

## **2. Los Usuarios.**

La población que habita en el Centro Histórico de la Ciudad de Puebla ha ido cambiando constantemente, desde la fundación de la misma hasta el día de hoy.

A inicios de la historia de la Ciudad, la actual zona centro estaba poblada por los principales integrantes de la sociedad, es decir, las familias más acaudaladas e importantes de la época, ya que el resto de la población radicaba al lado opuesto del Río San Francisco, que actualmente se encuentra debajo del Boulevard 5 de Mayo, y donde originalmente se había fundado la Ciudad.

Al paso de los años, estas familias fueron adquiriendo propiedades en las periferias de la Ciudad, con el fin de pasar tiempo alejados del ajetreo de la misma, pero que paulatinamente fueron haciendo sus residencias oficiales, dejando las Casonas a nuevas generaciones y usuarios.

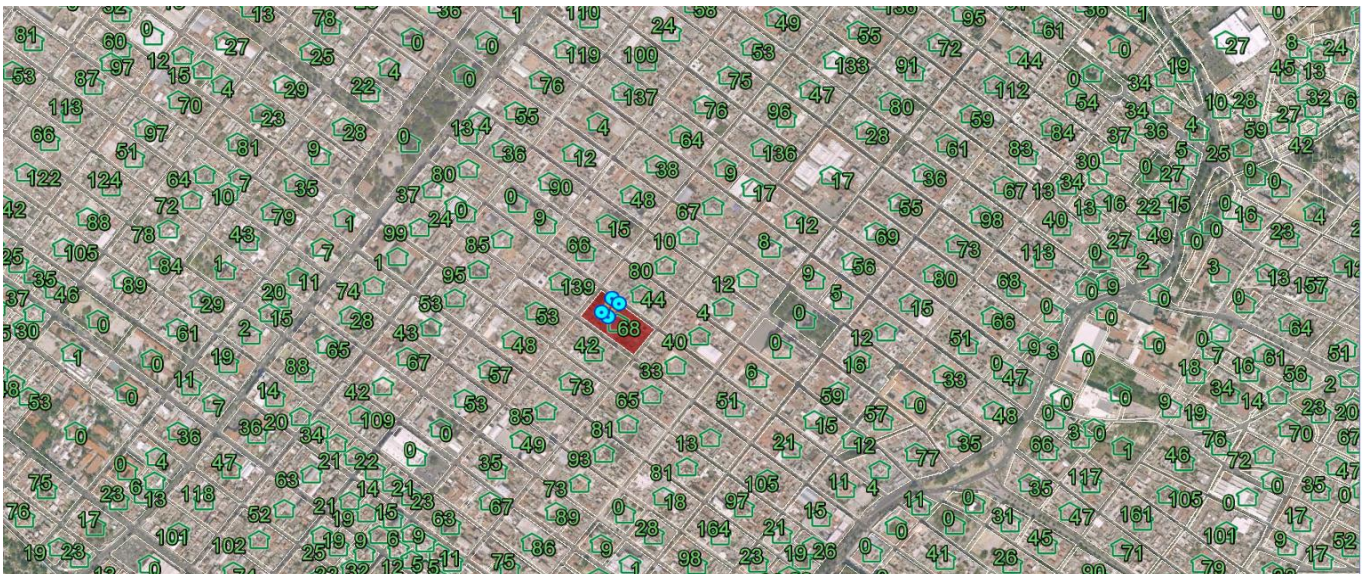
La tendencia de la población en conseguir nuevos espacios de vivienda fue dejando el centro de la Ciudad desocupado e invitando a nuevas clases sociales a radicar en él.

## 2.1. La población actual.

El aumento de la población provoca indudablemente que las ciudades crezcan para satisfacer las necesidades de sus habitantes. Lamentablemente en nuestro país, la mala planeación de las ciudades y excesivo fomento del uso de nuevos espacios situados en las periferias ha dejado en el olvido los Centros Históricos de las mismas. Esto aunado, a que las nuevas generaciones presentan una notoria preferencia a vivir en nuevos desarrollos habitacionales, se ha disminuido el porcentaje de habitantes en los Centros de las Ciudades, propiciando a su vez que los servicios y espacios de interés para la población se ubiquen en las nuevas zonas debido al mayor número de posibles usuarios.

Actualmente el Centro Histórico de la Ciudad de Puebla, presenta un porcentaje habitacional considerablemente bajo en relación con los nuevos núcleos generados, donde el promedio es de 30 viviendas por manzana y de las cuales en su mayoría son particulares poco menos del 50% están habitadas actualmente.

**Imagen 4: Viviendas tipo “A”.**



Fuente: INEGI<sup>7</sup>

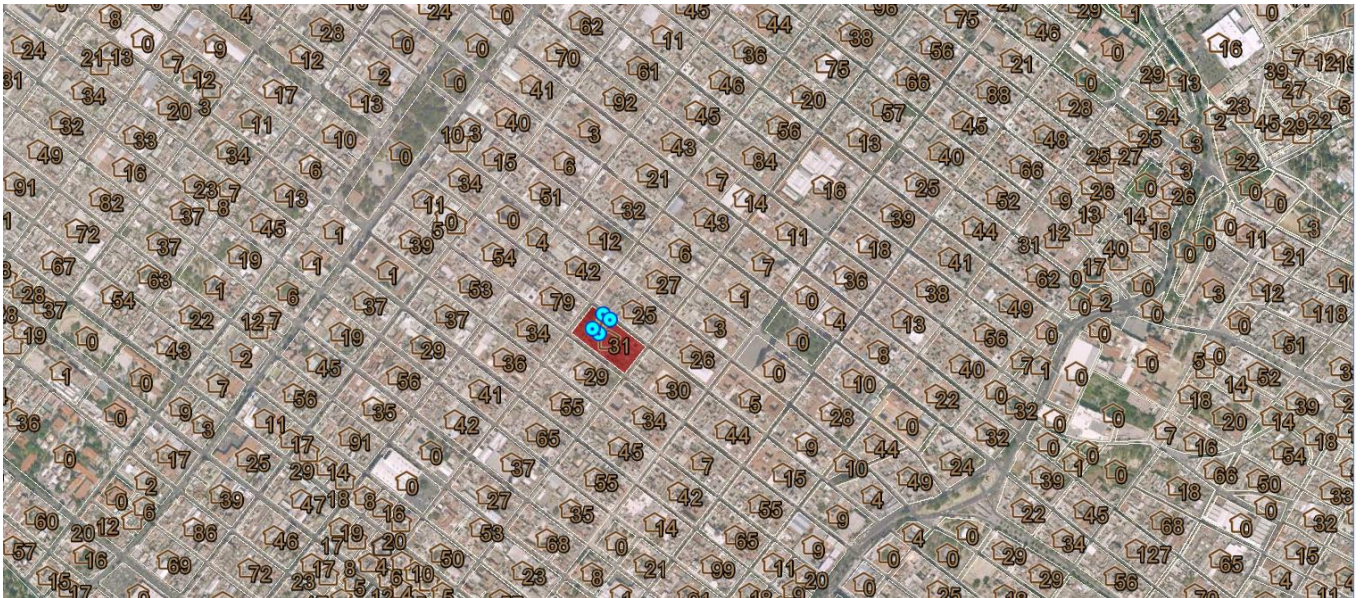


**Imagen 5: Viviendas particulares tipo “B”.**



Fuente: INEGI<sup>7</sup>

**Imagen 6: Viviendas habitadas tipo “C”.**



Fuente: INEGI<sup>7</sup>

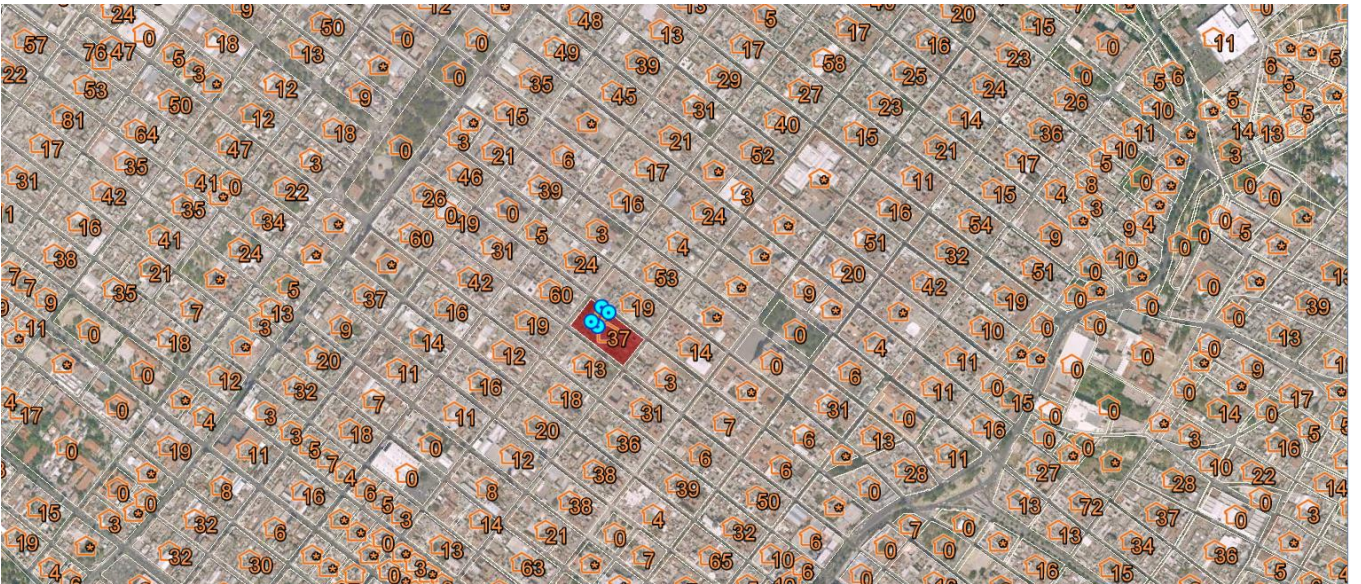


**Imagen 7: Viviendas habitadas tipo “D”.**



Fuente: INEGI<sup>7</sup>

**Imagen 8: Viviendas no habitadas tipo “E”.**

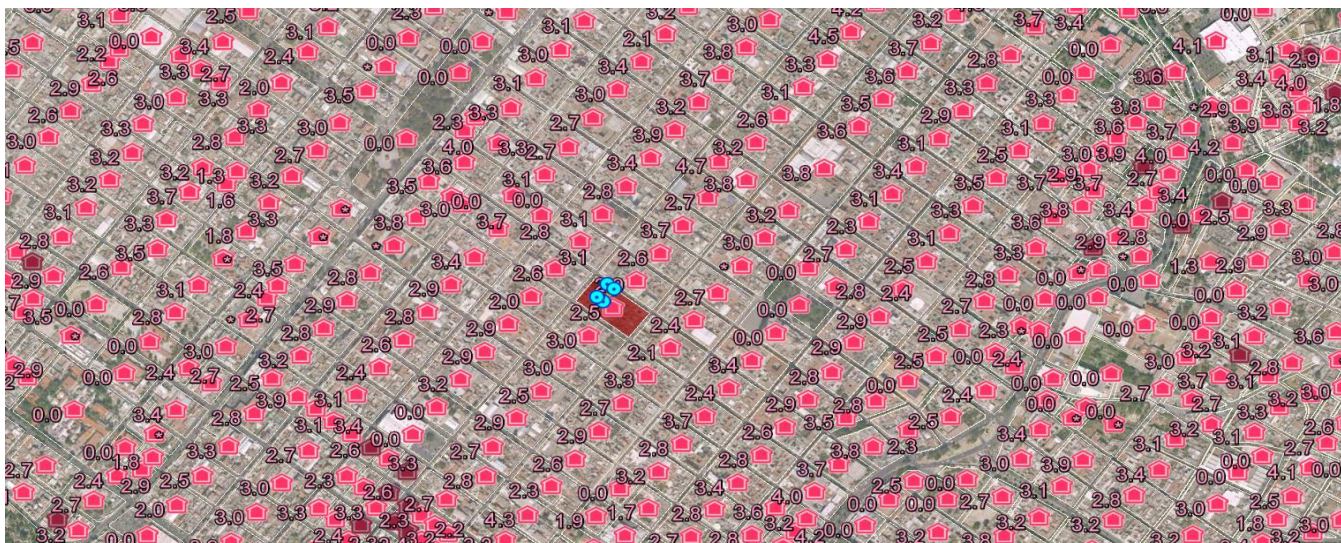


Fuente: INEGI<sup>7</sup>



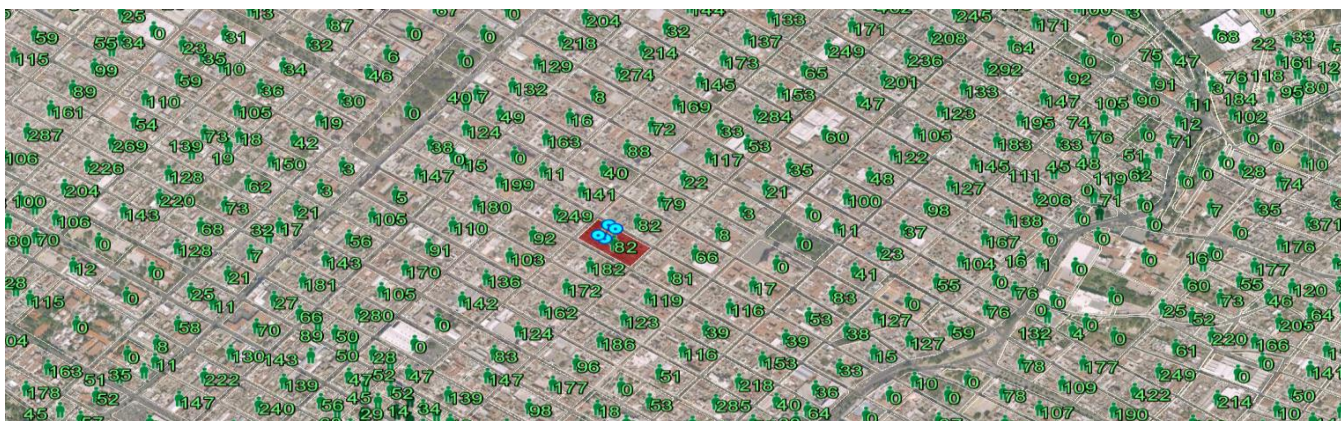
Aunado a esta baja concentración de vivienda, existe el factor de habitantes por vivienda, el cual es de 3.5, dándonos esto como resultado un promedio de habitantes por manzana de 52.5, considerando que cada una de estas está conformada por edificaciones de dos niveles en su mayoría.<sup>6</sup>

**Imagen 9: Promedio de ocupantes por vivienda.**



Fuente: INEGI<sup>7</sup>

**Imagen 10: Población total.**



Fuente: INEGI<sup>7</sup>

<sup>6</sup> *Ibidem*, nota 1.



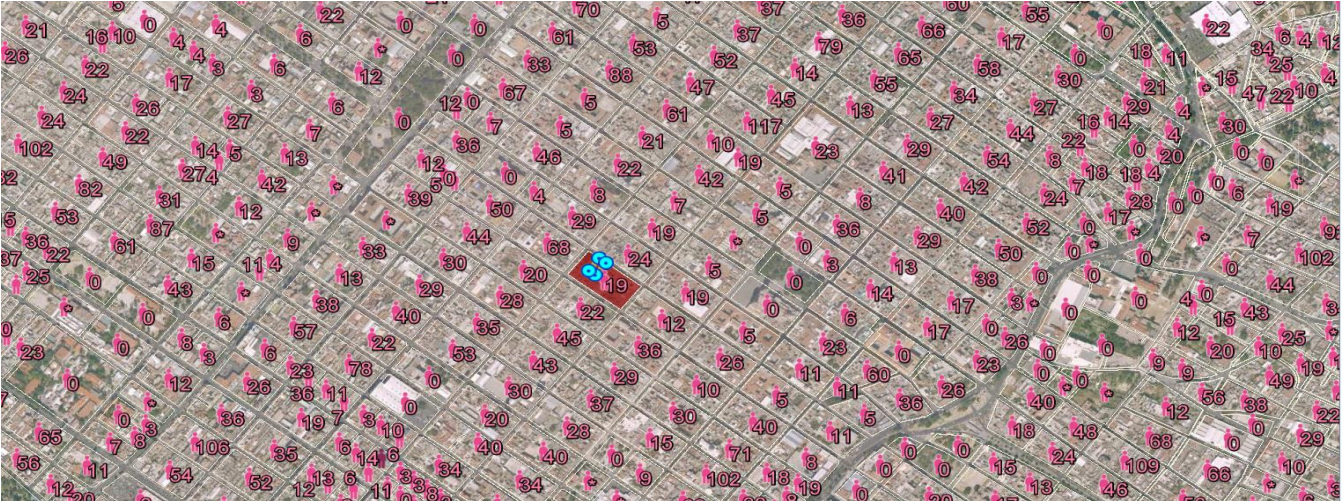
A su vez, la población del Centro Histórico está conformada principalmente por personas de entre 30 y 59 años y un poco menos por aquellos entre los 15 y 29 años de edad, para continuar por personas mayores de 60 y por ultimo aquellos de entre 0 y 14 años, siendo a pesar de esto el promedio de escolaridad en la zona de bajo nivel.<sup>7</sup>

**Imagen 11: Población de 0 a 14 años.**



Fuente: INEGI<sup>7</sup>

**Imagen 12: Población de 15 a 29 años.**



Fuente: INEGI<sup>7</sup>

<sup>7</sup> Ibídem, nota1.

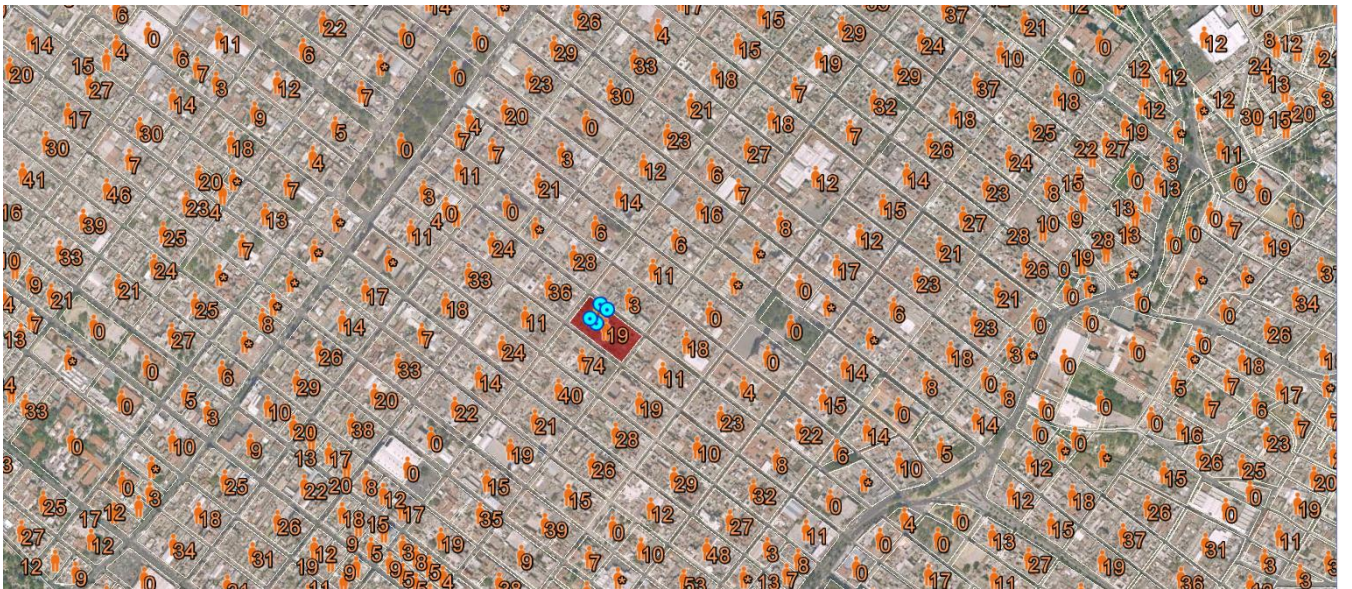


**Imagen 13: Población de 30 a 59 años.**



Fuente: INEGI<sup>7</sup>

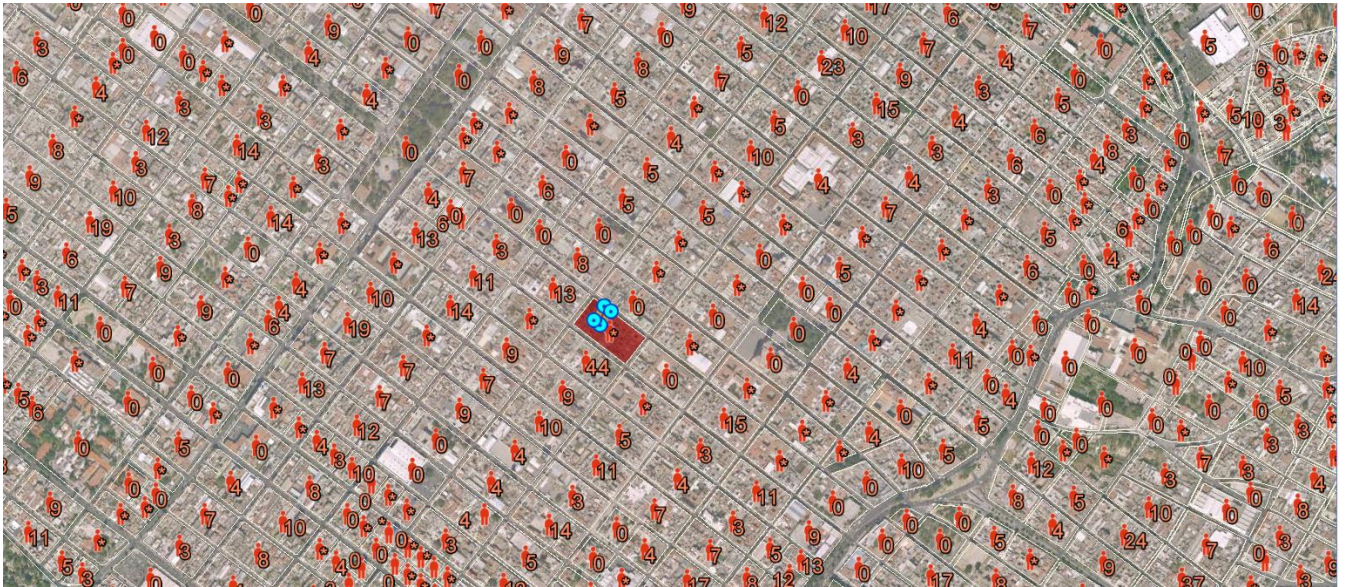
**Imagen 14: Población de 60 en adelante años.**



Fuente: INEGI<sup>7</sup>

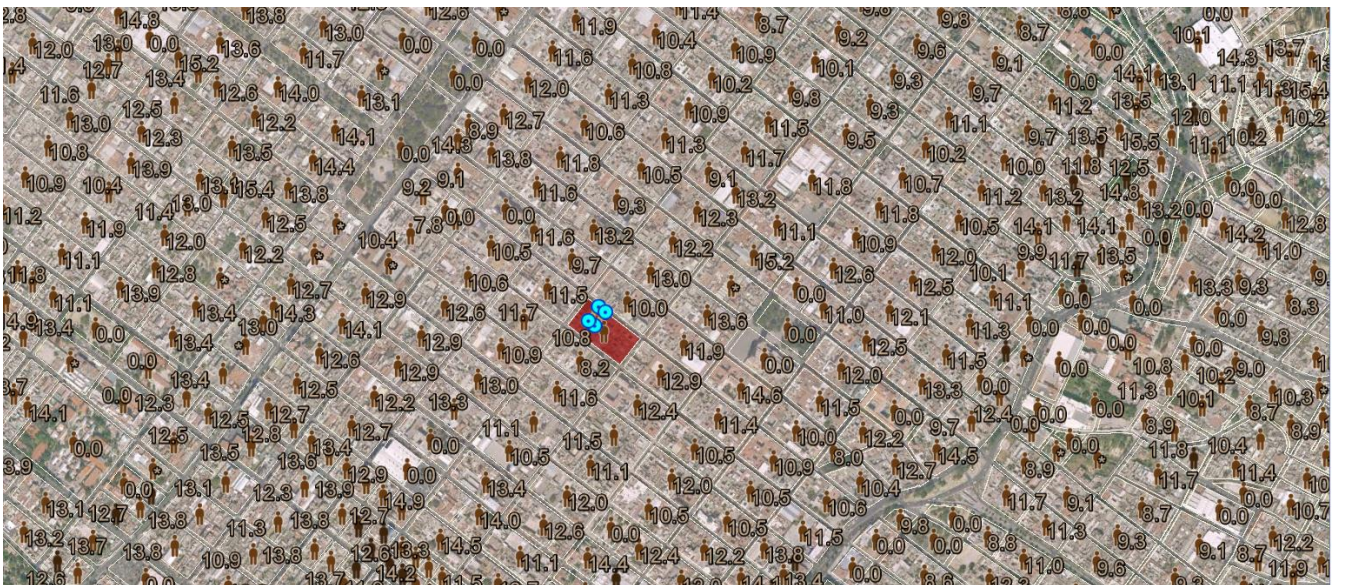


**Imagen 15: Población con discapacidad.**



Fuente: INEGI<sup>7</sup>

**Imagen 16: Promedio de escolaridad.**



Fuente: INEGI<sup>7</sup>



### **2.1.1. Estilo de Vida.**

En el caso particular de la Ciudad de Puebla el crecimiento de la Ciudad ha presentado importantes brincos, siendo uno de los más notorios el generado en los últimos 20 años, con la proyección de la zona denominada “Angelópolis” como es conocida. Sin embargo éste crecimiento ha ido en aumento exponencial, propiciando la aparición de los primeros rascacielos que al día de hoy se continúan multiplicando y muy pronto dominarán el horizonte de esta Ciudad.

De igual forma pero con otro enfoque constructivo se denota el crecimiento hacia Valsequillo, con unidades habitacionales de interés social, así como la modernización y reestructuración de tipos de vivienda hacia zonas como San Pedro Cholula y Santiago Momoxpan.

Sin embargo y para propósitos de ésta tesis, haré mayor referencia a los espacios habitacionales que se encuentran en la zona de mayor crecimiento y de nivel socioeconómico similar al interesado, que es la “Zona Angelópolis”, y que a su vez presenta la mayor concentración de desarrollos habitacionales.

Existe una gran variedad de proyectos de vivienda en esta zona, dentro de los cuales por nombrar algunos ejemplos, de los más representativos, se encuentran:

- Punta Alta.
- Arts.
- Vertical Living.
- Adamant I y II.
- Sonata Towers.



- Torre Orión.
- Torre Verdino.
- Torre Perseo.
- High Towers.
- Palma Towers.
- La Vista Towers.
- Torres Inspiralta.

Cada uno de estos proyectos ofrece un promedio de 8 prototipos de departamentos y pent-houses, variando entre los 32 m<sup>2</sup> y 317m<sup>2</sup>, y superando en su mayoría los 15 niveles de departamentos dan lugar a entre 34 y 185 viviendas por torre.

Conseguir los espacios habitacionales que mejor resuelvan las necesidades individuales de la sociedad Poblana es uno de los mayores requisitos, por lo mismo ésta se ha vuelto la estrategia de mercado de la “Zona Angelópolis” y no es de extrañarse que la oferta y demanda de vivienda en este sector sea el de mayor auge en los últimos años.<sup>8</sup>

Es indiscutible que la proyección y construcción casi simultánea de nuevos desarrollos habitacionales, genera una constante competencia entre proyectos, ya que se mantiene la necesidad de estar a la vanguardia para así poder ofrecer mayores beneficios al usuario y conseguir la mayor demanda de espacios.

<sup>8</sup><http://www.linden.com.mx/es/desarrollos/torres-inspiralta-zona-angelopolis/ds42.html> , fecha de consulta 08 Septiembre 2013.



Por esta razón, cada uno de los desarrollos antes mencionados ofrece una variada cantidad de amenidades en sus proyectos, con el fin de brindar los mejores servicios posibles a sus ocupantes. Entre los servicios más comunes ofrecidos se encuentran:

- Recepción.
- Servicio de concierge.
- Salas de junta.
- Salones de juego.
- Asadores.
- Bares.
- Spa.
- Albercas.
- Áreas de gimnasio.
- Canchas de paddle.
- Asoleaderos.
- Áreas verdes.

Aunque en algunos casos se ofrecen salas de cine, ludotecas, gimnasio para adultos mayores, zonas comerciales y hasta membresías a La Vista Country Club.

Es por este motivo que la población que actualmente está en busca de una vivienda se enfoca principalmente en las nuevas propuestas localizadas en las zonas más nuevas de la Ciudad, dejando de antemano descartada la opción de vivir en el Centro Histórico.

Lamentablemente estas tendencias de la población no siempre están bien fundamentadas y traen consigo una fuerte repercusión para la Ciudad. En la mayoría de los



casos la búsqueda de nuevos espacios de vivienda está relacionada a “modas”, y el usuario delega la importancia de funcionalidad y comodidad por la de imagen, ocasionando así conflicto en la población y desequilibrio en el desarrollo de la Ciudad.

El abandono del Centro Histórico de la Ciudad no es obligatorio, esto lo podemos constatar en otros países donde sus ciudades aún mantienen espacios habitacionales de alto nivel en sus Centros Históricos, así como de gran número de servicios para los usuarios, aprovechando al máximo de la belleza de sus edificios y las ventajas de su localidad y espacialidad.

Tales son los casos principalmente Europeos, donde la presencia de vivienda en los antiguos palacetes remodelados y edificios de departamentos es indiscutible. Pero no solo es en Europa donde sucede, ciudades de E.E.U.U. también hacen uso de sus edificios en el Centro de las Ciudades. Ciudades como: Boston, Chicago, New Orleans ofrecen espacios de vivienda y servicios de alto interés para sus habitantes, propiciando al mismo tiempo el flujo económico en la zona así como una mejor distribución en la densidad de la población de la Ciudad.

Es decir, debido a la gran demanda de nuevos espacios de vivienda que ofrezcan una mejor calidad de vida al usuario, las nuevas zonas de la Ciudad se están sobre poblando. Por lógica, sus habitantes encontrarán un mayor número y diversidad de servicios que en otras zonas no estarán interesados en establecerse, como es el caso del Centro Histórico, sin embargo el uso de los mismos se verá condicionado, ya que en principio la infraestructura de las nuevas zonas no está acondicionada para poder satisfacer las necesidades de este número de usuarios, ocasionando así que la calidad de vida buscada en primera instancia se vea comprometida.



Por estas cuestiones es de suma importancia que la población preste mayor atención al Centro Histórico de la Ciudad, generando nuevas propuestas de vivienda para lograr una reinserción de la población que está en busca de espacios habitacionales atractivos y que den respuesta a sus necesidades, trayendo consigo mayor flujo económico a la zona.

Por otra parte, la misma demanda ha provocado el aumento en costos de vivienda, provocando con esto a que los usuarios obtengan espacios de menor tamaño en relación con su monto de adquisición, llevándolos nuevamente a la pérdida de calidad de vida buscada.

La relación de espacio-costo al adquirir una vivienda en inmuebles del Centro Histórico no tiene comparativa a los nuevos desarrollos proyectados en la periferia de la ciudad, ya sea por sus dimensiones, carácter histórico, autenticidad o singularidad, dando como extra una personalidad al usuario.

Cabe resaltar que a pesar de ofrecer diferentes tamaños y prototipos de vivienda, los nuevos desarrollos habitacionales están enfocados al aprovechamiento máximo de sus espacios, con la finalidad de generar mayores utilidades a sus desarrolladores y delegando en cierta forma las necesidades espaciales del usuario.

Si bien existen propuestas de departamentos que superan los 300 m<sup>2</sup>, estos por su costo y poca demanda, son menos frecuentes en los desarrollos, siendo los de menores dimensiones los que más comúnmente se promueven.

Es por esta razón que los proyectos ofrecen espacios de uso común como ventajas adicionales a los usuarios, sustituyendo su espacio privado por público y generando la ilusión de ser dueño de mayores áreas y poder hacer uso libre de mayores servicios.



Sin embargo este tipo de ventajas adicionales varía entre cada uno de los desarrollos, así como entre las zonas de la Ciudad, es por esto que para obtener un mejor análisis y comparativa de la oferta de espacios de vivienda, es necesario considerar la diferencia entre las mismas.

Por ejemplo, zonas como “Los Héroes” ofrecen espacios de vivienda independiente que van de los 50 m<sup>2</sup> a los 140 m<sup>2</sup>, donde solo presentan parques públicos como servicios adicionales.

Al mismo tiempo, estas viviendas presentan un sistema constructivo deficiente, que al compartir muros colindantes entre sí, otorgan al usuario una privacidad y comodidad de bajo nivel. Por otro lado, su diseño uniforme y gran número de casas provoca una pérdida de identidad entre sus habitantes.

Sin embargo la compra de las mismas es de las más económicas, ya que cada una de estas puede ser adquirida por un monto que va de los \$300,000. M/N a los \$670,000.M/N pesos, o rentas de los \$2,000.M/N a los \$6,000.M/N mensuales. Dándonos esto un valor aproximado en venta de \$5,000.M/N por m<sup>2</sup> y renta de \$40.00 M/N mensuales por cada metro cuadrado construido.

En aumento de nivel socio-económico existen zonas como Cuautlancingo, donde ya se encuentran privadas habitacionales con viviendas independientes que van de los 110 m<sup>2</sup> a los 210 m<sup>2</sup> y que en un promedio de 30 casas comparten salón/jardín de fiestas y área recreativa, la cual en algunos casos incluye alberca exterior.

Estas viviendas mantienen muros colindantes compartidos, provocando la contaminación auditiva entre vecinos, sin embargo debido a ser conjuntos de menor número



de casas así como estar bardeados y con seguridad en los accesos, generan una mayor tranquilidad al usuario. Localizándose estas en la periferia de la Ciudad, su costo por metro cuadrado aproximado es de \$7,000. M/N habiendo casas en venta de \$650,000. M/N a \$1'200,000.M/N y en renta de \$4,500. M/N a \$10,000. M/N que equivale a \$50.00 M/N por metro cuadrado construido aproximadamente.

Otros desarrollos como el de “Altozano Bosque Residencial” en la zona de la “Carcaña”, presentan una Arquitectura de mayor calidad de diseño y lujo en acabados. Este tipo de desarrollos de departamentos son conformados por diversos edificios que no superan los 3 niveles de altura, y comparten espacios comunes como salones de usos múltiples, roof-garden y áreas verdes entre otros. Siendo en particular este proyecto de 12 departamentos por edificio, con superficies de 111.3 m<sup>2</sup> y 120 m<sup>2</sup>, genera un ambiente de mayor privacidad en relación a los desarrollos localizados en la “Zona Angelópolis”.

Ubicándose en una zona de actual crecimiento y complejos habitacionales de diseños vanguardistas, las rentas oscilan entre los \$8,000.00 M/N y \$13,000.00 M/N mensuales, que resulta en un valor estimado de \$180.00 M/N por metro cuadrado construido.

Por último y con el mayor nivel socio-económico están los desarrollos habitacionales de la “Zona Angelópolis”, los cuales están conformados en su mayoría por edificios de lujo de mayor altura en la Ciudad y que albergan la mayor concentración de viviendas por metro cuadrado.

Estos complejos habitacionales comprenden entre 34 y 185 viviendas por edificio, que van de los 32 m<sup>2</sup> a los 317m<sup>2</sup>, lo cual genera la menor sensación de privacidad para el

usuario y los precios de renta van a de los \$12,000.00 M/N en adelante, siendo estos los de mayor costo por metro cuadrado construido.

Por otra parte en el Centro Histórico de la Ciudad, nos encontramos con inmuebles que albergan espacios habitacionales con características similares, espacios que van de los 35m<sup>2</sup> a los 150m<sup>2</sup> con costos de renta de \$3,000.00 M/N a \$13,000.00 M/N en edificios medianamente restaurados.

Estos espacios, presentan dobles alturas y patios interiores acogedores, aunado al punto de ubicación e historicidad inigualable en la Ciudad, son de las propuestas habitacionales que mayor proyección pueden tener.

Siempre existirán nuevas propuestas y nuevos proyectos, sin embargo, no por ser nuevos y más modernos estos núcleos, serán mejores que los anteriores. Como bien dice el dicho: “No todo lo que brilla es oro”.

Por otra parte, existen diversas ventajas de vivir en el Centro Histórico de la Ciudad, ya que durante los últimos gobiernos, se ha procurado la mejora de imagen del mismo, así como la generación de espacios de interés y esparcimiento para la población.

Dentro de la mejoría de la imagen del Centro Histórico, se generó un proyecto de fachadas, en el que se dio mantenimiento, limpieza y pintura a los inmuebles ubicados en esta zona, para que con esto se enfatizara su autenticidad y característico colorido de una Ciudad Colonial.

Al igual, de ha mejorado la imagen vial, mediante la generación de carriles para bicicletas, la limitante de estacionamiento en aceras en el primer cuadro, el mantenimiento y adecuación de iluminación pública, tanto en calles como en parques, los cuales a su vez



fueron mejorados en su mobiliario y paleta vegetal, así como la colocación de plantas ornamentales en diversas calles y avenidas.

De la misma manera, el mejor y mayor flujo vehicular, ha disminuido en gran manera la contaminación en la zona, tanto por gases emitidos, como por imagen y sonido de las vialidades, evocando nuevamente una ciudad de tranquilidad y seguridad en el Centro Histórico.

Esto mismo ha propiciado que los tiempos de traslado de zonas cercanas y no tan cercanas al Centro Histórico se menor, haciendo al Centro de la Ciudad más accesible para todos los Poblanos, ya sea que habiten en la zona o simplemente la visiten.

Otra de las ventajas de vivir en el Centro Histórico es la facilidad de trasladarse mediante diferentes medios de transporte, como es la bicicleta o a pie, aspectos que se han estado fomentando para evitar el uso del automóvil de manera innecesaria.

La cercanía de espacios en la zona, al igual que la generación de servicios de renta de bicicletas, aunado al ambiente amigable del Centro de la Ciudad, invita cada día a mayor número de personas a transitar sus calles de forma ambientalmente amistosa, y de poder así apreciar la belleza de la Ciudad en sus fachadas y diversas vistas.

Aunado a esto, la calidad de vida en el Centro Histórico es mayor que en gran parte de los nuevos núcleos de desarrollos habitacionales, ya que como anteriormente se ha mencionado, la densidad habitacional en la zona es menor.

Es decir, cuando en zonas como la “Zona Angelópolis” se encuentran edificios con capacidad de hasta más de 100 departamentos, considerando que su promedio de habitantes sea de 4 personas por cada uno, dando un total de 400 personas que habitan un mismo

espacio, más personal de servicio, en el Centro Histórico se considera una media 50 viviendas por manzana, de las cuales el 50% está actualmente habitado y el promedio de ocupantes por vivienda es de 3 personas, dando un total de 75 habitantes por manzana, lo que significa que se necesitan de 5 a 6 manzanas para alcanzar la población total de un edificio de la “Zona Angelópolis”, según censos del INEGI.<sup>9</sup>

Por último, el Gobierno del Estado está promoviendo las actividades al aire libre, esto se ve reflejado en toda la Ciudad, sin embargo es en la zona Centro donde cada domingo se genera el circuito peatonal que va del Cerro de la Paz, a lo largo de la Avenida Juárez, continuando por Avenida Reforma hasta el Zócalo de la Ciudad. Al igual que fomenta el continuar tradiciones de mercadeo artesanal, como es el caso de:

- La Plazuela de los Sapos.
- Analco.
- El Barrio del Artista.

En definitiva, habrá espacios, actividades y servicios que no se encontraran en el Centro de la Ciudad, sin embargo muchos de estos, del mismo modo no están presentes en todas las zonas de interés.

En resumen, siempre se mantendrá una mejor calidad de vida entre espacios personalizados, que además de todo estarán protegidos por diversas instituciones, tanto a nivel nacional como internacional.

<sup>9</sup> Ibídem, nota1.



### 2.1.2. Necesidades.

La variedad de viviendas ha existido durante toda la historia, con esto me refiero a hogares de uso familiar, personal, multifamiliar, en conjunto o independientes entre otras. Sin embargo el aumento de viviendas en núcleos durante los últimos años, es respuesta a las necesidades cada vez más comunes de las ciudades y sus poblaciones. (Ver tabla 4) Ciudades que necesitan albergar un mayor número de habitantes y de los cuales en su mayoría prefieren ubicarse en zonas céntricas o cercanas a sus espacios de interés.

**Tabla 4: Características de los hogares (hogares tipo y clases de hogares, 1950 a 2005).**

Tipo de hogar Clase de hogar	1950	1960	1970	1990 <sup>a</sup>	2000 <sup>a</sup>	2005 <sup>a</sup>
Total de hogares <sup>b</sup>	5768815	6784093	9816633	16202845	22268916	24803625
Familiares <sup>c</sup>	5105363	6429150	9081208	15236448	20751979	22790188
Nucleares	ND	ND	ND	12075107	15294905	16927956
Extensos <sup>d</sup>	ND	ND	ND	3161341	5457074	5862232
No familiares	ND	ND	ND	879194	1498613	1974361
Corresidentes	ND	ND	ND	84713	95434	115109
Unipersonales <sup>e</sup>	663452	354943	735425	794481	1403179	1859252

INEGI. II Censo de Población y Vivienda 2005.

INEGI. Censos de Población y Vivienda, 1950 - 1970, 1990 y 2000.

Dentro de esta necesidad de espacios de vivienda, contar con el equipamiento básico es un requisito obligatorio, dígame principalmente cocina, aunque se pueden omitir algunos otros como espacios específicos para actividades de carácter doméstico o recreativo. Puebla es una de las ciudades en el país que más comúnmente presenta estas demandas de confort, aunque no se encuentre catalogada como la más alta. (Ver tablas)

**Tabla 5: Características de las viviendas (Distribución porcentual de las viviendas particulares habitadas por disponibilidad de cocina por entidad federativa, 2010).**

Entidad federativa	Total	Disponen de cocina	No disponen de cocina	No especificado
<b>Estados Unidos Mexicanos</b>	<b>100</b>	<b>88.1</b>	<b>10.9</b>	<b>1</b>
Aguascalientes	100	95.3	4.2	0.5
Baja California	100	91.3	7.5	1.2
Baja California Sur	100	83.8	15	1.1
Campeche	100	78.6	21.1	0.3
Coahuila de Zaragoza	100	94.5	4.7	0.8
Colima	100	86.3	13.1	0.6
Chiapas	100	79.7	19.6	0.7
Chihuahua	100	93.7	5.4	0.9
Distrito Federal	100	92.1	6.6	1.3
Durango	100	94.4	4.7	0.9
Guanajuato	100	87.9	11.5	0.6
Guerrero	100	72	27	1
Hidalgo	100	90.1	9.3	0.6
Jalisco	100	91.3	7.8	0.9
México	100	89.6	9.5	0.9
Michoacán de Ocampo	100	87.1	12.1	0.7
Morelos	100	85.6	13.8	0.6
Nayarit	100	90.8	9	0.3
Nuevo León	100	93	4.8	2.2
Oaxaca	100	81.7	17.6	0.7
Puebla	100	86.4	12.7	0.8
Querétaro	100	90.6	8.6	0.8
Quintana Roo	100	77.5	20.2	2.3
San Luis Potosí	100	91.6	7.7	0.7
Sinaloa	100	89.8	9.3	0.9
Sonora	100	92.2	6.9	1
Tabasco	100	76.8	22.5	0.8
Tamaulipas	100	89.8	8.2	2
Tlaxcala	100	89.5	10	0.5
Veracruz de Ignacio de la Llave	100	85	14.4	0.7
Yucatán	100	77.3	21.3	1.3
Zacatecas	100	93.8	5.5	0.7



**Tabla 6: Características de las viviendas (Viviendas habitadas por tipo y clase de vivienda, 1990 a 2010).**

Tipo Clase	1990	2000	2005	2010
Total	16197802	21954733	24719029	28614991
Vivienda particular	16183310	21942535	24706956	28607568
Casa independiente y local no construido para habitación	13524324	18734206	20800870	25932350
Departamento en edificio y vivienda o cuarto en vecindad	2202354	2110281	2919004	2020229
Cuarto en la azotea	37574	29495	26648	16505
Vivienda móvil	9046	6667	7575	9327
Refugio	11736	3576	2419	2201
No especificado <sup>a</sup>	398276	1058310	950440	626956
Vivienda colectiva	14492	12198	12073	7423

INEGI. Censos de Población y Vivienda, 1990, 2000, y 2010.

INEGI. II Censo de Población y Vivienda, 2005.

El número de habitaciones o dormitorios por vivienda fomentará directamente la aceptación de la misma, sin embargo no existe un requerimiento estandarizado. Por este motivo, la propuesta de diferentes modelos de vivienda en un mismo espacio es una ventaja para el usuario, ya que sin tener que sacrificar una ubicación, podrá seleccionar el modelo que más se ajuste a sus necesidades.

En Puebla, la búsqueda de espacios con uno o dos cuartos por vivienda es casi de un 25% de la totalidad. Y considerando las limitantes de espacios en la zona céntrica de la Ciudad, es la mejor solución para la demanda de este tipo de lugares. (Ver tablas).

**Tabla 7: Características de las viviendas (Porcentaje de viviendas particulares habitadas con uno o dos cuartos por entidad federativa, 1990 a 2010).**

INEGI. II Censo de Población y Vivienda, 2005.

Entidad federativa	1990 <sup>a</sup>		2000 <sup>a</sup>		2005		2010	
	1 Cuarto	2 Cuartos	1 Cuarto	2 Cuartos	1 Cuarto	2 Cuartos	1 Cuarto	2 Cuartos
E. U.Mex	27.1	26.7	23.2	24.4	8.3	18.2	7.3	17
Aguascalientes	14.1	24.2	9.9	20.8	3.2	10.2	2.4	8.8
Baja California	20.5	23	17.7	22.7	6.6	14.7	5.5	15.6
B.C Sur	22.6	25.2	24	24.5	12.8	17.4	13.7	16.4
Campeche	40.6	30.1	36.2	27.6	19.3	24.9	17.4	22.2
Coahuila	18.5	24.6	14.6	20.6	3.7	11.7	2.9	10.5
Colima	31.6	31.6	22.4	29.5	7	20.1	6.2	18.9
Chiapas	48.3	28.2	42.7	28	15.2	34.2	12.4	29.3
Chihuahua	22.4	23.3	18.6	21.2	5.8	14.3	4.4	13
Distrito Fed.	19.2	22.9	16.5	19.8	6.1	12.5	5.8	12.1
Durango	18	26.8	14.6	23.7	3.5	12.9	3	11.7
Guanajuato	20.8	30.3	16.1	27.8	4.5	15.9	4	14.9
Guerrero	50.6	28.7	43.6	29.2	19.2	32.2	16.7	29.2
Hidalgo	31.3	30.1	25.3	27.4	6.7	20.3	5.4	17
Jalisco	15.1	28.7	12.1	25.9	3.4	12	3.4	12
México	24.1	25.5	22.6	22.8	7.1	17.6	6.9	17.3
Michoacán	25.7	33	20.6	30.6	5.1	19.1	5	18.2
Morelos	29.5	27.9	25.4	25.5	9.5	19.9	8.6	18.5
Nayarit	28.7	32.5	22.3	29	5.4	19.6	5.1	17.9
Nuevo León	17.1	21.1	12.9	18.1	3.6	10.3	2.9	9.7
Oaxaca	47.9	29	41.7	28.2	12.5	32	11.8	28.3
Puebla	33.2	28.1	29.2	26	9.6	23.2	8.5	21.3
Querétaro	22.7	27.8	19.6	24.7	5.4	15.5	5.6	14.4
Quintana Roo	46.3	26.1	41.6	23.7	25	23.2	21	23.9
San Luis Potosí	24.6	28.6	18.9	25.2	5.1	15.8	4.4	14.2
Sinaloa	22.6	27.1	19.9	24.7	6.5	16.4	5	15.6
Sonora	20.4	24	18.6	21.9	6.3	15.4	5.7	14.3
Tabasco	28.8	29.7	24	26.7	14.9	17.2	13.6	15.4
Tamaulipas	29.9	24.6	25.7	23.5	10	18.8	6.9	17.9
Tlaxcala	27.3	31.7	22.5	27.4	7	18.2	6.4	17
Veracruz	37.9	26.2	33	23.8	15.1	21.6	12.5	19.8
Yucatán	33.6	29.5	28.5	27	12.6	24.3	11.2	22.4
Zacatecas	18.7	28.6	15.4	26.3	3.4	13.5	3.2	12.3

**Tabla 8: Características de las viviendas (Viviendas particulares habitadas por disponibilidad de dormitorios, 1990 a 2010).**



Dormitorios	1990	2000	2005	2010
Total <sup>a</sup>	16035233	21513235	24006357	28138556
1 dormitorio	6540696	7786208	8510487	9929668
2 dormitorios	5560147	8033803	9406983	11166348
3 dormitorios	2855896	4234352	4594898	5378589
4 dormitorios	741791	1046216	1070910	1211150
5 y más dormitorios	260493	333602	300826	323620
No especificado	76210	79054	122253	129181

INEGI. II Censo de Población y Vivienda, 2005.

INEGI. Censos de Población y Vivienda, 1990, 2000, y 2010.

**Tabla 9: Características de las viviendas (Viviendas particulares habitadas por disponibilidad de cuartos, 1990 a 2010).**

Cuartos	1990	2000	2005	2010
Total <sup>a</sup>	16035233	21513235	24006357	28138556
1 cuarto	1682020	2049485	1970538	2036147
2 cuartos	3772533	4005408	4354263	4768838
3 cuartos	3719354	4759969	5397788	6557985
4 cuartos	2994636	4716130	5436864	6621370
5 cuartos	1998592	3121955	3567041	4265611
6 cuartos	937995	1447011	1705521	2064831
7 cuartos	417223	638540	740571	872196
8 cuartos	224829	333655	381188	439136
9 y más cuartos	211841	310869	330330	351098
No especificado	76210	130213	122253	161344

INEGI. Censos de Población y Vivienda, 1990, 2000, y 2010.

INEGI. II Censo de Población y Vivienda, 2005.

## **2.2. Nuevos Usuarios.**

Como ya antes he mencionado, durante la última década la Ciudad de Puebla ha presentado grandes mejoras y avances en varios sentidos, dentro de los cuales está la ideología de la misma población. Actualmente la población ha cambiado su concepto y expectativa del Centro Histórico, fomentando con esto su reutilización y por consiguiente el gusto o interés por poder habitar en el mismo.

La intención de buscar espacios de vivienda en el Centro Histórico, está fuertemente condicionada a las nuevas opciones de vivienda que se ofrecen en otros núcleos habitacionales de la Ciudad.

Tales condiciones como son la espacialidad, la comodidad, la tranquilidad, el diseño y los servicios vanguardistas, son aspectos que la población espera encontrar en los inmuebles históricos y que se han convertido en un requisito indispensable para la aceptación de propuestas, tanto habitacionales como de servicios.

Gracias al nuevo y mejorado gusto por los contrastes de espacios antiguos con sensaciones de modernidad, buscando y fomentando una mezcla equilibrada que no demerite una a la otra, la población se ha vuelto más crítica y exquisita en su aceptación.

### **Imagen 17: Recepción hotel la Purificadora (Puebla Pue.).**





Por lo tanto el confort de los nuevos espacios de vivienda en el Centro Histórico de Puebla, debe ser de carácter de primer mundo y ofrecer una alta calidad en su diseño y ejecución, aludiendo a las nuevas tendencias y fomentando una cultura de embellecimiento y mejoramiento digno de una población interesada en la conservación, apreciación y gozo de los mismos.

### **2.2.1. El Barrio.**

Al igual que la población y los nuevos usuarios, los barrios del Centro de la Ciudad han evolucionado, estos aun preservan sus características únicas y típicas pero presentan un toque de modernidad. Dando pasos agigantados, los espacios que se encuentran en estos barrios están siendo actualizados para dar respuesta a las nuevas exigencias de la población, mediante proyectos y propuestas vanguardistas y de calidad.

La generación de nuevos espacios para los usuarios, presentando diseños interesantes y bien ejecutados, ha traído consigo gran aceptación, invitando a la reutilización de inmuebles que se encontraban en muy mal estado o inutilizados, así como el cambio de imagen y nivel a los que seguían en funcionamiento.

Ofreciendo todos los servicios y comodidades, además de mantener una gran diversidad cultural y estilo único, habitar en el Centro Histórico de la Ciudad se ha estado convirtiendo en un lujo y estilo de vida atractivo para muchos.

**Imagen 18: Vistas fachadas calle 7 Poniente Centro Histórico Puebla.**



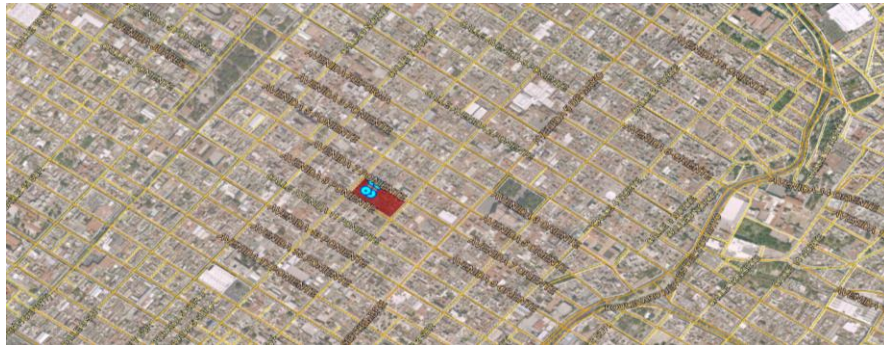
Fuente propia.

### **2.2.2. Beneficios del Predio/Vivienda.**

Localizándonos dentro del área protegida de monumentos, en el Centro Histórico de Puebla, existen varios inmuebles dignos de ser restaurados y reciclados, para la generación de nuevos espacios de vivienda, los cuales se encuentran en cercanía de diversos puntos de interés y que cuentan con los servicios antes mencionados que ofrece ésta zona de la Ciudad.

Con base a la información antes mencionada, he seleccionado el edificio con dirección 7 Poniente 311, localizado entre las calles 3 Sur y 5 Sur, para su reciclaje, esto debido a la accesibilidad y ubicación que presenta.

**Imagen 19: Vista aérea ubicación del predio.**



Google maps 20012.

**Imagen 20: Fachada.**



Fuente Propia.



Encontrándose a cuatro calles del Zócalo de la Ciudad, es ideal para los amantes del Centro Histórico, ya que se puede recorrer toda el área a pie, sin tener la necesidad de lidiar con los problemas y ruidos que en ocasiones se presentan en el Zócalo, haciendo sencillo visitar los diferentes museos y servicios que le rodean.

**Imagen 21: Vistas del Centro Histórico desde el predio.**



Fuente Propia.

Al mismo tiempo, la presencia del parque, a escasos metros de distancia, como los periféricos, nos brinda vistas vegetadas y espacios de esparcimiento al aire libre. Aunado a esto, la próxima remodelación del parque del Paseo Bravo, a pocas calles de distancia, por el reconocido Arquitecto Enrique Norten, generará mayores inversiones en la zona, así como espacios de esparcimiento para los usuarios.

**Imagen 22: Parque 7 Poniente y esquina 5Sur.**



Fuente Propia.

Por otra parte, al estar sobre una de las avenidas más tranquilas del Centro, el acceso vehicular es rápido, tanto del Boulevard 5 de Mayo, como de la Avenida de la 11 Sur, las cuales han sido remodeladas y presentan nuevos servicios de transporte público, siendo dos ejes importantes y de gran movimiento en la Ciudad.

**Imagen 23: Calle 5 Sur.**



Fuente Propia.

Por último, considerando la cercanía con la Avenida Juárez la accesibilidad a los diversos núcleos de la Ciudad, así como a avenidas importantes de la misma, es de fácil acceso, esto con la intención del rápido traslado a la periferia.