

9. Catalogación de edificios abandonados y deshabitados en el centro histórico de Xalapa: Un enfoque hacia la revitalización urbana

PABLO YERED MONTERO RIVERA¹

MA. GUADALUPE NOEMI UEHARA GUERRERO²

ARTURO VELÁZQUEZ RUIZ³

DOI: <https://doi.org/10.52501/cc.306.09>

Resumen

Este capítulo aborda la problemática de abandono y deshabitación de edificios en el centro histórico de Xalapa, Veracruz, con el objetivo de generar una estrategia de revitalización para fomentar la identidad urbana. A partir de un análisis del crecimiento histórico de la ciudad, se realizó un levantamiento cartográfico de inmuebles en los perímetros históricos “A” y “B”, caracterizando su estado de conservación y evaluando su potencial de reutilización. Mediante una metodología cartográfica digital y visitas de campo, se identificaron y mapearon 69 edificios abandonados y 129 deshabitados, detallando su ubicación. Los resultados reflejan un alto índice de abandono en edificios, evidenciando la falta de políticas públicas eficaces en la zona. Con base en estos hallazgos, el estudio sugiere una colaboración entre instituciones académicas y el gobierno municipal para implementar proyectos de reutilización y restauración. Las conclusiones resaltan la importancia de revitalizar estos inmuebles para fortalecer el sentido de pertenencia urbana, proponiendo usos sociales y culturales que involucren a la comunidad. Esta

¹ Arquitecto por la Universidad Veracruzana, México. ORCID: <https://orcid.org/0009-0009-6595-8336> ; correo electrónico: zS20012898@estudiantes.uv.mx

² Doctora en Administración y Desarrollo Empresarial. Profesora de tiempo completo en la Facultad de Arquitectura, de la Universidad Veracruzana, México. ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-3968-7797> ; correo electrónico: guehara@uv.mx

³ Doctor en Arquitectura y Urbanismo. Profesor de tiempo completo en la Facultad de Arquitectura-Xalapa, de la Universidad Veracruzana, México. ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-8525-1962> ; correo electrónico: arvelazquez@uv.mx

propuesta no solo pretende recuperar el valor arquitectónico y cultural del centro de Xalapa, sino también abordar problemáticas como la gentrificación y el desuso urbano, promoviendo una mayor cohesión social y sostenibilidad.

Palabras clave: *barrios históricos, centro histórico, colaboración académico-gubernamental, deterioro de edificaciones.*

Introducción

En la actualidad, el término *vivienda deshabitada* se emplea para referirse a aquellos inmuebles que, pese a haber sido habitados en algún momento, ahora están vacíos debido a la falta de condiciones de habitabilidad, factores sociales o la ausencia de residentes, a pesar de contar con permisos administrativos (Argelich Comelles, 2014). Por otro lado, el concepto de *vivienda abandonada* se aplica a edificios donde ya no se habita en absoluto, catalogándolos como una patología urbana que revela la ineficacia de políticas públicas de vivienda y, en ocasiones, la falta de valoración patrimonial de estos inmuebles históricos. Estos edificios abandonados contribuyen al deterioro del paisaje urbano, convirtiéndose en escombros y exponiéndose al vandalismo, al saqueo de materiales vendibles como tuberías y cableado, y a otros usos ilícitos (Román Román, 2012; Martínez, 2017).

Actualmente, las políticas urbanas deben enfocarse en la preservación de la identidad histórica de las comunidades, revitalizando los centros históricos a través de proyectos colaborativos entre instituciones académicas y gobiernos locales. Estas estrategias de intervención buscan fomentar la reutilización y restauración de edificios deshabitados y abandonados, ayudando a recuperar el valor patrimonial y a contrarrestar fenómenos como la gentrificación. Un ejemplo significativo es el crecimiento histórico de Xalapa, cuyo centro histórico, organizado en cuatro barrios de origen vi-reinal —El Calvario, San José, Santiago y San Francisco—, conserva numerosos inmuebles abandonados y deshabitados con un alto potencial de revitalización cultural.

Este estudio se enfoca en los edificios abandonados dentro de los perímetros “A” y “B” del centro histórico de Xalapa, proponiendo una estrategia de colaboración entre la Universidad Veracruzana y el gobierno municipal para actualizar el catálogo de estos inmuebles y promover su revitalización. Además, a través de la cartografía digital se busca difundir la ubicación y el estado de estos edificios, resaltando su potencial de reutilización para fortalecer el sentido de identidad y pertenencia en la población xalapeña.

Problema de investigación y contexto

El centro histórico de Xalapa, Veracruz, abarca una superficie de 2.61 km² y está delimitado en dos perímetros de importancia patrimonial: el perímetro “A”, con 1.30 km², que contiene los principales edificios históricos y artísticos; y el perímetro “B”, de 1.31 km² adicionales, que actúa como zona de transición y protección del perímetro “A”, y alberga edificios de arquitectura de acompañamiento (Ayuntamiento de Xalapa, 2022). Según datos recientes, el perímetro “A” cuenta con 3 853 viviendas, de las cuales solo 1 042 están habitadas, mientras que 85 permanecen deshabitadas y 42 se encuentran en estado de abandono. En el perímetro “B”, compuesto por siete áreas internas, de 3 745 viviendas, solo 1 017 están habitadas, mientras que 44 están deshabitadas y 27 están abandonadas (INEGI, 2024). El resultado total es de 7 598 viviendas, 2 059 habitadas, 129 deshabitadas y 69 abandonadas, de acuerdo con el presente estudio, localizadas en el centro histórico de Xalapa.

El contexto histórico de Xalapa, cuyos barrios centrales —El Calvario, San José, Santiago y San Francisco— antaño fueron identificados como asentamientos indígenas ancestrales, ha sido reinterpretado por estudios recientes; estas investigaciones demuestran una limitada presencia de piezas arqueológicas en los barrios, lo que sugiere que la actual configuración urbana de dichos barrios se desarrolló principalmente durante el periodo virreinal, particularmente durante el siglo XVIII, cuando Xalapa experimentó un auge económico y urbano significativo (Contreras Ramírez, Martínez Ultrera y Andrade Domínguez, 2004).

La problemática del abandono y deshabitación de edificios históricos en esta área refleja la falta de políticas públicas efectivas para su preservación y revitalización. El estado de estos inmuebles, junto con la necesidad de estrategias que promuevan su reutilización, subraya un reto urgente: revitalizar el centro histórico de Xalapa mediante un enfoque integral que combine la recuperación del patrimonio arquitectónico con el fortalecimiento de la identidad cultural y la cohesión social de la comunidad xalapeña.

Estado del arte o fundamentación teórica

En el análisis de los centros históricos y su problemática contemporánea, se destaca su importancia como núcleos de valor patrimonial, donde se concentran no solo monumentos y estructuras antiguas, sino también la identidad y memoria cultural de las ciudades. Sin embargo, estos espacios enfrentan actualmente diversas amenazas, como la deshabitación, el abandono y la gentrificación, que comprometen tanto su integridad física como su rol en la cohesión social. Este apartado aborda la fundamentación teórica de conceptos clave para el estudio como centro histórico, barrios históricos, hitos arquitectónicos, edificios abandonados y revitalización, con el propósito de comprender cómo estas áreas urbanas pueden ser protegidas y revitalizadas.

Centro histórico

El término *centro histórico* se refiere al núcleo patrimonial urbano de una ciudad, marcado por su valor fundacional y su homogeneidad morfológica. Este espacio, que suele coincidir con la zona más antigua y mejor preservada de la ciudad, alberga una alta concentración de monumentos históricos. Con el paso del tiempo, el crecimiento de la ciudad ha añadido nuevas capas de valor cultural, reforzando el carácter patrimonial de estos centros (Chatelein, 2008).

También es considerado un espacio de identidad y orgullo que muestra las raíces históricas de la ciudad o lugares donde se realizan transaccio-

nes comerciales y de servicios, con posibilidad de poseer sitios decadentes con riesgo de destrucción o inseguros. Son de igual forma espacios que se han mantenido en la centralidad de la vida urbana o que, han sido desplazados por modernos subcentros urbanos que atraen a poblaciones de mayores ingresos, delegando a los centros históricos actividades económicas de mayoreo o para sectores de la población de menor ingreso. Pudiendo ser un espacio para la conservación, revitalización o gentrificación (Romero Carmona y González López, 2021).

Barrios históricos

Los barrios históricos representan espacios sociales integrados que poseen identidad propia dentro del conjunto urbano y se delimitan por aspectos tanto físicos como simbólicos. Desde su origen, estos barrios se han organizado en torno a elementos clave como la plaza y la iglesia, que configuran el espacio de encuentro social y estructuran el ámbito vivencial de la comunidad. Las calles que rodean estos espacios públicos también contribuyen a la organización funcional del barrio y a la cohesión de la ciudad en su conjunto (González Romero et al., 2001).

Sin embargo, los barrios históricos tienden a presentar fenómenos de segregación socioespacial debido a las claves de consumo y formas de habitar en la actualidad, principalmente debido a la gentrificación de residencia, permanente o transitoria, aunado a la invisibilización y pérdida de la población originaria, junto con sus prácticas y memorias barriales (Abin Gayoso, 2023). Tales barrios históricos latinoamericanos de origen colonial experimentan actualmente una crisis de adaptación a los nuevos patrones de la dinámica metropolitana dispersa, debido a que sus estructuras morfológicas y funcionales de barrio tradicional confrontan una segregación e integración social por fenómenos como yuxtaposiciones funcionales e instalación de contenedores de consumo y convivencia social (González Romero et al., 2001).

Hitos arquitectónicos

Según la Real Academia Española, un *hito* es un elemento fundamental dentro de un contexto determinado. Los hitos arquitectónicos incluyen no solo edificios antiguos, sino también aquellos que se destacan por ser pioneros en ciertas características o condiciones, lo que les otorga un valor referencial y simbólico en el paisaje urbano. Estos elementos orientan y refuerzan la identidad cultural en la ciudad, y su aceptación social refuerza su carácter como referentes urbanos y socioculturales (Real Academia Española, 2024; Reyes Salas, 2006; Gómez Campos y Arner Reyes, 2008).

Dentro de la ciudad de Xalapa es posible encontrar hitos arquitectónicos de carácter público y privado, como parques, plazas públicas, edificios gubernamentales o de cultura, además de elementos naturales o geográficos que permiten la referenciación en la cotidianidad de los habitantes. La disposición de estos elementos permite potencializar el concepto de *hito*, donde estos monumentos se jerarquizan para configurar el espacio urbano de manera armónica (Rodríguez Cardona, 2014).

Edificios abandonados y deshabitados

El concepto de *edificio deshabitado* corresponde a aquellos inmuebles que han estado habitados pero que actualmente no lo están por no reunir los requisitos propios de la habitabilidad, al carecer de autorizaciones administrativas para ser habitables o porque nadie se encuentre habitándolos pese a contar con autorizaciones administrativas (Argelich Comelles, 2014). Estos edificios pueden ser visitados ocasionalmente con el propósito de limpiarlos o cuidarlos; poseer un uso temporal, ser utilizado durante los fines de semana, vacaciones u otro periodo temporal (INEGI, 2023).

Un edificio deshabitado es, pues, aquel que en el momento de realizar algún levantamiento no tiene residentes habituales ni es utilizado como local con actividades económicas y no se usa de manera temporal. Sin embargo, se encuentra totalmente construido y disponible para ser habitado (INEGI, 2010). Estos edificios no se encuentran ocupados, pero sí en un estado de habitabilidad adecuado. Algunas de las variables utilizadas para

caracterizar una vivienda deshabitadas son su condición física, circunstancia, asentamiento y clase de edificación (CONAVI, 2016).

Un edificio abandonado, por su parte, se define como una construcción que no permite ser ocupada, generalmente debido al estado de deterioro avanzado; muchas veces se encuentran tapiados, llenos de desechos o grafiti (Shane, 2012). Estos edificios representan fenómenos urbanos complejos, resultado de la obsolescencia y la pérdida de habitabilidad, aunque pueden conservar el potencial de ser reaprovechados o modificados en su uso (Curzio, 2021).

Además, este fenómeno posee complejidad por presentarse a través de distintas patologías y escalas, ya que puede tratarse de una edificación aislada que fue abandonada y que posee componentes físicos degradados, o puede referirse a grupos de edificaciones localizadas en áreas geográficas específicas de una ciudad, existiendo además ciudades o localidades que fueron abandonadas por completo (Curzio, 2021).

Los edificios abandonados en graves procesos de deterioro, obsolescencia y subutilización generan otras patologías, como el despoblamiento del centro urbano, el aumento de inseguridad y conversión de la ciudad en una zona de paso de fuentes de empleo e intercambio de flujo, aunado a los procesos incontrolables de crecimiento urbano que provocan cambios en las preferencias de la población con mayores ingresos por ubicarse en la periferia, generando a su vez políticas públicas de recuperación de los centros urbanos en los últimos años (Pina Castillo, 2015).

Para la presente investigación, un edificio abandonado se considerará aquel con estructura en estado ruinoso, con vegetación invasiva en su interior y, en algunos casos, sin su cubierta o techumbre original o en estado deteriorado. Será también aquella con cancelería en estado obsoleto o sin ella. Por otro lado, para la presente investigación, un edificio deshabitado será aquel que cuente con una estructura en estado conservado pero que no se encuentre habitada u ocupada, sin muestras de uso del espacio interior para habitar.

Revitalización

La *revitalización urbana* se entiende como el conjunto de acciones destinadas a mejorar la sostenibilidad residencial y funcional de un área específica, promovidas generalmente por políticas municipales. Este proceso responde a las necesidades de desarrollo de la comunidad y se ejecuta mediante programas oficiales que articulan intervenciones en el espacio público (Tello Campos, 2017). La revitalización implica la introducción de nuevos usos en una zona, impulsando la actividad económica y reforzando el carácter funcional de la comunidad urbana. A diferencia de la revalorización, que se centra en el incremento del valor del suelo, la revitalización promueve una integración armónica y sostenible del espacio urbano (Iraegui Cuentas, 2015).

Este proceso lleva a cabo tratamientos urbanos con estrategia de humanización y territorialización conscientes con el entorno, donde los elementos arquitectónicos se compenetran con la ciudad mediante estrategias de una ciudad integral y sostenible, donde se incluyen áreas para el disfrute de los peatones e innumerables actividades agotadoras para los ciudadanos. Ejemplo de ello han sido las acciones del Ayuntamiento de Guadalajara en beneficio de la conservación y mejoramiento de los barrios históricos de Mexicaltzingo y San Felipe Neri, donde en 2018 y mediante un Reglamento para la Zona Denominada como Centro Histórico, Barrios y Zonas Tradicionales de Guadalajara, se determinaron acciones urbanísticas y de uso público en el polígono central e histórico de la ciudad (Guevara Zárraga, 2019).

Metodología aplicada

Este estudio se basó en un análisis del crecimiento histórico de la ciudad de Xalapa, con el fin de identificar los edificios abandonados y deshabitados dentro de su centro histórico. Se compararon dos cartografías históricas relevantes: “El pueblo de la Grande Feria de Xalapa y Perspectiva de su nuevo y Lucido Templo” (del año 1776) y el “Plano de Villa de Xalapa” (de 1816), para documentar las tendencias de crecimiento urbano en los

siglos XVIII y XIX, relacionadas principalmente con los procesos mercantiles del periodo virreinal (López, 2016).

A partir de estos antecedentes, se desarrolló un mapa actualizado que registra los edificios abandonados y deshabitados en los perímetros “A” y “B” del centro histórico, los cuales delimitan el área de estudio. Las ubicaciones de estos inmuebles fueron identificadas a través de visitas de campo para corroborar sus condiciones y características.

Para la clasificación y catalogación de los edificios abandonados, se elaboraron 69 fichas descriptivas, detallando las siguientes variables: perímetro (A o B), régimen de propiedad (público o privado), clasificación (histórico, artístico o civil), subclasificación (civil privado, religioso, industrial, comercial, educativo o de uso público) y estado de conservación. Se definieron dos condiciones de deterioro: *deteriorado* (con cubierta o cancelería original y la mayoría de los muros interiores) y *ruinoso* (sin cubierta o cancelería original y algunos muros en pie). Otras variables registradas incluyeron número de niveles, tipo de piso, material de cancelería, tipo de cubierta y muros, y potencial de reutilización (vivienda, espacio público, equipamiento o comercio).

Figura 9.1. Ficha del catálogo de edificios abandonados del centro histórico de Xalapa

UNIVERSIDAD VERACRUZANA		
FACULTAD DE ARQUITECTURA		
CATÁLOGO DE EDIFICIOS ABANDONADOS		
LOCALIDAD: XALAPA		
MUNICIPIO: XALAPA		
Ficha No. 002	Levanto: PYM.R.	Fecha: septiembre 2024
DATOS GENERALES		
Calle: Úrsulo Galván esq. Betancourt	Régimen de propiedad: Privado	
Colonia: Centro Histórico	Clasificación: Histórico	Sub.: Comercial.
Perímetro: A	Uso Actual: Ruinoso.	
CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE		
Fecha: Siglo XIX	Edo. Conservación: Abandonado	No. Niveles: 1
Superficie del lote: 375.00 m2	Superficie ocupación: 375 m2	Pisos: Mosaico
Muros: Mampostería	Cubierta: Teja	Canceles: Madera
Potencial de reutilización: Equipamiento, comercio.		

Fuente: elaboración propia (2024).

Para la clasificación y catalogación del estado de los edificios deshabitados, se consideraron las siguientes variables dentro de las 129 fichas realizadas, ejemplos de ello se visualizan en las figuras 9.1 y 9.2: perímetro: A o B; régimen de propiedad: público o privado; clasificación: histórico, artístico o civil; subclasificación: civil privado, religioso, industrial, comercial, educación o uso público; condición actual: desocupado (sin habitantes temporalmente) o sin uso (muestra señales de un largo periodo sin habitantes); estado de conservación: deshabitado; número de niveles: 1, 2, 3 o 4; piso: mosaico, concreto o s/p (sin piso); cancelas: madera, metálicos o s/ca (sin cancelas); cubierta: teja, concreto, lámina; muros o s/cu (sin cubierta); muros: mampostería; potencial de reutilización: casa habitación, espacio público, equipamiento o comercio.

Figura 9.2. Ficha del catálogo de edificios deshabitados del centro histórico de Xalapa

UNIVERSIDAD VERACRUZANA		
FACULTAD DE ARQUITECTURA		
CATÁLOGO DE EDIFICIOS DESHABITADOS		
LOCALIDAD: XALAPA		
MUNICIPIO: XALAPA		
Ficha No. 006	Levanto: P.Y.M.R.	Fecha: septiembre 2024
DATOS GENERALES		
Calle: Manuel Ávila Camacho esq. Betancourt.	Régimen de propiedad: Privado	
Colonia: Centro Histórico	Clasificación: Artístico	Sub.: Comercial
Perímetro: A	Condición actual: Desocupado.	
CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE		
Fechamiento: Siglo XX	Edo. Conservación: Deshabitado	No. Niveles: 2
Superficie del lote: 369.00 m2	Superficie ocupación: 170.50 m2	Pisos: Mosaico
Muros: Mampostería	Cubierta: Concreto	Canceles: Madera.
Potencial de reutilización: Equipamiento, comercio.		
		

Fuente: elaboración propia (2024).

Resultados obtenidos

Crecimiento de la ciudad

El origen de la ciudad de Xalapa ha sido objeto de debate por historiadores a lo largo de los años. Sin embargo, el presente estudio toma como fuente primaria el artículo “Hacia el conocimiento de la historia prehispánica de Xalapa”, que menciona que los registros prehispánicos más antiguos demuestran que su origen no fue a través de barrios coexistentes, sino por núcleos de población dispersos pertenecientes al Preclásico entre los años 400 a. C. y 150 d. C., localizados en el sitio arqueológico de Macuiltepetl; Techacapan, hoy barrio de San José; y Loma de San Pedro, en torno a Los Tecajetes y la iglesia de los corazones (Contreras Ramírez et al., 2004).

Posteriormente, para el siglo XVI y Postclásico tardío entre los años 1200 a 1521, Xalapa contaba con un núcleo poblacional en la zona de Xallitic, con registros arqueológicos de la época, el cual se infiere fue registrado en la bibliografía de los españoles en su paso por la zona (Contreras Ramírez et al., 2004). Por lo tanto, no es posible establecer un origen o crecimiento homogéneo de los barrios de población en épocas prehispánicas, delegando la formalización de estos al desarrollo económico de la ciudad en los siglos XVIII y XIX, con la instauración de iglesias como San José, Santiago, El Calvario y el convento de San Francisco.

Durante el siglo XVIII, se creó el mapa “El pueblo de la Grande Feria de Xalapa y Perspectiva de su nuevo y Lucido Templo”, del año 1776, que se observa en la figura 9.3. Dentro de dicho mapa se comprende que, en los años del Virreinato español, Xalapa fue un punto importante de comercio, teniendo un crecimiento hacia las zonas este y norte del centro poblacional (quizá debido a las condiciones topográficas).

A través de la traza del camino real en las actuales calles Enríquez y Revolución, se dispuso la mayor cantidad de viviendas e iglesias. Ejemplo de ello es la presencia de las iglesias de la localidad San José (de 1772), el convento de San Francisco (de 1556), el templo de Santiago (de 1555, aunque la actual fue construida en 1853) y la iglesia del Calvario (datada en 1755) (Rincón, Xalapa, Veracruz) (Planos de población, 1816; Domínguez

Figura 9.3. Localización de las iglesias San José, San Francisco y El Calvario dentro del mapa
 “Un plano desconocido del pueblo de la Grande FERIA de Xalapa, año de 1776”



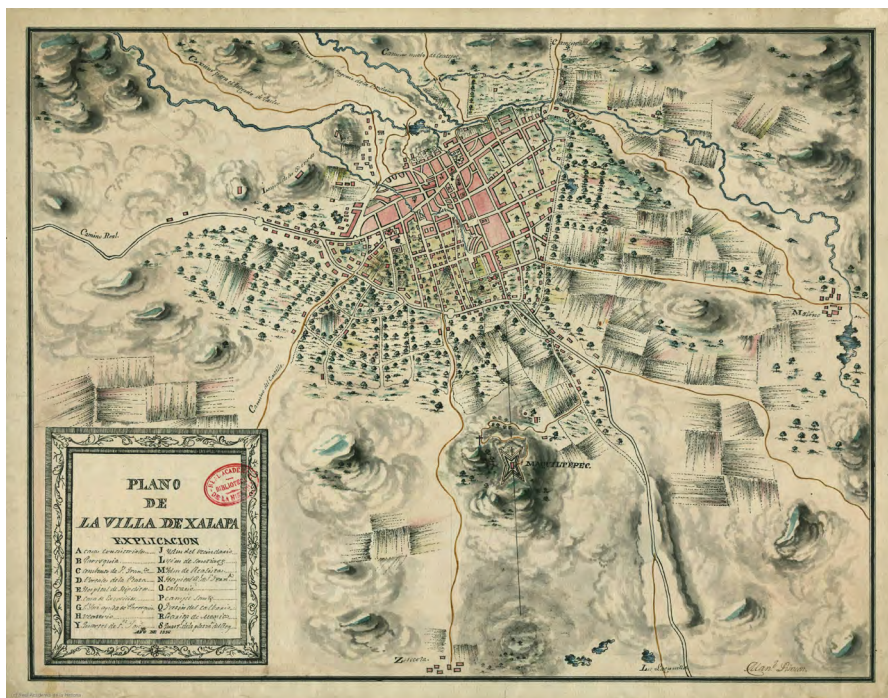
Fuente: González de Cossío (1958).

Espinosa, 2014; Castillo Hernández, 2008; Moreno Polo, 1998; González de Cossío, 1957; Martínez Alarcón, 2021).

Es puntual mencionar que, si bien la topografía accidentada no permitió desarrollar una retícula de manzanas ortogonales, la concentración de vivienda de los comerciantes se mantuvo en la parte central del pueblo y en los alrededores de la Plaza del Rey, mientras en la periferia noreste se conformaban los barrios de indios, como se apreciaba en el mismo mapa. Además de las iglesias, algunos de los hitos importantes que definieron los primeros límites de la ciudad fueron la laguna al este de la iglesia de San José; el molino de Cacigas, en la zona suroeste; y la zona de los Berros, en la zona sureste (López Ramírez, 2015).

Posteriormente, el crecimiento de la ciudad durante el siglo XIX se muestra en la figura 9.4, con el mapa “Plano de la Villa de Xalapa” de 1816. El norte de dicho mapa se encuentra invertido verticalmente. En él se denota un crecimiento en las zonas oeste y suroeste de la ciudad, siguiendo el camino real con dirección a la actual zona de Los Sauces. También se mantiene la presencia de viviendas dispersas y manzanas sin conformar en la zona noreste del poblado, así como disposición de estas en el camino a

Figura 9.4. Localización de las iglesias de San José, San Francisco, El Calvario y Santiago dentro del mapa "Plano de la villa de Xalapa (1816)". El norte en este mapa se encuentra invertido verticalmente



Fuente: Rincón (1816).

la zona de La Lagunilla, en el norte, y en zonas periféricas, como un molino en el noroeste.

Los hitos que denotan el perímetro de la ciudad en esta cartografía incluyen el cerro de Macuiltepetl en la zona norte, el río Santiago en la zona oeste del centro, que provee de agua a la zona de Los Sauces y que delimita la zona sur de la ciudad, junto con el cuerpo de agua de Los Berros; la Loma de las Guerras al sureste y la laguna aldeaña a la zona este de la parroquia de San José. No obstante, también se visualizan nuevas rutas de conexión como el camino del castillo, el camino hacia La Lagunilla, el camino al posible Molino de Pedreguera, los caminos viejo y nuevo de Coatepec, camino para el ingenio de la Orduña, camino para el ingenio de Pacho y el Camino Real.

Con base en la comparación de las cartografías históricas analizadas, es posible entender que el centro histórico de Xalapa tuvo un crecimiento debido a los procesos mercantiles de la colonia, iniciados desde el siglo XVII. Además, la mancha urbana fue desarrollándose en torno a cuatro iglesias presentes en el centro histórico: San Francisco, San José, El Calvario y Santiago, las cuales, al estar presentes en las principales vías de comunicación, como el Camino Real y sus vertientes al interior de la ciudad, sirvieron como hitos para la consolidación de barrios históricos.

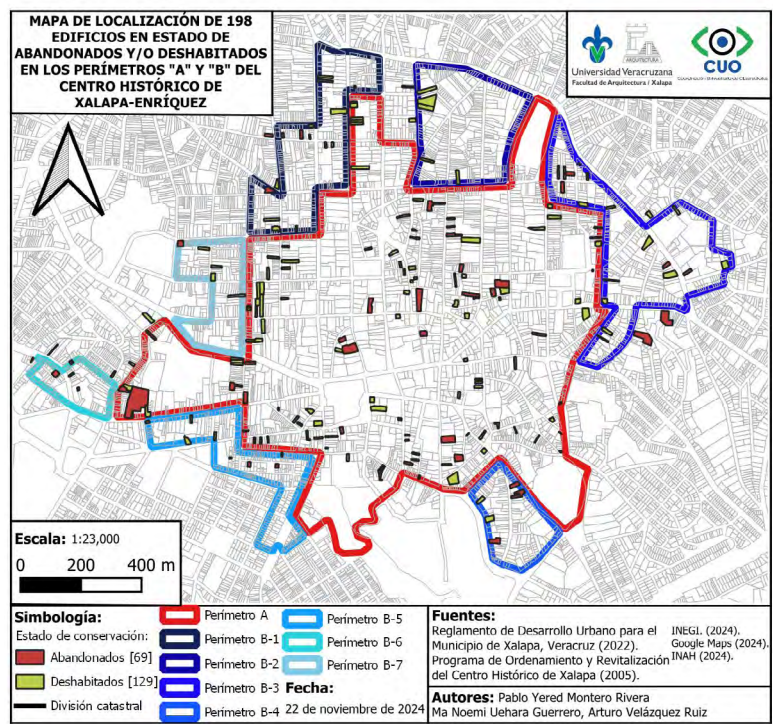
Ubicación de edificios abandonados y deshabitados en los perímetros A y B del centro histórico de Xalapa-Enríquez

Con el objetivo de analizar estadísticamente el fenómeno de los edificios abandonados en el centro histórico de Xalapa, se realizó una verificación del catálogo de inmuebles de valor histórico y artístico establecido en el programa de ordenamiento y revitalización de 2005. En este catálogo se registraron 198 viviendas, de las cuales el presente estudio identificó 69 en estado de abandono y 129 deshabitadas dentro de los perímetros “A” y “B”. Para este análisis, se integró información cartográfica en el programa QGIS, se utilizó la función Street View de Google Maps y se realizaron visitas de campo al área de estudio. La figura 9.5 presenta un mapa que muestra la ubicación de estos edificios abandonados y deshabitados en el centro histórico de Xalapa.

Se observó que el perímetro “A” cuenta con 42 edificios abandonados y 85 deshabitados, mientras que el perímetro “B” de transición cuenta con 27 edificios abandonados y 44 deshabitados, como se visualiza en la gráfica 9.1. Esto evidencia un mayor índice de abandono en el perímetro “A” con 1.09% respecto del perímetro “B”, con un índice de 0.71%.

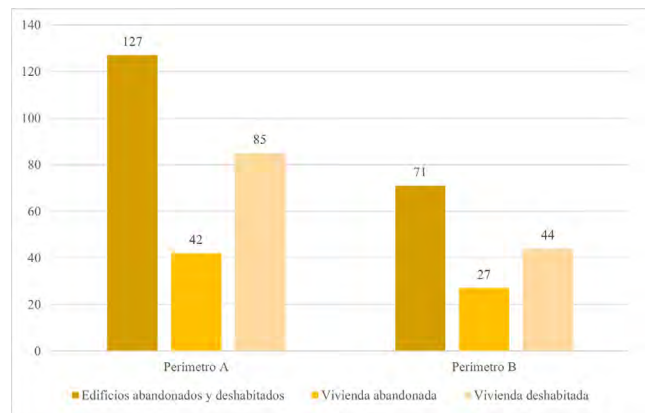
El estudio sobre el abandono y deshabitación de edificios en el centro histórico de Xalapa identificó 69 inmuebles en estado de abandono y 129 deshabitados, distribuidos entre los perímetros “A” y “B”. En el perímetro “A”, de mayor valor histórico, se observó un índice de abandono más alto (1.09%) que en el perímetro “B” (0.71%). Estas cifras varían respecto a

Figura 9.5. Mapa de localización de edificios abandonados y deshabitados dentro de los perímetros A y B del centro histórico de Xalapa



Fuente: elaboración propia (2024).

Gráfica 9.1. Cantidad de edificios abandonados y deshabitados en los perímetros A y B del centro histórico de Xalapa



Nota: El perímetro B se encuentra conformado por siete perímetros internos, donde se distribuyen la totalidad de sus edificios abandonados y deshabitados.

Fuente: elaboración propia (2024).

los 5 539 edificios encontrados por el INEGI (2023), pues estos últimos fueron obtenidos de la resta del total de viviendas menos el total de viviendas habitadas en el censo de población, y en el presente trabajo fueron arrojados por medio de una metodología de observación directa.

Los edificios abandonados, generalmente en deterioro avanzado, presentan un riesgo de pérdida patrimonial, mientras que los deshabitados, aunque en mejor estado, muestran señales de deterioro progresivo debido a la falta de mantenimiento.

El análisis cartográfico con herramientas como QGIS y Google Street View facilitó la identificación de zonas prioritarias para intervención. Los resultados destacan el alto potencial de reutilización de estos inmuebles para proyectos de vivienda, comercio o equipamiento público, lo cual representa una oportunidad para revitalizar el centro histórico. Estos hallazgos subrayan la necesidad de políticas públicas y colaboración entre el gobierno y la comunidad para fomentar la reutilización de estos espacios, reforzando la cohesión social y la identidad cultural de Xalapa.

La presencia de edificios en deterioro afecta la calidad del paisaje urbano y disminuye el sentido de pertenencia y orgullo comunitario. La revitalización de estos espacios no solo contribuiría a la recuperación del patrimonio arquitectónico y cultural de Xalapa, sino que también ayudaría a mitigar problemas asociados al abandono, como la inseguridad y el desuso urbano. Estos resultados enfatizan la importancia de diseñar estrategias de intervención que, a través de la reutilización y restauración de los edificios, promuevan un desarrollo urbano sostenible y fortalezcan la conexión entre los habitantes y su patrimonio cultural.

Interpretación/discusión

Los resultados de este estudio sobre edificios abandonados y deshabitados en el centro histórico de Xalapa destacan patrones y problemáticas urbanas que se alinean y contrastan con la teoría. Según Chateloin (2008), los centros históricos representan áreas de valor patrimonial, siendo la zona más antigua de una ciudad, caracterizada por su cohesión y simbolismo cultural. Sin embargo, la alta concentración de inmuebles en deterioro en el perímetro

“A” del centro histórico de Xalapa contradice esta concepción de centralidad y conservación. La desocupación y abandono observados en este perímetro demuestran que, sin una adecuada intervención, incluso áreas de alto valor patrimonial pueden verse afectadas por dinámicas de degradación urbana, un fenómeno que también refleja la falta de políticas públicas eficaces para la preservación de estos espacios.

La teoría de González Romero, Olivares González y Pérez Bourzac (2001) sobre los barrios históricos como espacios de cohesión social e identidad también encuentra un contraste en los resultados. Los barrios tradicionales se conciben como comunidades vivas, organizadas alrededor de espacios públicos como plazas e iglesias. Sin embargo, la deshabitación en estos barrios de Xalapa sugiere una pérdida de esa función social central, con el abandono de inmuebles históricos, que contribuye a la fragmentación de la cohesión social. Esto coincide con el fenómeno de segregación socioespacial descrito por Abin Gayoso (2023), quien explica cómo las áreas de origen colonial enfrentan dificultades para adaptarse a las nuevas dinámicas metropolitanas, resultando en la invisibilización de la población original y la pérdida de prácticas barriales.

En términos de revitalización, los resultados apoyan la teoría de Tello Campos (2017), quien argumenta que la revitalización es clave para reactivar los centros urbanos mediante el fomento de nuevos usos y actividades económicas. Los inmuebles abandonados en Xalapa tienen un alto potencial de reutilización, y su recuperación podría fortalecer el sentido de identidad y pertenencia, como plantea esta teoría. No obstante, los resultados también subrayan la necesidad de intervenciones sostenibles y bien planificadas que, más allá de la revalorización económica, se enfoquen en la integración de la comunidad local, evitando la gentrificación y manteniendo el acceso a la población original del centro histórico. Esto es esencial para lograr una revitalización que conserve el carácter histórico-cultural y la funcionalidad social de la zona.

Conclusiones

El análisis realizado sobre los edificios abandonados y deshabitados en el centro histórico de Xalapa permite concluir que la estructura barrial actual de esta zona se consolidó alrededor de parroquias centrales, creciendo desde el siglo XVIII hasta el XIX en torno a las principales vías, como el antiguo Camino Real, hoy calles de Enríquez y Revolución. Sin embargo, con la expansión urbana a partir del siglo XX, el centro histórico experimentó una pérdida de densidad poblacional, lo cual llevó al abandono progresivo de inmuebles en esta área, mientras sus habitantes se desplazaban hacia la periferia.

El alto índice de edificios deshabitados y abandonados en el centro histórico plantea la necesidad de estrategias de revitalización enfocadas en la reutilización de estos inmuebles. En este sentido, el estudio sugiere una colaboración activa entre la Universidad Veracruzana y el gobierno municipal para implementar proyectos de restauración arquitectónica y reutilización, promoviendo usos habitacionales de interés social o centros de promoción histórica. Estas intervenciones buscan no solo conservar el patrimonio arquitectónico, sino también revitalizar el centro urbano, fortaleciendo el sentido de pertenencia y la cohesión social de sus habitantes.

Además, se proponen actividades culturales en los cuatro barrios históricos —El Calvario, San José, Santiago y San Francisco—, con el fin de recuperar la identidad barrial y fomentar la protección del patrimonio histórico de la zona. Esta propuesta de revitalización no solo apunta a la recuperación arquitectónica y cultural del centro de Xalapa, sino también a abordar problemáticas actuales como la gentrificación y el desuso urbano, promoviendo una mayor sostenibilidad y cohesión social en la comunidad. Finalmente, se plantea como línea de investigación futura un estudio detallado de los límites y características de cada barrio, a través de la comparación de cartografías históricas, testimonios de los habitantes y análisis de tipologías arquitectónicas, para establecer un marco más sólido para la conservación y revitalización del centro histórico de Xalapa.

Referencias

- Abin Gayoso, E. (2023, junio-noviembre). Patrimonialización, vaciamiento, pérdida de vida de barrio y disputas por las memorias del Barrio Sur como parte del barrio histórico de colonia del Sacramento, Uruguay. *Revista del Área de Estudios Urbanos*, (19), 1-20. <https://www.redalyc.org/journal/5596/559676013007/559676013007.pdf>
- Argelich Comelles, C. (2014, 3 de julio). *Viviendas desocupadas y viviendas deshabitadas en la reciente legislación autonómica sobre acceso a la vivienda*. <https://repositori.udl.cat/server/api/core/bitstreams/157399a1-c7b7-4df7-8e02-a766108df4dc/content>
- Ayuntamiento de Xalapa. (2022). *Reglamento de desarrollo urbano para el municipio de Xalapa, Veracruz*. <https://xalapa.gob.mx/secretaria-del-ayuntamiento/normatividad/>
- Castillo Hernández, E. (2008). La presencia colonial en Xalapa: Los retablos del monasterio de San Francisco. *La Palabra y el Hombre*, (5), 38-41. <https://cdigital.uv.mx/server/api/core/bitstreams/674f3219-4a13-4ec3-9112-71e3fa4e622e/content>
- Chateloin, F. (2008). El centro histórico ¿concepto o criterio en desarrollo? *Arquitectura y Urbanismo*, 10-23. <https://www.redalyc.org/pdf/3768/376839855003.pdf>
- Comisión Nacional de Vivienda. (2016, julio-septiembre). Temas de coyuntura. En *Vivienda* (pp. 18-20). SEDATU. https://sistemas.sedatu.gob.mx/repositorio/proxy/al-fresco-noauth/api/internal/shared/node/jY5cniUORRiAVw5mAu9J_A/content/
- Contreras Ramírez, J. A., Martínez Ultrera, L. y Andrade Domínguez, F. J. (2004). Hacia el conocimiento de la historia prehispánica de Xalapa. En *VII Conferencia Internacional Antropología 2004* (pp. 51-52). INAH.
- Curzio, C. (2021, julio-diciembre). Pobreza y espacios abandonados: Análisis enfocado en tres ciudades fronterizas del norte de México. *Entre Diversidades*, 8(2), 119-144. <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/8022080.pdf>
- Domínguez Espinosa, E. (2014). *La construcción simbólica del barrio de San José en Xalapa, Veracruz* [Tesis de Maestría en Arquitectura]. Universidad Veracruzana. <https://cdigital.uv.mx/bitstream/handle/123456789/41337/DominguezEspinosaEduardo.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Gómez Campos, Y. y Arner Reyes, E. (2008). Caracterización gráfico-teórica de los hitos en el Centro Histórico de Santiago de Cuba. *Ciencia en su PC*, (1), 80-88. <https://www.redalyc.org/pdf/1813/181320674010.pdf>
- González de Cossío, F. (1957). *Xalapa: Breve reseña histórica*. Talleres Gráficos de la Nación.
- González de Cossío, F. (1958). *Un plano desconocido del pueblo de la Grande Feria de Xalapa, año de 1776* (p. 17). México.
- González Romero, D., Olivares González, A. y Pérez Bourzac, M. T. (2001, julio). El barrio tradicional: Sus procesos de identidad en la ciudad moderna. *Urbano*, 4(4), 78-80. <https://www.redalyc.org/pdf/198/19840418.pdf>
- Guevara Zárraga, M. E. (2019). Los barrios tradicionales ante la dinámica socio urbana contemporánea de la ciudad: El caso del Barrio San Felipe Neri en la ciudad de Gua-

- dalajara. *Diseño Urbano & Paisaje*, (36), 25-33. https://dup.ucentral.cl/dup_36/los_barrios.pdf
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía. (2010). *Censo de Población y Vivienda 2010: Manual del entrevistador del cuestionario básico*. https://www.inegi.org.mx/contenido/productos/prod_serv/contenidos/espanol/bvinegi/productos/metodologias/est/cpv2010_man_ent_cbasico_D.pdf
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía. (2023). *Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares 2022: Manual del entrevistador*. https://www.inegi.org.mx/contenidos/productos/prod_serv/contenidos/espanol/bvinegi/productos/nueva_estruc/889463904779.pdf
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía. (2024, septiembre). *Mapa Digital de México*. <https://gaia.inegi.org.mx/mdm6/?v=bGF0OjE5LjU0MjA2LGxvbjotOTYuODg0OTEsejo4LGw6YzExMXNlcnZpY2lvc3x0YzExMXNlcnZpY2lvcw==>
- Iraegui Cuentas, E. (2015). *Conceptos de rehabilitación urbana: El caso de per del casco viejo de Bilbao*. Universidad del País Vasco. https://addi.ehu.es/bitstream/handle/10810/21229/TFG_IraeguiCuentas.pdf?sequence=1
- López, P. C. (2015, 30 de agosto). Apuntes del pasado virreinal del San Bruno actual. *Un Historiador y sus Viajes*. <https://paulopages.blogspot.com/2015/08/apuntes-del-pasado-virreinal-del-actual.html>
- López, P. C. (2016, 28 de agosto). Xalapa pueblo mixto de españoles e indios: Una intensa mirada al pasado xalapeño. *Un Historiados y sus Viajes*. <https://paulopages.blogspot.com/2016/08/xalapa-pueblo-mixto-de-espanoles-e.html>
- Martínez, A. N. (2017). Vivienda en abandono. Análisis socio espacial de la vivienda abandonada en México. *Territorios en Formación*, 12, 41-54. <https://doi.org/10.20868/tf.2017.12.3647>
- Martínez Alarcón, A. R. (2021, 15 de enero). 50 años del decreto de la creación de la Parroquia de Nuestro Señor del Calvario/Conversatorio. *Plumas Libres*. <https://plumaslibres.com.mx/2021/01/15/50-anos-del-decreto-de-la-creacion-de-la-parroquia-de-nuestro-senor-del-calvario-conversatorio/index.html>
- Moreno Polo, G. A. (1998). *El templo de Santiago Apóstol de Xalapa, Ver.: Antecedentes, simbolismo y posibilidades de restauración* [Tesis de Maestría]. Universidad Veracruzana. <https://cdigital.uv.mx/bitstream/handle/123456789/46869/MorenoPolo-GuillermoAlberto1d2.pdf?sequence=2&isAllowed=y>
- Pina Castillo, F. (2015). *Rehabilitación de edificios subutilizados para generar vivienda en el área central de San José*. Tecnológico de Costa Rica. <https://core.ac.uk/download/pdf/61001688.pdf>
- Real Academia Española. (2024). Hito. En *Diccionario de la lengua española*. <https://dle.rae.es/hito>
- Reyes Salas, V. M. (2006). *Valores arquitectónicos de la UPN Ajusco: Su apropiación por la comunidad académica*. Colegio de Estudios de Posgrado de la Ciudad de México. <http://www.eumed.net/tesis-doctorales/2015/vmrs/hito-urbano.htm>
- Rincón, M. (1816). *Plano de la villa de Xalapa (1816)* [Mapa]. Real Academia de la Historia. <https://bibliotecadigital.rah.es/es/consulta/registro.do?control=RAH20101000140>

- Rodríguez Cardona, C. A. (2014). *Hitos de desarrollo cultural*. Universidad Católica de Colombia. <https://repository.ucatolica.edu.co/bitstream/10983/2069/1/Hitos-de-desarrollo-cultural.pdf>
- Román Román, A. (2012). *¿Qué significa casa abandonada?* https://mpison.webs.upv.es/investigacion_aplicada/pages/papers_12/roman_adriana.pdf
- Romero Carmona, R. y González López, S. (2021). Aproximaciones al centro histórico desde la centralidad y la multiplicidad. *Legado de Arquitectura y Diseño*, (30), 22-31. <https://legadodearquitecturaydiseno.uaemex.mx/article/download/16389/12769/>
- Shane, J. M. (2012). *Abandoned buildings and lots*. Center for Problem-Oriented Policing. https://popcenter.asu.edu/sites/default/files/sites/default/files/problems/PDFs/abandoned_buildings_and_lots.pdf
- Tello Campos, C. A. (2017). Revitalización urbana y calidad de vida en el sector central de las ciudades de Montreal y México. *Cuadernos de Investigación Urbanística*, (113). <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/6112185.pdf>