la Ex Hacienda de San Sebastián**
Fuente: Ariadna Leecet González Solís



IV.2.7 Rancho de la Rosa

El Ex Rancho de la Rosa, perteneció a la familia Petersen, siendo el último propietario el arquitecto Pablo Petersen, quien tuvo a su cargo el diseño de la colonia “Humboldt”, la cual se fundó en el territorio del ex rancho; cabe mencionar que esta colonia es la única en la zona que fue planeada y diseñada.

El casco fue adquirido a mediados de la década por el gobierno del estado y hoy día hospeda las oficinas de la Secretaría de Desarrollo Social de Puebla (Figuras 26, 27 y 28). Uno de los aspectos más relevantes tomados en cuenta en este proyecto, fue el de aprovechar la ubicación que el casco tiene con respecto al centro de la ciudad, ya que estos conjuntos se conectaban a través de caminos reales, los cuales han permanecido hasta la actualidad como las principales vías de acceso a la zona; en este caso la vía que conecta con el Centro Histórico es el Boulevard Xonaca (Figura 29).



Figuras 26, 27 y 28. **De izquierda a derecha, vista de la fachada principal, el acceso principal y placa del nombre de la calle “Privada del Rancho de la Rosa” firmada por el Arq. Peter Theiss Petersen, en el año de 1977.**

Fuente: Fotografías tomadas por Ariadna L. González Solís. Septiembre de 2010.

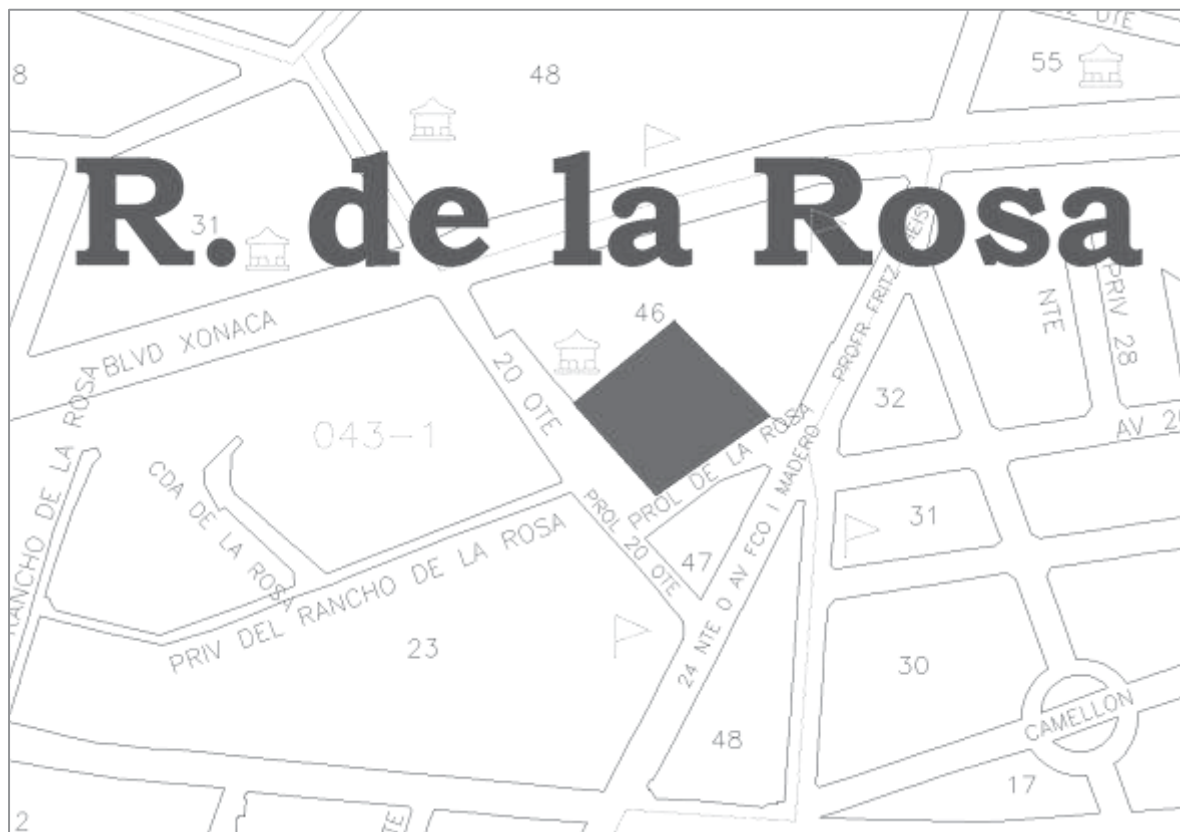


Figura 29. **Ubicación del Ex Rancho de la Rosa**

Fuente: Ariadna Leecet González Solís

El Ex Rancho de la Rosa, es el único que ha sido rehabilitado de la zona, a través de un proyecto que asegura la permanencia de un legado histórico-urbano-arquitectónico, y al mismo tiempo se atiende las necesidades actuales que demanda la sociedad.

IV.2.8 Rancho de la Trinidad

El Ex Rancho de la Trinidad, se localiza entre la Calle 7 Norte y la Diagonal Benito Juárez (Figura 30), en la actualidad se conserva la fachada, en la que se han adaptado locales comerciales (Figura 31). A decir de una de las propietarias, el interior del conjunto fue totalmente modificado, para dar lugar a departamentos, para la familia; sin embargo

no fue permitida la entrada al conjunto, para poder verificar las permanencias del partido arquitectónico. El uso actual es mixto habitacional – comercial y pertenece a la misma familia que fuera la propietaria del rancho.



Figura 30. **Ubicación del Ex Rancho de la Trinidad**

Fuente: Ariadna Leecet González Solís



Figura 31. **Vista de la fachada principal.**

Fuente: Fotografía tomada por Ariadna L. González Solís. Septiembre de 2010.

IV.2.9 Rancho de Oropeza

El caso del ex Rancho de Oropeza, es diferente a las demás unidades de análisis, ya que lo único que se conserva en este caso, es la calpanería y de lo que fuera la casa grande y los demás espacios como las trojes, eras, caballerías, etcétera, sólo quedan algunos vestigios.

Las casillas siguen siendo habitadas y conservan su partido arquitectónico (Figuras 32, 33 y 34). Los vestigios se localizan en la calle Monte Cárpatos (Figura 35), al pie del Cerro de Guadalupe, motivo por el que fue sitio en el que se dio comienzo a la Batalla del 5 de Mayo de 1862.



Figura 35. **Ubicación del Ex Rancho de Oropeza**

Fuente: Ariadna Leecet González Solís



Figura 32. **Vista de uno de los muros de lo que fuera la casa grande.**



Figuras 33 y 34. **Vistas de la calpanería**

Fuente: Fotografías tomadas por Ariadna L. González Solís. Septiembre de 2010.



IV.2.10 Rancho San José de Rementería

El Ex Rancho San José de Rementería, perteneció también a la familia Petersen – Colombres; sin embargo a mediados del siglo pasado, fue vendido a la fábrica textil “Mont Blanc Hilaturas”, la cual forma parte de la zona industrial de Puebla. Los restos arquitectónicos se encuentra en abandono, a excepción de la administración que se usa como sala de juntas de la empresa; su estado de conservación es ruinoso (Figura 36) y dado que no existe protección legal alguna, se encuentra en riesgo de ser destruido, en aras del crecimiento de la empresa, cuyos propietarios consideran mucho más factible derrumbar los vestigios para levantar nuevas naves industriales.

Se conserva también lo que fuera un jardín de la familia Petersen, que fue designado como zona verde en la primera carta urbana realizada de la ciudad, situación que fue motivo de un pleito legal entre la familia y el municipio, y cuya solución fue devolver una parte del terreno a lo Petersen y utilizar la otra parte para un proyecto de espacio público a servicio de los colonos, nombrado “Parque de la Juventud” (Figura 37).



El conjunto se localiza en la calle 20 Oriente número 5403 (Figura 38); una característica importante, es la permanencia de la toponimia por parte de la población, ya que se hace alusión a “Rementería”, aunque el nombre de la colonia sea Villa Verde (Figura 39).



Figura 36. **Vista de la fachada principal del ex rancho.**
Fuente: Fotografía tomada por Ariadna L. González Solís. Septiembre de 2010.



Figura 37. **Vista del Parque de la Juventud.**
Fuente: Fotografía tomada por Ariadna L. González Solís. Septiembre de 2010.



Figura 39. **Vista de un letrero que menciona “Col. Rementería”.**
Fuente: Fotografía tomada por Ariadna L. González Solís. Septiembre de 2010.

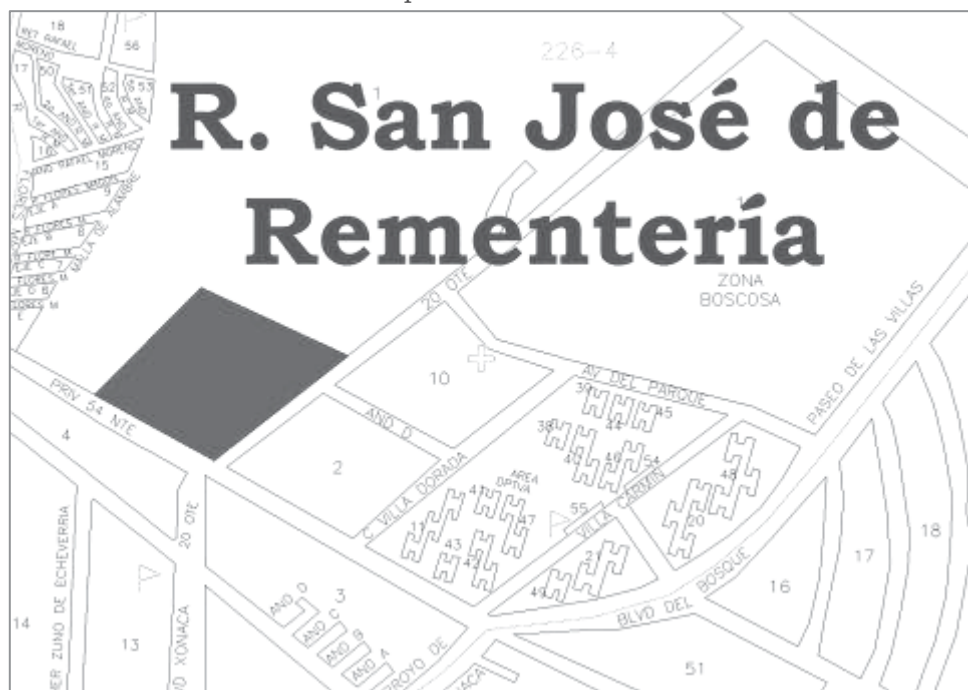


Figura 38. **Ubicación del Ex Rancho San José de Rementería**
Fuente: Ariadna Lecet González Solís



IV.2.11 Rancho San José el Chico o San José Maravillas

El Ex Rancho San José el Chico, se localiza en el antiguo camino a Manzanilla (Figura 40), y en la actualidad es rentado a la “Escuela de Fútbol Chivas, Los Ángeles Soccer”. La calpanería (Figura 41) mantiene el uso original, ya que sigue siendo casa de algunos ex trabajadores del rancho.

La troje (Figura 42) es utilizada como estacionamiento y la casa grande, como la administración, vestidores y sanitarios de la escuela. Los demás espacios, como las caballerizas, otras trojes de menor dimensión que la nombrada anteriormente, el granero, la era, entre otros, se encuentran en abandono (Figura 43).

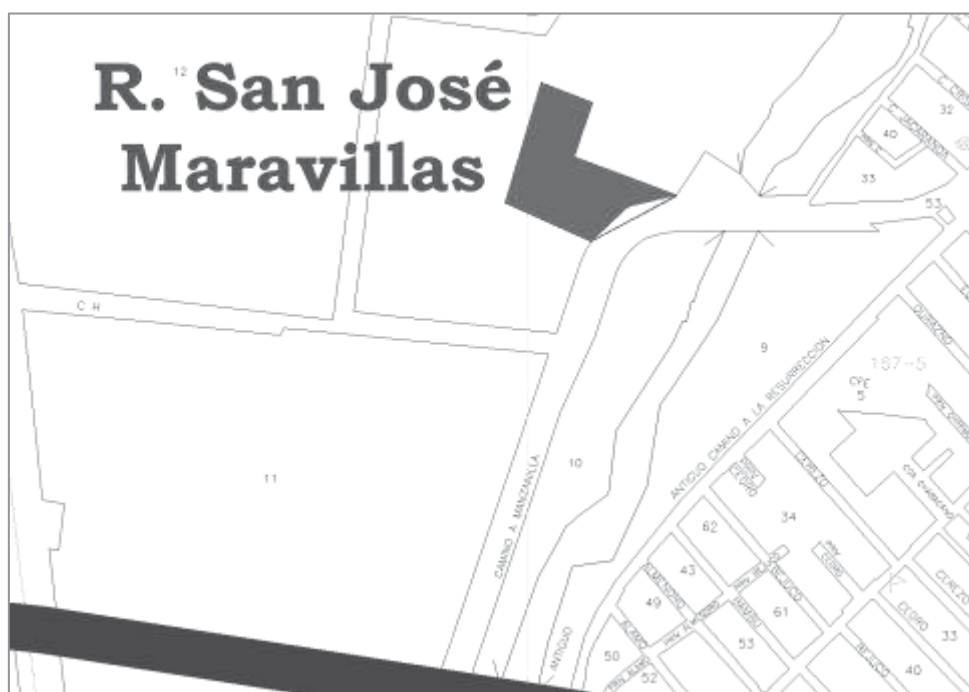


Figura 40. **Ubicación del Ex Rancho San José el Chico o San José Maravillas**

Fuente: Ariadna Leecet González Solís



Figura 41. **Vista de la calpanería.**

Fuente: Fotografía tomada por Ariadna L. González Solís. Septiembre de 2010.



Figura 42. **Vista de la troje que se utiliza como estacionamiento.**

Fuente: Fotografía tomada por Ariadna L. González Solís. Septiembre de 2010.



Figura 43. **Vista área del conjunto, que se encuentra en el sitio.**

Fuente: Fotografía tomada por Ariadna L. González Solís. Septiembre de 2010.

IV. 3 Consideraciones finales del capítulo

La zona Nororiente ocupa una superficie aproximada de 13, 926 Has, de las cuales 10, 965.7 corresponden a las áreas ubicadas al norte de los derechos de vía de las líneas de alta tensión, exceptuando los poblados de San Sebastián de Aparicio, La Resurrección y Xonacatepec. La distribución territorial de los usos del suelo se deriva del proceso de ocupación del territorio y del régimen de tenencia de la tierra.¹²

Existen áreas en donde la tenencia de la tierra todavía es privada, mismas que se concentran en torno al camino a Tlaltepango y en Amalucan. En ellas se han ido construyendo desarrollos inmobiliarios de alta densidad –que más o menos cumplen con la normativa–, mientras que en otras áreas la tierra ha sido fraccionada ilegalmente dando lugar a colonias populares con patrones de lotificación unifamiliares. Estas colonias están localizadas, en su mayor parte, en ambos lados de la autopista al oriente de los parques industriales La Resurrección y Puebla

¹² Dirección General de Desarrollo Urbano y Ecología, *Programa Parcial de Mejoramiento Urbano de la Zona Norte de la Ciudad de Puebla*, 1993, p. -

2000 en zonas donde la tenencia aún pertenece a los pueblos y los ejidos. Estas áreas son, en general, en densidad media.

A decir de Rafael López, la zona norte de la ciudad es la que presenta mayor conflictividad en todos sus niveles; y específicamente la zona nororiente requiere de mayor atención por ser contenedor de vestigios urbano – arquitectónicos, en peligro de ser destruidos: *La tendencia actual es de deterioro en todos sus niveles: ambientales, de vivienda, infraestructura y de servicios, sobre todo en el área norte. No hay duda: la contra-ciudad ha hecho sus estragos.*¹³

La zona nororiente, se distingue por ser la zona con mayor densidad de industrias, esto colabora para hacer una lectura sobre la imagen urbana de la zona por la gran extensión que representan. El Parque Industrial Puebla 2000, es el de mayor extensión y fue autorizado por decreto del 26 de diciembre de 1980 durante la administración del Dr. Alfredo Toxqui de Larra como gobernador del Estado.

De acuerdo al Programa Parcial de Mejoramiento Urbano de la Zona Norte de la Ciudad de Puebla de 1993, la zona Nororiente muestra mayor crecimiento desde la década de los sesenta, en especial en áreas cercanas al corredor industrial Puebla 2000. Como la Colonia Joaquín Colombres. El estímulo principal fueron las políticas institucionales de vivienda que posibilitaron el desarrollo de la Colonia Satélite Magisterial y la primera etapa del INFONAVIT Amalucan.

En la actualidad, la zona nororiente se conforma por los siguientes distritos, muchos de los cuales, poseen el nombre de alguna

¹³ Rafael López Rangel, Guadalupe Milian e Ingrid Roche “Puebla” en Rafael López Rangel y Roberto Segre, Tendencias arquitectónicas y caos urbano en América Latina, México, G. Gili S.A. de C.V., 1986, p. 55

hacienda o rancho, sin embargo, la mayoría se localizan en el Distrito Habitacional Xonacatepec:

Distrito	Hacienda o Rancho
1. Distrito Habitacional Guadalupe	Rancho de la Trinidad
2. Distrito Habitacional San Sebastián	Hacienda San Sebastián
3. Distrito del Parque Industrial de la Resurrección	-
4. Distrito Habitacional de la Resurrección	Hacienda de la Magdalena y Hacienda de los Leones
5. Distrito Habitacional San Diego Manzanilla	Hacienda de Manzanilla
6. Distrito Habitacional Xonacatepec	Rancho de Oropeza, Rancho Hacienda del Cristo y Rancho de la Rosa
7. Distrito del Parque Industrial Puebla 2000	San José de Rementería
8. Distrito Habitacional Bosques de Manzanilla	Ex Rancho San José el Chico
9. Distrito Habitacional Miguel Hidalgo	-
10. Distrito Habitacional Bosques de San Sebastián	-
11. Distrito Habitacional del Valle	-
12. Distrito Habitacional Amalucan	-Hacienda de Álamos
13. Distrito Habitacional Amalucan Valle	-
14. Distrito Arqueológico del Cerro Amalucan	-



Figura 44. **Permanencias urbano-arquitectónicas de haciendas y ranchos en la zona nororiente de la ciudad de Puebla, en la actualidad**

Fuente: Realización propia

Proceso de urbanización del nororiente de Puebla, siglo XX
 Permanencias urbano – arquitectónicas de haciendas y ranchos en la actualidad



A través del análisis de los factores que propiciaron la superposición de estructuras en la zona nororiente, se puede considerar que una de las cuestiones que permitieron la permanencia principalmente de las casas grandes de haciendas y ranchos, fue el régimen de propiedad, ya que las familias Petersen – Colombres fueron dueñas de la mayoría de estos cascos, y después del repartimiento sucedido por la aplicación de la Reforma Agraria, los descendientes de las familias anteriormente nombradas, conservaron la casa grande como parte del patrimonio familiar. Sin embargo, el entorno a estos cascos se urbanizó sin planeación alguna, provocando que este patrimonio quedara ajeno a su entorno y pareciera ser olvidado.

El caso descrito de la zona nororiente de la ciudad de Puebla, es un ejemplo de lo que aconteció en gran cantidad de las ciudades mexicanas, durante el proceso que aconteció en México al dejar de ser un país rural con base en la estructura hacendaria propia del siglo XIX, para convertirse en un país de ciudades en el siglo XX.

En el contexto anterior, las permanencias urbano-arquitectónicas de las haciendas, ahora de valor patrimonial, se enfrentan a un rápido desarrollo de la urbe y la invasión del suelo rural, donde en ocasiones se marginan de la dinámica urbana propiciando y acelerando su estado ruinoso y en algunos otros casos, su incorporación se limita a la adaptabilidad para nuevos usos o su rentabilidad a corto plazo. En ambos casos, se evidencia una falta de integración urbana acorde al carácter patrimonial de estos espacios, como vestigios tangibles del proceso histórico de la ciudad.

La pérdida de los vestigios hacendarios, no sólo provoca vacíos urbanos, sino en la historia urbana de la ciudad, lo que imposibilita la

compresión global del desarrollo de Puebla; los espacios para la producción, al igual que la arquitectura moderna propia del siglo XX y la arquitectura industrial, han sido descuidados y relegados al olvido, provocando su destrucción; por lo que hace falta ampliar las políticas urbanas en materia de protección del patrimonio edificado, y aunque obviamente no es posible conservarlo todo, tampoco es factible crear un hueco de un siglo en la historia urbana.

A través del conocimiento del estado actual de los vestigios propios de la estructura hacendaria del siglo XIX de la zona nororiente, podemos reconocer el valor que poseen por su relevancia histórica como representantes de la época y como el abandono, uso inadecuado y falta de interés en el patrimonio edificado, por parte de los propietarios ha propiciado el daño y en algunos casos su destrucción.

A la sociedad y gobierno toca analizar las alternativas y ventajas de conciliar elementos del paisaje natural hacendario con el urbano contemporáneo, como la reutilización de espacios, el ahorro en construcción nueva, y el resguardo del patrimonio edificado; para así poder llevar a cabo la revisión de las políticas urbanas, que destinan usos de suelo y no propician los instrumentos de protección adecuados, que como el caso del Ex Rancho de la Rosa, lleven a proyectos de conservación útiles a las necesidades actuales de la sociedad



Capítulo V.

Implementación de políticas públicas para el caso de la zona nororiente de Puebla

De los vestigios urbano-arquitectónicos de haciendas y ranchos anteriormente analizados, existen diversas situaciones, en las que la propiedad privada predomina y la falta de políticas públicas que brinden solución y amparen el patrimonio edificado imperan.

En el presente capítulo se busca en primer lugar, entender qué es y cómo funciona una política pública; posteriormente se aborda la situación en la que se encuentran dichas permanencias urbano-

arquitectónicas de haciendas y ranchos de la zona nororiente en la actualidad, que principalmente se da en cuatro escenarios diferentes:

- 1) Funcionando como equipamiento para las colonias de la zona
- 2) Dónde se ha logrado mediar entre propiedad privada y uso público
- 3) Dónde impera la propiedad privada
- 4) Dónde prácticamente se ha perdido el patrimonio urbano-arquitectónico de haciendas y ranchos

Finalmente, se busca plantear una propuesta de implementación de políticas públicas, que colaboren en la conservación de las permanencias urbano-arquitectónicas de haciendas y ranchos de la zona nororiente de Puebla, con base en la situación actual de dichas permanencias.

V.1 La situación actual de la zona nororiente de la ciudad de Puebla

La situación actual en la que se encuentran las permanencias urbano-arquitectónicas de haciendas y ranchos de la zona nororiente, nos da pauta para plantear posibles soluciones que colaboren con su permanencia, pero de una forma en la que se conserve la capacidad de delación y no solamente como ruinas inmersas en el tejido urbano, sin razón aparente.

V.1.1 Descentralizar oficinas públicas

Una de las alternativas, es la adecuación a nuevos espacios que demanden las necesidades actuales de la sociedad, como el caso del ex

Rancho de la Rosa, que como se mencionó anteriormente, fue adquirido a mediados de la década pasada por el gobierno del estado, restaurado (Figuras 1, 2 y 3) y adecuado para dar hospedaje a las oficinas de la Secretaría de Desarrollo Social de Puebla.

En este tipo de proyectos, se aprovechan tanto la cuestión arquitectónica como urbana; aprovechando el edificio y la ubicación privilegiada que los cascos tenían con respecto a la ciudad, hoy Centro Histórico, lo que favorece tener rápido acceso a los servicios que se dan en dicho espacio, y contribuir a la disminución de la saturación vial del centro de la ciudad.



Figuras 1, 2 y 3. **Vistas del proceso de restauración del ex Rancho de la Rosa.**

Fuente: Fotografías tomadas por Ariadna L. González Solís. 2008.

V.1.2 Equipamiento de la zona

Otra alternativa es utilizar estos espacios para equipamiento de las colonias de la zona, ya que el uso de suelo fue destinado a industrial, se ha hecho caso omiso a las necesidades de quienes la habitan; espacios para servicios médicos, educación y esparcimiento, podrían ser viables y reducirían la dependencia que existe con el centro de la ciudad, y por lo que se le considera a la zona como ciudad dormitorio.

Dos ejemplos de esta alternativa son la ex Hacienda del Cristo y el ex Rancho San José el Chico o San José Maravillas, los cuales se han adaptado para brindar servicio a la zona, sin embargo, aún hace falta implementar planes de manejo que colaboren a su conservación y su vez permitan aprovechar al máximo su potencialidad.

La ex Hacienda del Cristo, hoy día da lugar a tres instituciones educativas, de nivel preescolar, primario y secundario, donde los espacios del conjunto se han logrado adaptar a las necesidades (Figuras 4 y 5), sin embargo no existe algún plan de mantenimiento que asegure la permanencia del patrimonio edificado, y el estado del edificio es prácticamente ruinoso (Figura 6).



Figuras 4 y 5. **Vistas de los espacios de la ex Hacienda del Cristo adaptados a las necesidades del nuevo uso. Se aprecia la capilla adaptada como auditorio de la escuela.**

Fuente: Fotografías tomadas por Ariadna L. González Solís. Septiembre de 2010.



Figura 6. **Vista del estado de deterioro en el que se encuentra la ex hacienda.**

Fuente: Fotografía tomada por Ariadna L. González Solís. Septiembre de 2010.

El uso actual del ex Rancho San José el Chico o San José Maravillas, es de una escuela de deportes, que tal vez sea factible, sin embargo la mayoría de los espacios están abandonados (Figuras 7 y 8); siendo que inmediato al conjunto se encuentra la escuela preparatoria “Alfonso Calderón” de la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla

(Figura 9), los servicios que ya se ofrecen podrían extenderse a la comunidad universitaria que se encuentra tan próxima.



Figuras 7 y 8. **Vistas de los espacios en abandono del ex Rancho San José el Chico**

Fuente: Fotografías tomadas por Ariadna L. González Solís. Septiembre de 2010.



Figura 9. **Preparatoria "Alfonso Calderón" BUAP**

Fuente: Fotografía tomada por Ariadna L. González Solís. Septiembre de 2010.

V.1.3 Mediación entre la propiedad pública y la privada

La tercer alternativa, es plantear propuestas que logren mediar entre la propiedad privada y el uso público, como en el caso del Ex Rancho San José de Rementería, donde se conserva lo que fuera un jardín de la familia Petersen, que fue designado como zona verde en la primera carta urbana realizada de la ciudad, situación que fue motivo de un pleito legal entre la familia y el municipio, y cuya solución fue devolver una parte del terreno a lo Petersen y utilizar la otra parte para el "Parque de la Juventud" (Figuras 10 y 11).



Figura 10. **Vista del Parque de la Juventud**

Fuente: Fotografía tomada por Ariadna L. González Solís. Septiembre de 2010.



Figura 11. **Vista del Parque de la Juventud**

Fuente: Fotografía tomada por Ariadna L. González Solís. Septiembre de 2010.

En el ex Rancho San José de Rementería, el conjunto no tiene uso habitacional a diferencia de la mayoría de los casos de propiedad privada; por lo que se encuentra prácticamente en abandono; en casos como este pueden plantearse opciones que sean útiles tanto a los propietarios como a los habitantes de la zona

Como trabajo de tesis de licenciatura, se plantearon algunas opciones para la reutilización de los espacios del casco; como el que la troje se convierte en un salón de eventos (Figura 12), el machero en comedor industrial (Figura 13), la era en zona de servicios (Figura 14) y la administración en sala de juntas (Figura 15), entre otros; proyecto con que se lograría cubrir necesidades de los trabajadores y a la vez permitir el acceso a personas ajenas a la empresa.



Figura 12. **Propuesta de salón de eventos.**
Fuente: Ariadna L. González Solís, Tesis de Licenciatura, *Rehabilitación del Ex Rancho San José de Rementería para servicios complementarios de “Mont Blanc Hilaturas”*, Puebla, BUAP, Octubre 2008



Figura 13. **Propuesta de comedor industrial.**
Fuente: Ariadna L. González Solís, Tesis de Licenciatura, *Rehabilitación del Ex Rancho San José de Rementería para servicios complementarios de “Mont Blanc Hilaturas”*, Puebla, BUAP, Octubre 2008



Figura 14. **Propuesta de cocina.**
Fuente: Ariadna L. González Solís, Tesis de Licenciatura, *Rehabilitación del Ex Rancho San José de Rementería para servicios complementarios de “Mont Blanc Hilaturas”*, Puebla, BUAP, Octubre 2008



Figura 15. **Propuesta de sala de juntas.**
Fuente: Ariadna L. González Solís, Tesis de Licenciatura, *Rehabilitación del Ex Rancho San José de Rementería para servicios complementarios de “Mont Blanc Hilaturas”*, Puebla, BUAP, Octubre 2008

V.1.4 Propiedad privada

La mayoría de los caso estudiados, se encuentran como propiedad privada, por lo que incluso resulta difícil tener acceso a los edificios, por el temor de los propietarios a perder su patrimonio; el uso que en estos casos es habitacional. Entre ellos se encuentra la ex



Hacienda de Manzanilla, el ex Rancho de Oropeza, la ex Hacienda de San Sebastián y el ex Rancho de la Trinidad.

V.1.5 Pérdidas irreversibles

Desafortunadamente, también hay casos en los que se ha perdido prácticamente todo, no obstante en la mayoría de los casos permanecen en la memoria colectiva de los habitantes de la zona, y la toponimia en las calles o colonias. En esta situación se encuentra la ex Hacienda de Álamos, la ex Hacienda de la Magdalena y la ex Hacienda de los Leones.

V.2 Implementación de políticas públicas y/o urbanas para el caso de la zona nororiente de la ciudad de Puebla

Generalmente por política pública se ha entendido como los programas que el gobierno desarrolla en función de un problema o situación determinada, a través de acciones que buscan dar respuestas a las diversas demandas de la sociedad.

A decir de Aguilar Villanueva, las políticas públicas se pueden entender como el ámbito privilegiado de realización de un “pacto” entre Estado y sociedad; con un sentido de participación entre estos dos actores, y con el objetivo final de beneficiar a la población.¹

Las políticas públicas, también tienen que ver con el acceso de las personas a bienes y servicios; ya que consisten, precisamente, en

¹ Luis F. Aguilar Villanueva, *El estudio de las políticas públicas*, México, Miguel Ángel Porrúa, 1992, p. 24

reglas y acciones que tienen como objetivo resolver y dar respuesta a la diversidad de necesidades, intereses y preferencias de la sociedad.

Ahora bien, teniendo claro la función de una política pública, es necesario también entender la relación entre ésta última y el patrimonio edificado, que a decir de Mercado López, proviene del reconocimiento de la cultura como variable fundamental en el desarrollo sostenible.²

A decir del mismo autor, existen dos variables de intervención de las políticas públicas en el patrimonio edificado; la primera que proviene del modelo europeo, y que fue adoptada por la mayoría de los países de Latinoamérica, donde se da *fuerte énfasis en una combinación de la intervención directa del Estado en la propiedad y gestión pública del patrimonio cultural con limitaciones impuestas a la propiedad privada de bienes culturales.*³

La segunda, que proviene del modelo anglosajón, *donde se confiere al Estado un significativo rol indirecto a través de beneficios fiscales, especialmente tributarios, a la iniciativa privada en la protección del patrimonio, combinado con una elevada valoración social del mecenazgo y del voluntariado privado.*⁴

A continuación se retoma, la clasificación que Mercado López hace, con referencia a las categorías de actuación de las políticas públicas para el caso de los países latinoamericanos:

² Eugenio Mercado López, *Estudios comparados de programas de revitalización en centros y barrios históricos en América del Norte. Saint-Roch, Quebec y Centro Histórico de Morelia*, México, Consorcio de Universidades Mexicanas, 2009, p. 3

³ *Ibíd.*

⁴ *Ibíd.*

1. Definición del patrimonio cultural
2. Intervención pública directa a través de la propiedad pública del patrimonio y el gasto en su adquisición, mantenimiento y gestión
3. Limitaciones legales al derecho de propiedad privada de patrimonio cultural
4. Incentivos económicos del Estado al incremento del patrimonio cultural y a su protección por el sector privado
5. Privatización de propiedad o gestión del patrimonio
6. Educación
7. Y en el caso del patrimonio edificado, es necesario agregar la categoría del Ordenamiento Territorial.⁵

También es importante señalar, que la cuestión de conservación del patrimonio edificado de propiedad privada (como lo es en el caso de estudio) existe una línea muy delgada entre lo público y lo privado, ya que por un lado se distingue como un elemento de identidad, que colabora a la conservación de la memoria colectiva; y por el otro, se distingue como un producto inmerso en el mercado inmobiliario.⁶

Por ello, se considera necesario que el ámbito académico intervenga como mediador, entre la actuación pública y la privada, colaborando a privilegiar el bien comunitario y la conservación del

⁵ *Ibíd.*

⁶ Eugenio Mercado López, *Patrimonio edificado y propiedad privada*, IV Foro Internacional de Arquitectura, 2010, p. 1

patrimonio edificado como testimonio material del acaecer de toda sociedad.⁷

El concepto de propiedad-función social, a decir de Mercado López, fue retomado por la legislación mexicana del siglo XX, abriendo el camino para la intervención pública en la protección de los monumentos históricos, independientemente de su régimen de propiedad.⁸

En el concepto de función social del patrimonio urbano-arquitectónico, no se puede dejar de lado su doble naturaleza, que por una parte se vincula a la apropiación como bien cultural y por el otro a la comercialización inmobiliaria y a la acumulación de riqueza, por lo cual su valoración se ve permeada por diversas visiones, de índole social, económica, arquitectónica y urbana.

A decir de Mercado López, en la cuestión de componente social, destaca en Latinoamérica la línea de investigación que concibe al patrimonio cultural como una construcción social:

Desde este enfoque, los diferentes criterios y el desigual interés que los grupos o personas tienen por conservar objetos, lugares y expresiones culturales, son explicadas como resultado de una participación diferenciada en el proceso de selección y apropiación de esos bienes. Propone además que si bien la selección del patrimonio cultural es creadora de valor simbólico y político, también lo es de valor económico, por lo cual no es posible pretender que los bienes culturales se encuentren disponibles para el disfrute universal, en especial aquellos de propiedad privada, ya que se encuentran sujetos a las normas de la economía.⁹

⁷ Eugenio Mercado López, *Estudios comparados de programas de revitalización en centros y barrios históricos en América del Norte. Saint-Roch, Quebec y Centro Histórico de Morelia*, *Ibíd.*, pp. 11-12

⁸ Eugenio Mercado López, *Patrimonio edificado y propiedad privada*, *Ibíd.*, p. 2

⁹ *Ibíd.*, pp. 2-3

Cuando se trata de periferias, el disfrute colectivo se cierra a los habitantes de la zona, y en casos de propiedad privada, solamente a los propietarios; esta cuestión no debiera de entenderse como una limitante para plantear soluciones en cuanto a su, ya que se trata de parte de la historia urbana de la ciudad, necesaria para hacer una lectura global, sea o no de propiedad privada; y es ahí donde las políticas públicas pueden intervenir para mediar entre lo público y lo privado, buscando la permanencia del patrimonio, como un beneficio social.

Cabe señalar que las permanencias urbano arquitectónicas, no pueden desligarse de su entorno actual, en cambio, deben integrarse a él, y ser parte de los procesos de cambio que suceden en él; por lo tanto deben ser tomados en cuenta en las políticas públicas dónde se destinan usos de suelo sin tomar en cuenta estas preexistencias, colaborando a su deterioro, abandono y desaparición.

Por lo anterior, se considera que los planes de conservación del patrimonio urbano-arquitectónico, deben tomar en cuenta el entorno y proporcionar una vigencia funcional y económica, ya que su protección no tiene el objetivo único de presentarlo para el goce comunitario, sino también el de insertarlos en las formas de producción económica establecidas en el ordenamiento territorial.¹⁰

Cómo se mencionó anteriormente, las políticas públicas (PP) son acciones deliberadas del Estado con grupos sociales que hacen o dejan de hacer en el espacio público para atender o resolver problemas de su

¹⁰ Ibid., p. 3

selección y alcanzar fines colectivamente contruidos. Algunas de las limitantes y condicionantes que afrontan las PP son (Tabla 1):¹¹

Limitantes:	Condicionantes:
El estado principal agente de desarrollo	Sociedad pluralista y participativa en la agenda pública
Escasez de recursos	Instituciones expertas, especializadas y profesionales en atención a asuntos públicos
Falta de fortalecimiento de los grupos sociales	Atención a problemas específicos y consensuados
Los distintos entornos políticos, autoritario, participativo, autocrático, etc.	Construcción de la Institucionalidad

El aumento del ingreso medio mundial, el incremento del turismo y la globalización han provocado una mayor valoración del pasado y una creciente necesidad de proteger las individualidades de cada cultura; como manifestación de esta mayor demanda individual y social por preservar el patrimonio cultural para su uso y goce presente y futuro, se expresa una conciencia progresiva en las sociedades respecto de la necesidad de desarrollar políticas más eficientes para proteger el patrimonio cultural.¹²

La mayoría de los países han iniciado algún conjunto de políticas públicas de protección de su patrimonio; sin embargo, la intensidad y efectividad de estas políticas tienden a variar enormemente en el ámbito

¹¹ Florence Paulhiac, *Le role des references patrimoniales dans la construction des politiques urbaines a Bordeaux et Montreal*, Université du Québec-INRS-Urbanisation, Culture et Société, Université Michel de Montaigne-Bordeaux III, 2002, p. 71

¹² *Ibid.*, p. 73



internacional, y son típicamente proporcionales al nivel de desarrollo. Para el caso de los países industrializados se observan dos modelos de protección del patrimonio¹³:

El modelo europeo continental	El modelo anglosajón
Con un fuerte énfasis en una combinación de la intervención directa del Estado en la propiedad y gestión pública del patrimonio con limitaciones impuestas a la propiedad privada del patrimonio	Que le confiere un significativo rol indirecto al Estado, el que es ejercido a través del otorgamiento de beneficios fiscales a la iniciativa privada de la protección del patrimonio combinado con una elevada valoración social del mecenazgo privado y del voluntariado privado

Algunas de las categorías de Políticas de Protección al Patrimonio, son las siguientes:¹⁴

- * Intervención pública directa a través de la propiedad pública del patrimonio y el gasto en su adquisición, mantenimiento y gestión (ruinas, sitios arqueológicos)
- * Limitaciones legales al derecho de propiedad privada de patrimonio cultural, a veces con subvenciones o exenciones fiscales
- * Incentivos económicos del Estado al incremento del patrimonio cultural y a su protección por el sector privado (subsidios, transferencias, exenciones tributarias)

¹³ Ibid.

¹⁴ J.G. Nelson y E.A. Alder (Ed.), *Heritage Planning in an Urban Context*, University of Waterloo, Heritage Resources Centre, Seminar on the Heritage Planning in an Urban Context, Occasional Paper #23, 1992, p. 36



- * Privatización de propiedad o gestión del patrimonio (adecuada regulación y supervisión por el sector público)
- * Definición del patrimonio cultural (listas de monumentos)
- * Educación, información y a la apreciación del patrimonio en los programas educacionales, donación voluntaria de recursos financieros y de tiempo a la protección del patrimonio

Las acciones que se desprenden de las políticas públicas, debieran no limitarse solamente al reconocimiento de los elementos urbano arquitectónicos con valor patrimonial, sino ir más allá al gestionar y proponer planes concretos que ayuden a su conservación, teniendo como razones principales las siguientes:

- ✱ De tipo cultural, que considere el conjunto de edificaciones y espacios urbanos existentes como una referencia y conformador de la identidad de la sociedad.
- ✱ De orden económico, que se establece al poseer el patrimonio urbano-arquitectónico un valor de uso que merece ser conservado.

La presente propuesta busca plantear algunos de los pasos que una política pública debiera de tomar en cuenta cuando de conjuntos urbanos con valor patrimonial se trata; los pasos considerados son cuatro principalmente (Figura 16):

1. Identificación del patrimonio urbano-arquitectónico
2. Activación de un sector urbano con valor patrimonial y Revitalización de inmuebles con valor patrimonial
3. Formación, capacitación y divulgación

4. Integración del patrimonio con el desarrollo social, económico, cultural y político

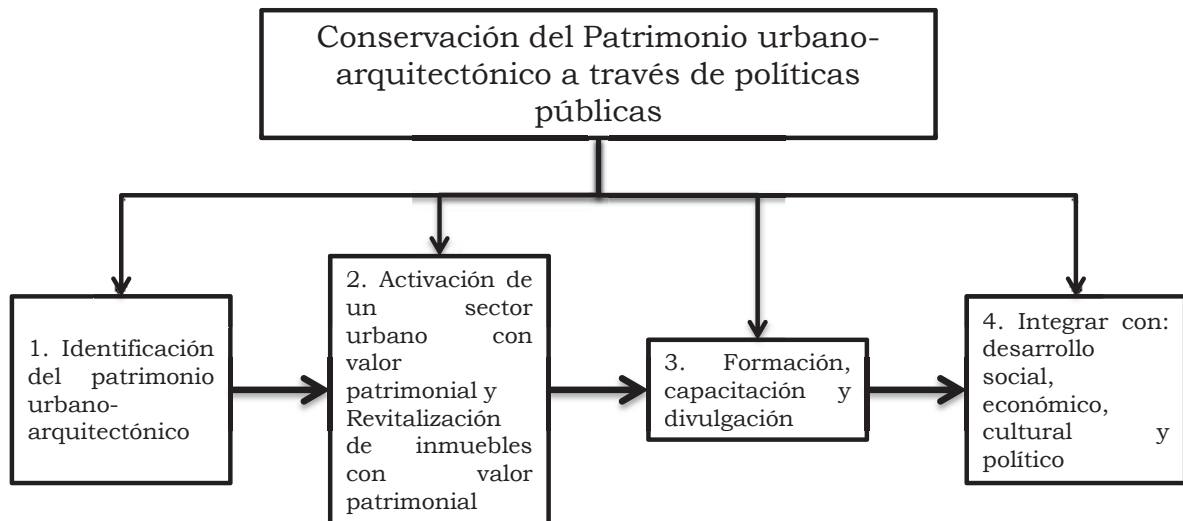


Figura 16. **Conservación del Patrimonio urbano-arquitectónico a través de políticas públicas**

Fuente: Ariadna L. González Solís

V.2.1 Identificación del patrimonio edificado

Una actividad indispensable para diseñar políticas públicas orientadas a la preservación del patrimonio urbano-arquitectónico, es precisamente su identificación y el estudio de sus características. La presente investigación, brinda esa primera etapa, a través del trabajo de campo y archivo realizados, con el fin de dar a conocer las características de la zona y así mismo el valor patrimonial que poseen las permanencias urbano-arquitectónicas de haciendas y ranchos propios del siglo XIX.

V.2.2 Activación de un sector urbano con valor patrimonial

El caso de la zona nororiente, se puede considerar como un centro urbano que posee valores socioculturales, constructivos e históricos, vinculados y reflejados en un medio físico urbano que es

necesario conservar, para que a su vez permanezcan los factores que le dieron origen.

Por lo que una propuesta debe contemplar no sólo la conservación de las edificaciones y espacios urbanos, sino crear las condiciones para que se mantengan las relaciones sociales, económicas y culturales, sin las cuales el centro urbano tendría otras características; no obstante, también es necesario que la adecuación se adecúe a las condicionantes y dinámica actuales de la sociedad, sin que pierdan sus valores.

V.2.3 Revitalización de inmuebles con valor patrimonial

Uno de los problemas que provocan deterioro y la pérdida de muchos inmuebles con valores patrimoniales, es que no tengan un uso que resulte económicamente rentable. Muchas edificaciones se construyeron para programas que en su momento les brindaba una adecuada explotación, lo cual garantizaba su rentabilidad y valor; un inmueble que se usa en actividades para las que fue diseñado u otras compatibles, se mantiene y conserva. Sin embargo las relaciones sociales cambian en el tiempo y muchos programas de uso que en un momento tenían vigencia, hoy ya no lo tienen y esto provoca que muchos inmuebles pierdan su valor de uso.

Una tendencia que se ha seguido en muchos sitios es la de rehabilitar edificios para uso como sedes institucionales y culturales; si bien esta es una solución válida, muchas veces se ha tomado como única alternativa con el resultado de que se salvan unos pocos inmuebles y la mayoría continua sin conservación, hasta su pérdida total por deterioro o por especulación.

Una propuesta acertada, debe buscar abrir alternativas para que los inmuebles con valores patrimoniales tengan compatibles características, pero a la vez que sean económicamente rentables; esto permitiría disponer no solo de los presupuestos oficiales, sino que también los propietarios privados estarían interesados en conservar y poner a funcionar sus inmuebles.

Como se mencionó anteriormente, el uso más frecuente que se plantea en los proyectos de rehabilitación de edificios con carácter patrimonial, es para edificios públicos y/o culturales. Sin embargo, no es el único, ni el mejor uso que pueda existir, porque muchas veces el resultado son los llamados “elefantes blancos”; el nuevo uso depende más bien, de las características propias de cada inmueble y su entorno.

Una opción más viable sería que los edificios sean adecuados a nuevas funciones que beneficien y sirvan a la sociedad, a partir de un proyecto que sepa respetar los valores del inmueble y subordinarse a ellos. A su vez algunos edificios donde ya funcionan instituciones educativas, se encuentran deteriorados o desvalorizados por motivo de intervenciones mal orientadas; en este caso se plantea intervenir mediante un proyecto que logre restituirles sus diferentes valores, manteniendo el uso establecido.

V.2.4 Formación, capacitación y divulgación

Finalmente, se propone establecer sistemas de formación dirigidos a diferentes sectores y con objetivos e intensidades diversos; deben ir desde la formación técnica específica preparada para grupos seleccionados hasta la divulgación de conceptos generales dirigidos a todo público, siempre orientados a dotar a la sociedad de conocimientos que

permitan valorar y conservar el las permanencias urbano-arquitectónicas de haciendas y ranchos propias del siglo XIX.

V.3 Consideraciones finales del capítulo

La función social y económica de la ciudad histórica y sus monumentos, *representa en las nuevas estrategias de desarrollo*, la conservación de ellos, formando parte de un binomio patrimonio histórico-turismo cultural, que en los Planes Urbanos sienta las bases para la preservación y conservación de los recursos culturales, *transformándolos en productos culturales*.

A través de la revisión bibliográfica y de políticas públicas y/o urbanas para el caso de México y Latinoamérica, se pueden identificar los siguientes ejes principales de actuación:

1. Recuperación del Patrimonio Arquitectónico y Urbano
2. Infraestructura física
3. Infraestructura Cultural
4. Capacitación
5. Educación
6. Fortalecimiento institucional
7. Promoción y Difusión
8. Eventos Culturales

También se identificaron los siguientes enfoques de las Políticas Públicas:

- * Recuperar el entorno espacial arquitectónico y urbano como entorno de las manifestaciones culturales intangibles

- * Una Visión de Ciudad que recupere su identidad y riqueza cultural y esta pueda ser aprovechada como un valor agregado para los habitantes de la ciudad y los visitantes nacionales e internacionales,
- * Convertir a las en destinos de Turismo Cultural, ciudades auténticas, con una cultura integradora en todas sus manifestaciones, con sus valores particulares que las hacen únicas

Se considera finalmente, que el proceso de globalización consecuentemente ha llevado a muchas sociedades, ciudades y comunidades a desarrollar acciones que hagan fuertes las expresiones históricas patrimoniales como una forma de establecer su propia identidad colectiva y el sentido de pertenencia a la comunidad, a través de la cohesión social, del crecimiento económico y de la calidad de vida.



Reflexiones Finales

Estudiar la ciudad, sus cambios y permanencias a lo largo de la historia, requiere de una visión capaz de trascender al monumento aislado, o al bien cultural concreto, atendiendo a entidades de mayor rango que se inserten en la cuestión de lo urbano, por lo tanto a una realidad cambiante día con día y acorde a las necesidades que la sociedad demande; motivo por el cual, resulta importante establecer algunas consideraciones, previas a las reflexiones finales:

Se ha pasado de proteger el edificio y su imagen, a conservar su totalidad como bien patrimonial, incluyendo bienes muebles y valores inmateriales. Poco después se incorporó al perímetro protegido los espacios públicos y calles inmediatas al monumento, sumándole a lo

construido la vida diaria del lugar, así como las manifestaciones culturales que allí se desarrollan. Luego se pasó de lo inmediato al conjunto urbano, sumando con ello buena parte de la ciudad a la complejidad del manejo del sitio, y adicionando a lo material, lo inmaterial.

Las ciudades que hoy día se pueden apreciar son el resultado de la contribución de diferentes generaciones en un espacio concreto, por lo que tienen estrecha relación con la memoria de la sociedad y la manera que ésta se ha organizado a lo largo del tiempo; la implicación de la ciudad en los procesos evolutivos sociales, económicos y organizativos hace que algunas partes de ella se caractericen por el establecimiento de vínculos especiales con el pasado, pero sin renunciar a su consideración como ciudad, ni a la demanda de soluciones que garanticen su preservación a futuro.

El patrimonio urbano-arquitectónico inmerso en la mancha urbana, se considera dentro de contextos complejos por su constante evolución; por lo que se hace difícil la medición y estimación de alteraciones a sus valores, en los usos o en las cualidades que constituyen su identidad; mientras tanto, la ciudad sigue su curso sin llegar a un acuerdo en la forma de medir su bienestar o su decaimiento.

Por tanto, en estudios sobre patrimonio urbano-arquitectónico inmerso en la mancha urbana, se debería partir del reconocimiento de las ciudades como organismos vivos que evolucionan; y a partir de ahí plantear alternativas viables, que conjuguen las capas históricas para el beneficio y uso de la sociedad actual.

Al plantear alternativas viables, para patrimonio urbano-arquitectónico, las propuestas afectan tanto a conjuntos complejos de objetos, como a los propios habitantes; además de que gran parte de las permanencias urbano-arquitectónicas, se pueden considerar de valor patrimonial, y por tanto son insustituibles, no se puede actuar de forma insensible cuando se produzcan situaciones de riesgo o pérdida de ese capital cultural.

Con base en las anteriores consideraciones, así como los resultados obtenidos en la presente investigación, se establecen las siguientes reflexiones finales, en base a las preguntas de investigación e hipótesis que se plantearon al comienzo de la investigación:

1. En primera instancia, fue necesario entender cuál era la configuración de la zona de estudio, durante la segunda mitad del siglo XIX, es decir, la etapa previa al proceso de urbanización; se partió de la hipótesis de que la configuración del territorio es el resultado de los procesos sociales, y dado que el sistema político y social que imperaba en México en esa época era el Sistema Hacendario, la zona se configuró con elementos urbano-arquitectónicos, cuya morfología obedecía a la actividad agrícola y ganadera.

Se considera también, que esta etapa fue el momento clave donde se determinó la configuración de la ciudad y sus periferias, entre ellas la zona nororiente; por lo que las transformaciones posteriores, se pueden apreciar como superposición de estructuras, que pueden ser distinguidas a través de permanencias urbano-arquitectónicas, como etapas históricas.

Desde el siglo XVI hasta principios del siglo XIX, Puebla creció dentro de las limitantes geográficas y con la traza en damero planteada desde la fundación; hacia mediados del siglo XIX, el territorio que correspondía al barrio indígena de Xonacatepec, a finales del mismo siglo se consolidó como una estructura propia del Sistema Hacendario; hasta 1856, cuando estas propiedades pasaron a manos de algunas familias de origen alemán y libanés; siguiendo con la vocación para la producción agrícola.

Sobre las unidades de análisis; fue posible apreciar, a través del trabajo de archivo realizado, que en la mayoría de los casos, los conjuntos tuvieron su origen en el siglo XVIII, y permanecieron como propiedad privada durante un largo periodo, hasta que se institucionalizó que debían pertenecer al Ayuntamiento y este a su vez, darlas en arrendamiento por plazo de cinco años; siendo recurrente el mismo propietario o familia. A finales del siglo XIX, estos conjuntos quedaron en manos unas cuantas familias, como propiedad privada; conformando una élite de propietarios que manejaron la zona nororiente, durante el siglo XX.

La historia urbana de la Ciudad de Puebla ha sido abordada por diversos autores y también con diversos enfoques, sin embargo es común encontrar que los estudios se limiten a la fundación de la ciudad urbana, lo que hoy conocemos como Centro Histórico; motivo por el cual, se considera que uno de los aportes de la presente investigación, es abordar las periferias y los espacios para la producción, desde la fundación de la ciudad hasta la actualidad; aportando información obtenida de fuentes primarias y del contacto vivencial con las unidades de análisis.

2. Teniendo el antecedente de la fundación, desarrollo y consolidación de la ciudad de Puebla y sus periferias, la temática a abordar fue el proceso de incorporación de los ranchos y haciendas a la mancha urbana, proceso suscitado durante la primera mitad siglo XX; y que a manera de hipótesis se atribuyó a dos factores, uno de tipo social y económico, que consistió en la desintegración del Sistema Hacendario, el repartimiento de tierras, la formación del ejido y posteriormente de las colonias; y la segunda de tintes políticos, que consistió en la implementación de planes urbanos, que designaron un uso de suelo, sin tomar en cuenta las preexistencias de la estructura hacendaria.

El trabajo se realizó en dos etapas, la primera de ellas a través de investigación de archivo, (en este caso el de la Reforma Agraria, delegación Puebla) y la segunda en la revisión de las políticas públicas y/o urbanas que se han implementado en la ciudad de Puebla, teniendo como punto de partida la Constitución de 1917.

A través del recorrido por el proceso de urbanización que se dio en las periferias, en la primera mitad del siglo XX, y de los factores que lo propiciaron, se considera que:

- a. Existe una huella física del pasado, con funciones urbano – arquitectónicas aún vivas en el marco urbano de la ciudad contemporánea, que deben reordenarse y restaurarse.
- b. Existe también un enlace estructural urbano entre los barrios históricos con la traza española y entre sí, que debe ser objeto de reordenamiento, ya que no fueron diseñadas para los flujos de hoy día.
- c. La muerte de las estructuras urbanas preexistentes empieza con el proceso de expansión de la ciudad, ya que la

urbanización no se reduce a los límites físicos de áreas determinadas, sino que éstos permiten especificarlas; la diferencia del nororiente son las permanencias urbano arquitectónicas de haciendas y ranchos, las que la hacen diferente del resto de la ciudad.

- d. Las permanencias físico-espaciales de la arquitectura y la ciudad histórica no constituyen el origen del problema, sino las formas de su apropiación social.
- e. La propiedad privada del suelo es condición fundamental en determinadas situaciones que confluyen al impulso de altas inversiones especulativas, acaparando los valores generados colectivamente, dando lugar a la escasez del suelo primeramente en el centro antiguo, que transmite el fenómeno (de elevación de precios) a los terrenos de la periferia inmediata de próxima incorporación central.

Así mismo se considera que la ciudad creció expandiéndose en el territorio, durante las seis primeras décadas del siglo XX, con los siguientes rasgos característicos:

- a. Es compacta, sin rupturas aparentes entre la mancha urbana antecedente y las franjas de los sucesivos nuevos asentamientos
- b. La configuración se da dentro de los márgenes reguladores del entramado vial urbano, y de los enlaces regionales; lo que conjugado con la lentitud de la ocupación, condiciona la regulación sobre los ejes de sobre posición diagonal en la retícula

- c. Las franjas cronológicas de expansión son irregulares y eventualmente formando secciones desligadas, aunque con tendencia general de anillos.
- d. La secuencia es acentuadamente unitaria, ocupando y densificando progresivamente linderos de los nuevos umbrales, abiertos éstos por las antiguas redes técnicas y las nuevas de equipamiento, formando cordones de ocupación pionera.

3. Teniendo claro cómo sucedió el proceso de urbanización en la ciudad de Puebla, fue necesario analizar qué factores diferenciaron la incorporación de la zona nororiente a la mancha urbana, con el resto de la ciudad; se partió de la hipótesis de que el crecimiento parcial y desarticulado que dio en la zona nororiente, fue causado por factores de índole político-sociales, físico geográficos y del régimen de propiedad, dando como resultado, que hoy día existan permanencias urbano-arquitectónicas de haciendas y ranchos.

A través de trabajo de archivo (en este caso en el Archivo Municipal de Puebla), se pudo analizar los factores que propiciaron la superposición de estructuras en la zona nororiente; por lo que se puede considerar que una de las cuestiones que permitieron la permanencia principalmente de las casas grandes de haciendas y ranchos, fue la cuestión del régimen de propiedad, ya que las familias Petersen – Colombres fueron dueñas de la mayoría de estos cascos, y después del repartimiento sucedido por la aplicación de la Reforma Agraria, los descendientes de las familias anteriormente nombradas, conservaron en algunos casos el casco completo y en otros la casa grande y algunos otros elementos, como parte del patrimonio familiar.

4. Después de tener el antecedente de cómo y por qué se configuró la zona de la forma que se puede apreciar hoy día, y tomando en cuenta la situación actual de las permanencias urbano-arquitectónicas de haciendas y ranchos, fue posible plantear alternativas viables que colaboren a satisfacer la demanda de espacios de la sociedad actual y a su vez asegurar la salvaguarda de estos vestigios, considerados hoy día, patrimonio.

La situación actual en la que se encuentran las permanencias urbano-arquitectónicas de haciendas y ranchos de la zona nororiente, nos dan pauta para plantear posibles soluciones que colaboren con su permanencia, pero de una forma en la que se conserve la capacidad de delación y no solamente como ruinas inmersas en el tejido urbano, sin razón aparente.

Se considera, que el caso descrito de la zona nororiente de la ciudad de Puebla, es un ejemplo de lo que aconteció en gran cantidad de las ciudades de México al dejar de ser un país rural con base en la estructura hacendaria, para convertirse en un país de ciudades en el siglo XX.

Así mismo las alternativas que se plantean para la conservación de las permanencias urbano-arquitectónicas, para reincorporarlas a la ciudad contemporánea, acorde a las necesidades actuales de la sociedad, podrían ser aplicables a otros lugares de México, no sólo para el caso de los espacios para la producción, sino para todos aquellos elementos que permanecen en la trama urbana actual y que no son reconocidos como patrimonio y por tanto tampoco son amparados para su protección.

En el contexto anterior, las permanencias urbano-arquitectónicas de las haciendas y ranchos, que pueden ser consideradas de valor patrimonial, se enfrentan a un rápido desarrollo de la urbe y la invasión del suelo rural, donde en ocasiones se marginan de la dinámica urbana propiciando y acelerando su estado ruinoso y en algunos otros casos, su incorporación se limita a la adaptabilidad para nuevos usos o su rentabilidad a corto plazo. En ambos casos, se evidencia una falta de integración urbana acorde al carácter patrimonial de estos espacios, como vestigios tangibles del proceso histórico de la ciudad.

La pérdida de los vestigios hacendarios, no sólo provoca vacíos urbanos, sino en la historia urbana de la ciudad, lo que imposibilita la comprensión global del desarrollo de Puebla; los espacios para la producción, al igual que la arquitectura moderna propia del siglo XX y la arquitectura industrial, han sido descuidados y relegados al olvido, provocando su destrucción; por lo que hace falta ampliar las políticas urbanas en materia de protección del patrimonio edificado, y aunque obviamente no es posible conservarlo todo, tampoco es factible crear un hueco de un siglo en la historia urbana.

A través del conocimiento del estado actual de los vestigios propios de la estructura hacendaria del siglo XIX de la zona nororiente, se puede reconocer el valor que poseen por su relevancia histórica como representantes de la época y como el abandono, uso inadecuado y falta de interés en el patrimonio edificado, por parte de los propietarios ha propiciado el daño y en algunos casos su destrucción.

Tanto a la sociedad como al gobierno toca analizar las alternativas y ventajas de conciliar elementos de la estructura hacendaria que en conjunto con los de la ciudad contemporánea, conforman un

paisaje urbano histórico; como la reutilización de espacios, el ahorro en construcción nueva, y el resguardo del patrimonio edificado; para así poder llevar a cabo la revisión de las políticas públicas y/o urbanas, que destinan usos de suelo y no propician los instrumentos de protección adecuados, que lleven a proyectos de conservación útiles a las necesidades actuales de la sociedad.

En la investigación se analizaron los procesos sociales que produjeron cambios en la ciudad y las periferias que a finales del siglo XIX se encontraban consolidados; así mismo factores que diferenciaron la zona y que se ven reflejados en las permanencias urbano-arquitectónicas de haciendas y ranchos inmersas en la mancha urbana actual; sin embargo, existen líneas como la cuestión la memoria colectiva, que fueron abordados de manera muy sintetizada, y que quedaría como línea abierta para próximas investigaciones.



Fuentes de Consulta

Bibliográficas

AGUILAR Villanueva, Luis F., *El estudio de las políticas públicas*, México, Miguel Ángel Porrúa, 1992.

ALTHUSSER, Louis y BALIBAR, Etienne, *Para leer el Capital*, México, Siglo XXI Editores, 1974.

AZEVEDO Salomao, Eugenia María, “Lecturas del espacio urbano-arquitectónico. Acercamiento a una producción historiográfica regional: El caso michoacano” en Enrique X. de Anda A. (Dir.), *Situación Actual de la Historiografía de la Arquitectura Mexicana*, Morelia, Universidad

Michoacana de San Nicolás de Hidalgo y Universidad Nacional Autónoma de México, 2008.

BLOCH, Marc, *Introducción a la historia*, México, Fondo de Cultura Económica, 1998.

BLOCH, Marc, *Introducción a la historia*, México, Fondo de Cultura Económica, 1998.

BOORSTEIN Couturier, Edith, *La Hacienda de Hueyapan 1550 - 1936*, México, Secretaría de Educación Pública (SEPSETENTAS, 310), 1976.

BRAUDEL, Fernand (Carlos Aguirre Rojas, traducción), “Enseñanza de la historia y sus directrices”, en *La Tarea. Revista de Educación y Cultura de la Sección 47 del Sindicato Nacional de Trabajadores de la Educación*, Guadalajara, sección Los Efectivos, número 9, marzo 1997.

BRAUDEL, Fernand, *La historia y las ciencias sociales*, Madrid, Alianza Editorial S.A., Madrid, 1968.

CASTELLS, Manuel, *La Cuestión Urbana*, México D.F., Siglo XXI, 1976.

CASTELLS, Manuel, *Problemas de investigación en sociología urbana*, México, Siglo Veintiuno Editores S.A. de C.V., 1992, decimoquinta edición.

CHEVALIER, François, *La formación de los latifundios en México: tierra y sociedad en los siglos XVI y XVII*, México D.F., Fondo de Cultura Económica, 1976.

CONTRERAS Cruz, Carlos, *La ciudad de Puebla, estancamiento y modernidad de un perfil urbano en el siglo XIX*, Puebla, Cuadernos de la

Casa Presno, Centro de Investigaciones Históricas y Sociales, Universidad Autónoma de Puebla, 1986.

DE Santa María, Antonio, *Plano Hacienda Santiago de los Leones*, Archivo Municipal de Puebla, Ficha N° 269, Tomo 16, Legajo 38, Sin Letra, Foja 27, 20 de marzo de 1819.

DUCCI, María Elena, “Santiago: territorios, anhelos y temores. Efectos sociales y espaciales de la expansión urbana” en *Eure Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales*, Santiago, Pontificia Universidad Católica de Chile, 2000.

DURKHEIM, Emile, *Lecciones De Sociología*, Granada, Editorial Comares, 2006.

FLORES, María de Lourdes, *La cuestión urbana en la periferia de la ciudad de Puebla, México. 1990-2000*, Tesis de Doctorado en Gestión y Valoración Urbana, Barcelona, Universidad Politécnica de Cataluña, 2004.

FOUCAULT Michel, *La arqueología del saber*, México, Siglo Veintiuno, 1970.

H. RANDLE, Patricio, *Aproximación a la Ciudad y el Territorio*, Buenos Aires, Ediciones de la Universidad Católica Argentina, 2000.

HALBWACH, Maurice, *La mémoire collective*, Paris, P. U. F., 1968.

HARVEY, David, “Mundos Urbanos Posibles” en *Ángel Martín Ramos (editor), Lo urbano en 20 autores contemporáneos*, Barcelona, Edicions de la Universitat Politècnica de Catalunya, 2004.

HÉRITAGE Montréal, *Notes pour une présentation à l'Office de consultation publique de Montréal sur le projet de politique du patrimoine de Montréal*, Montreal, 2005.

HERNÁNDEZ Enríquez, Gustavo Abel, *Historia Moderna de Puebla (1917-1920)*, *Gobierno del Doctor Alfonso Cabrera Lobato*, Tomo I, Puebla, 1986.

J.G. NELSON y E.A. Alder (Ed.), *Heritage Planning in an Urban Context*, University of Waterloo, Heritage Resources Centre, Seminar on the Heritage Planning in an Urban Context, Occasional Paper #23, 1992.

J.G. Nelson y E.A. Alder (Ed.), *Heritage Planning in an Urban Context*, University of Waterloo, Heritage Resources Centre, Seminar on the Heritage Planning in an Urban Context, Occasional Paper #23, 1992.

LAMY, Brigitte, “Sociología urbana o sociología de lo urbano” en *Estudios Demográficos y Urbanos 61*, volumen 21, número 1, El Colegio de México, enero – abril 2006.

LESSARD, Marie y GERMAIN, Annick, “La integración del centro histórico al desarrollo de la ciudad” en Salvador Pérez y Mario Polèse (compiladores), *Modelos de análisis y de planificación urbana: estudios sobre la evolución y tendencias de la ciudad de Puebla*, Puebla, Benemérita Universidad Autónoma de Puebla, Villes et Développement y Plaza y Valdés Editores, 1996.

LEZAMA, José Luis, *Teoría social, espacio y ciudad*, México D.F., El Colegio de México, 2002 segunda edición.

LINDÓN, Alicia, “La casa búnker y la deconstrucción de la ciudad” en *Liminar. Estudios Sociales y Humanísticos*, San Cristóbal de las Casas, Universidad de Ciencias y Artes de Chiapas, 2006.

LÓPEZ Núñez, Ma. del Carmen, *Espacio y significado de las haciendas de la región de Morelia: 1880-1940*, Morelia, Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo, 2005.

LÓPEZ Núñez, Ma. del Carmen, *Los espacios para la producción y la estructuración del territorio en la región de Valladolid. Una interpretación de la concepción del espacio en el Michoacán virreinal*, tesis de doctorado en Geografía, Morelia, Universidad Nacional Autónoma de México, 2007.

LÓPEZ Rangel, Rafael, “Imagen y esencia de la ciudad latinoamericana” en *Tendencias arquitectónicas y caos urbano en América Latina*, México, G. Gili S.A. de C.V., 1986.

LÓPEZ Rangel, Rafael, MILIAN Guadalupe y ROCHE Ingrid “Puebla” en Rafael López Rangel y Roberto Segre, *Tendencias arquitectónicas y caos urbano en América Latina*, México, G. Gili S.A. de C.V., 1986.

LYNCH, Kevin Andrew, *La Imagen de la Ciudad*, México D.F., Gustavo Gili, 1984.

MELÉ, Patrice, *Puebla: Urbanización y políticas urbanas*, México, Benemérita Universidad Autónoma de Puebla y Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Azcapotzalco, 1994.

MÉNDEZ Sainz, Eloy, *El Centro Histórico y Urbanización de la ciudad de Puebla*, Puebla, Benemérita Universidad Autónoma de Puebla, 1985.

MÉNDEZ Sainz, Eloy, *La conformación de la Ciudad de Puebla (1966-1980) una visión histórica*, Puebla, Universidad Autónoma de Puebla, 1987.

MÉNDEZ Sáinz, Eloy, *Urbanismo y Morfología de las Ciudades Novohispanas. El diseño de Puebla*, Puebla, UNAM – BUAP, 1988.

MERCADO López, Eugenio, *Estudios comparados de programas de revitalización en centros y barrios históricos en América del Norte. Saint-Roch, Quebec y Centro Histórico de Morelia*, México, Consorcio de Universidades Mexicanas, 2009.

MERCADO López, Eugenio, *Patrimonio edificado y propiedad privada*, IV Foro Internacional de Arquitectura, 2010.

MEZA Rojas, Patricia, *Antecedentes de la Planeación en Puebla (1917-1992)*, México, Benemérita Universidad Autónoma de Puebla / Centro de Estudios Estratégicos / Dirección General de Fomento Editorial, 1997.

MORALES García, Emma María, *Propuestas de gestión e instrumentación de áreas verdes en la Ciudad de Puebla a partir del análisis de un estudio de caso: Ex Rancho Rementería*, tesis de maestría en Estudios y Gestión de la Ciudad, Universidad Iberoamericana Puebla, Puebla, 2007.

NICKEL, Herbert J., *Morfología Social de la Hacienda Mexicana*, México D.F., Fondo de Cultura Económica, 1996.

PAREDES Guerrero, Blanca (Coord.), *Arquitectura de las haciendas de Yucatán*, Universidad Autónoma de Yucatán – Instituto Cultural de Yucatán – Fomento Cultural Banamex, México, 2006.

PAULHIAC, Florence, *Le role des references patrimoniales dans la construction des politiques urbaines a Bordeaux et Montreal*, Université du Québec-INRS-Urbanisation, Culture et Société, Université Michel de Montaigne–Bordeaux III, 2002.

PÉREZ, Salvador y POLÈSE, Mario (compiladores), *Modelos de análisis y de planificación urbana: estudios sobre la evolución y tendencias de la ciudad de Puebla*, Puebla, Benemérita Universidad Autónoma de Puebla, Villes et Développement y Plaza y Valdés Editores, 1996.

POL, Enric, *Symbolism "a priori" and "a posteriori"*. Ponencia presentada en el Seminar of Public Art, Facultad de Bellas Artes, Barcelona, 1995.

ROSSI, Aldo, *La Arquitectura de la Ciudad*, Barcelona, Gustavo Gili, 2007.

SALAZAR González, Guadalupe (Coord.), *Espacios para la producción, Obispado de Michoacán*, Morelia, UMSNH, Universidad Autónoma de San Luis Potosí, CONACYT, 2006.

SALAZAR González, Guadalupe, *Las haciendas en el siglo XVII en la región de San Luis Potosí*, San Luis Potosí, Universidad Autónoma de San Luis Potosí – Editorial Universitaria Potosina, 2000.

SÁNCHEZ A. Lamego, Miguel *et.al.*, *Batalla del 5 de Mayo*, México, Colección del Congreso Nacional de Historia para el Estudio de la Guerra de Intervención, Sociedad Mexicana de Geografía y Estadística, Sección de Historia, 1963.

SAUNDERS, Peter, *Social Theory and the urban questions*, Londres, Routledge Taylor & Francis Group, 2005 segunda edición.

TERÁN Bonilla, José Antonio, *La construcción de las haciendas de Tlaxcala*, México, Instituto Nacional de Antropología e Historia, 1996.

VÉLEZ Pliego, Francisco M. y GUZMÁN Álvarez, Ambrosio, *Cartografía Histórica de la Ciudad de Puebla*, Puebla, Gobierno del Estado de Puebla, 1997.

VILLAR Calvo, Alberto J., *La impotencia Municipal en el Ordenamiento Urbano. Herencia del centralismo y la subordinación. Caso de estudio: Estado de México*, México, Plaza y Valdés editores, 1998.

WAISMAN, Marina, *Editorial*, Buenos Aires, en revista Summarios N° 84, Diciembre de 1984.

WAISMAN, Marina, *El interior de la historia. Historiografía arquitectónica para uso de latinoamericanos*, Bogotá, Escala, 1988.

WAISMAN, Marina, *La estructura histórica del entorno*, Buenos Aires, Ediciones Nueva Visión, 1985.

YAMPOLSKY, Mariana, *Haciendas Poblanas*, México D.F., Universidad Iberoamericana, 1992.

YANES Díaz, Gonzalo y SALAMANCA Montes, Juan F., *La cuadrícula de la ciudad de Puebla*, Universidad Autónoma de Puebla y Consejo Estatal de Ciencia y Tecnología, 1995.

ZAMORA Ayala, Verónica, “Historiografía urbana y arquitectónica, reflexión crítica” en Enrique X. de Anda A. (Dir.), *Situación Actual de la Historiografía de la Arquitectura Mexicana*, Morelia, Universidad

Michoacana de San Nicolás de Hidalgo - Universidad Nacional Autónoma de México, 2008.

ZAMORA Ayala, Verónica, *Material Didáctico*, en la materia: Taller de Investigación III., Morelia, UMSNH, 25 de Noviembre de 2010.

Archivo

Conjunto Informativo de Nuevo Centro de Población Agrícola que se denominará Santa María Xonacatepec, Archivo de la Reforma Agraria Puebla.

Constitución Federal de 1917, Artículo 27, Sección VIII, Apartados a y b

Dirección General de Desarrollo Urbano y Ecología, *Programa Parcial de Mejoramiento Urbano de la Zona Norte de la Ciudad de Puebla*, 1993.

Expedientes de la Sede Histórica del Ayuntamiento, Archivo Municipal de Puebla.

Referencias WEB

Ville de Montréal – Portail officiel, *Plan d'urbanisme de Montréal*, <http://ville.montreal.qc.ca>.