

## Edificaciones patrimoniales del centro histórico de pachuca: análisis integral Heritage buildings of pachuca's historic district: comprehensive analysis

J. A. Ávila-Escobar <sup>a\*</sup>, B. V. Tapia-Peralta <sup>a</sup>

<sup>a</sup> Área Académica de Ingeniería y Arquitectura, Universidad Autónoma del Estado de Hidalgo, 42184, Pachuca, Hidalgo, México.

### Resumen

El Centro Histórico de Pachuca es un espacio de alto valor para la población local. En él se concentran edificaciones patrimoniales que atestiguan la ocupación del territorio. Sin embargo, el estado de conservación y los usos actuales de estas construcciones se encuentran poco documentados, lo que dificulta la toma de decisiones y la implementación de políticas de protección. Con este propósito, se caracterizó su estado actual a partir de diversos factores. Mediante una metodología cualitativo-descriptiva, se identificaron zonas donde existe mayor deterioro de las edificaciones, relacionado con la baja densidad poblacional y la escasa actividad comercial. Se evidenció la falta de políticas de conservación a partir del hallazgo de edificaciones patrimoniales modificadas, cuyos elementos no corresponden a la imagen del entorno histórico, así como patrimonios en estado de abandono o demolidos, lo que resalta la ausencia de acciones integrales para la conservación del patrimonio urbano en el Centro Histórico de Pachuca.

**Palabras Clave:** Centro Histórico, Pachuca, Patrimonio, Conservación.

### Abstract

The Historic Center of Pachuca is an area of high value for the local population. It concentrates heritage buildings that bear witness to the occupation of the territory. However, the state of conservation and the current uses of these constructions are poorly documented, which hinders decision-making and the implementation of protection policies. For this purpose, its current state was characterized based on various factors. Through a qualitative-descriptive methodology, areas with greater deterioration of buildings were identified, related to low population density and limited commercial activity. The lack of conservation policies was evidenced through the finding of modified heritage buildings, whose elements do not correspond to the image of the historic environment, as well as heritage in a state of abandonment or even demolished, highlighting the absence of comprehensive actions to contribute to the conservation of urban heritage in the Historic Center of Pachuca.

**Keywords:** Historic District, Pachuca, Heritage, Conservation.

### 1. Introducción

Los centros históricos son espacios de alta complejidad social: se trata de conjuntos patrimoniales con valores histórico arquitectónico conformados por vestigios tangibles o intangibles, en los que coexisten el paisaje natural con el medio construido, y también se concentran numerosas actividades de la población. Forman parte de la cultura e identidad; son puntos de encuentro, barrios residenciales o espacios funcionales vinculados al comercio y la información, aunque esta diversidad no es necesariamente positiva (Hernández, 2021; Chávez, 2005; Martínez, 2014).

Se definen como asentamientos humanos vivos, donde coexisten estructuras provenientes del pasado, representativas

de la evolución de un pueblo (UNESCO-PNUD, 1977), y son objeto de estudio porque, en determinadas circunstancias, permiten a la población identificarse con su patrimonio y participar activamente en su conservación. No obstante, su explotación puede generar consecuencias adversas, como la expulsión de residentes y la desaparición de actividades locales (Soto, 2011).

Desde hace varias décadas, la pérdida de función habitacional en los centros históricos latinoamericanos es un tema de interés académico y de política urbana. Procesos como el abandono de los espacios centrales, motivados por diversos factores, han dado lugar a propiedades desocupadas, vulnerables al deterioro físico y también la eventual pérdida del patrimonio cultural.

\*Autor para la correspondencia: av352718@uaeh.edu.mx

Correo electrónico: av352718@uaeh.edu.mx (Jael Alexis Ávila-Escobar), boris\_tapia@uaeh.edu.mx (Boris Vladimir Tapia-Peralta)

Historial del manuscrito: recibido el 05/08/2025, última versión-revisada recibida el 14/10/2025, aceptado el 26/10/2025, publicado el 05/12/2025.

DOI: <https://doi.org/10.29057/icbi.v13iEspecial3.15609>



La degradación de los centros históricos latinoamericanos difiere de lo que ha ocurrido en otras partes del mundo. Por ejemplo, en Europa la devastación fue abrupta, en gran medida como resultado de la Segunda Guerra Mundial, mientras que en América Latina la degradación ocurrió de manera más tardía, lo que condujo en algunos casos a la marginalización de los centros históricos y también a su desaparición. (Aloma, 2008)

En la actualidad, los centros históricos cobran nueva relevancia al estar vinculados con problemáticas nacionales de gran escala, como la movilidad, la desigualdad social, el turismo y la gentrificación (Chapa, 2007; Bonilla, 2007). En ellos, es posible identificar distintas formas de desplazamiento residencial que evidencian la relación entre la dinámica poblacional y las condiciones de la vivienda en estos entornos históricos (Janoschka, 2014; López, 2018).

La sostenibilidad de un centro histórico depende de la conservación de su patrimonio urbano-arquitectónico, el cuidado del ambiente social que se ha conformado en él, y la participación ciudadana en los distintos procesos de producción urbana. No obstante, esta sostenibilidad no se limita a la preservación física, sino que también involucra la memoria histórica y la identidad social que representan estos espacios.

Pachuca de Soto, capital del estado de Hidalgo, es un caso particular en relación con otras ciudades importantes del país, ya que registró un lento y tardío proceso de urbanización. La expansión urbana ocurrió apenas en la década de 1980, lo que se refleja en el estado actual del patrimonio edificado de su Centro Histórico y el conocimiento que tenemos acerca de sus condiciones de uso, lo que dificulta la generación de políticas públicas que permitan la salvaguarda del patrimonio cultural y la reintegración de población en espacios de vivienda (Gonzales, 2011).

En este sentido, resulta pertinente examinar las zonas en condición de abandono del centro histórico de Pachuca y analizar la situación de sus inmuebles, con el propósito de identificar su uso y estado de conservación en relación con las actividades predominantes. Con este estudio se busca propiciar el debate informado sobre el abandono y deterioro de las edificaciones patrimoniales, sus posibles causas y consecuencias, y contribuir a la elaboración de políticas públicas orientadas a la salvaguarda del patrimonio edificado y la permanencia de la población residente.

Para alcanzar este objetivo, el artículo inicia con la revisión bibliográfica de la problemática del abandono y deterioro de edificios históricos en los centros históricos latinoamericanos; a continuación, se presenta la metodología, donde tiene especial relevancia la delimitación de las áreas de estudio y las bases de datos que se emplean para su caracterización. Finalmente, se presentan los resultados y conclusiones del estudio.

## 2. Abandono y deterioro de edificios históricos

Los centros históricos son elementos fundamentales dentro de la estructura urbana, en gran medida porque en su interior se concentran estructuras arquitectónicas que son valoradas socialmente. Su recuperación y rehabilitación son tema de sostenibilidad económica y social, así como de identidad de los pueblos. Por esta razón, su protección y salvaguarda se consideran una tarea de relevancia (Mercado, 2017).

En estas zonas se pueden encontrar los orígenes de la traza urbana, así como edificios e infraestructuras que responden a demandas particulares de uso del espacio, que permiten constatar que la ciudad es el resultado de la acción de generaciones que han configurado un espacio físico y una comunidad política organizada con derechos, deberes y una administración propia (Delgadillo, 2014). Estas particularidades transforman el significado inicial en significado cultural. (Manzini, 2011).

Delgadillo (2014, p.4) señala que, mientras ciertos patrimonios urbanos cuentan con reconocimiento legal a través de normas y leyes, pueden carecer de apropiación social, en contraste, existen otros que, aun sin respaldo jurídico, son valorados y asumidos por la comunidad.

A pesar de los desafíos que enfrentan, los centros históricos son espacios de gran importancia social y cultural, cuya conservación y estudio son prioridad. En ellos se concentran edificaciones y espacios de recreación y convivencia, como plazas, parques y jardines, que sostienen la memoria histórica de las comunidades y contribuyen a fortalecer la identidad colectiva, resaltando el sentido de pertenencia a través de la interacción cotidiana y los imaginarios sociales (Durán, 2006).

El uso actual de las edificaciones de los centros históricos podría no corresponder con el propósito que cumplieron en la época en que fueron construidas: un inmueble que, en sus orígenes, cumplió una función gubernamental, habitacional o comercial, puede ir cambiando, ser enriquecido y reconstruido con el cruce de diversas miradas, o incluso perderse con el transcurso del tiempo.

El crecimiento y desarrollo urbano han propiciado la redistribución de actividades hacia otras zonas de la ciudad, lo que derivó en el cambio de uso de numerosas construcciones en los centros históricos. Este proceso ocasionó la reubicación de funciones hacia las periferias. La población comenzó a desligarse social, funcional y económicamente de los centros históricos, lo que conllevó al desinterés y falta de importancia de estas zonas en las actividades cotidianas de los ciudadanos (Bazant, 2012).

En este contexto, la pérdida de la función de los inmuebles puede presentarse de distintas maneras. Se habla de obsolescencia funcional cuando los edificios y espacios públicos dejan de responder a las funciones para las que fueron concebidos; la obsolescencia física ocurre cuando se deterioran sus estructuras, instalaciones o acabados; la obsolescencia económica sobreviene cuando mantener su uso original deja de ser rentable debido al valor del terreno y su localización (Rojas, 2008).

El grado de obsolescencia de los inmuebles puede evidenciarse en su nivel de deterioro, y es probable que esté relacionado con cambios ocurridos en la edificación y su contexto a lo largo del tiempo. Dichas afectaciones se expresan en distintos ámbitos: en lo visual, mediante el deterioro físico que genera un impacto estético negativo en el entorno; en la seguridad, al volverse inhabitables o riesgosas aquellas edificaciones con daños estructurales; y en lo económico, ya que la pérdida de funcionalidad disminuye el valor comercial de los inmuebles y restringe su capacidad para sostener actividades productivas, lo cual provoca que las dinámicas económicas se trasladen hacia otras áreas (Delgadillo, 2014).

De acuerdo con Gutnam (2001), las afectaciones a los inmuebles de los centros históricos latinoamericanos se han hecho especialmente evidentes desde la segunda mitad del

siglo XX. Durante las últimas cuatro o cinco décadas de ese siglo, el rápido crecimiento demográfico, la expansión industrial, la urbanización acelerada y las tendencias hacia la descentralización en las grandes ciudades impulsaron transformaciones significativas que, en muchos casos, derivaron en el abandono, deterioro e incluso la destrucción de centros y áreas históricas.

Como consecuencia, los centros históricos han pasado de ser los núcleos centrales de actividad ciudadana a convertirse en áreas deterioradas y relegadas, cuyo valor radica en su carácter cultural y patrimonial. No obstante, la población no siempre reconoce o prioriza el patrimonio cultural edificado, lo que contribuye al desinterés y la falta de iniciativas de conservación (Mantecón, 2005).

En gran medida, el deterioro físico se ha reconocido como una problemática de interés en muchos centros históricos latinoamericanos. Por lo general, la respuesta institucional para atender este fenómeno tiene dos grandes vertientes. La primera consiste en la rehabilitación de espacios públicos, mientras que la segunda se enfoca en la vivienda. En el segundo caso, las acciones de política pública con frecuencia se centran, por una parte, en el desplazamiento de usos residenciales fuera de la centralidad y, por otra, en la excesiva densificación habitacional.

Sin embargo, las experiencias han mostrado que la rehabilitación de la vivienda en los centros históricos no puede considerarse como una acción aislada, sino que debe asumirse como parte del ordenamiento de la ciudad, junto con programas integrales de generación de empleo y dignificación social para la población vulnerable (Martínez, 2004, p.19).

La problemática de la vivienda en los centros históricos latinoamericanos tiene, de acuerdo con Delgadillo (2011, pp.153-154) dos vertientes: una histórica, caracterizada por un número significativo de unidades de vivienda utilizadas en condiciones de hacinamiento por población de bajos ingresos, ocupada en régimen de alquiler formal e informal, y tenencia irregular. La otra vertiente, moderna o de moda, corresponde con la iniciativa de inversionistas y gobiernos para repoblar estas zonas con grupos de mayores ingresos en función de la revaloración de los inmuebles antiguos, que se complementa con iniciativas para reubicar el comercio informal y mejorar la seguridad pública.

En los centros históricos latinoamericanos se puede encontrar una gran variedad de tipologías de vivienda, entre las que predomina la vivienda colectiva. Esto se debe a varias razones, entre las que se encuentra la composición de grandes espacios de habitación construidos en torno a patios centrales, que facilita la división en unidades de vivienda, y que los procesos de migración campo-ciudad condujeron a la densificación de las zonas céntricas donde se concentra el comercio popular. (Sánchez, 2021)

### 3. Origen y evolución de Pachuca de Soto

El origen de la actual capital del Estado de Hidalgo se remonta a varios siglos, y está vinculado con la explotación de metales preciosos. Existen documentos que muestran que los conquistadores españoles iniciaron la explotación de las minas alrededor de 1552, dando inicio al asentamiento que conocemos en la actualidad; sin embargo, a partir de la segunda mitad del siglo XVI la población se transformó notablemente: decenas de obreros llegaron para emplearse en

diversas tareas, por lo que la ciudad empezó a crecer con rapidez (Escamilla, 2016).

La edificación de la Plaza Real junto a la parroquia de la Asunción, y la creación de instituciones novohispanas como la Caja Real, determinaron el origen del asentamiento español, aunque resultó casi imposible seguir las ordenanzas de regularidad geométrica de los asentamientos coloniales debido a lo accidentado de la orografía. En esta misma época ocurrió la invención del sistema de amalgamación "beneficio de patio", que revolucionó la metalurgia. Con ello, el prestigio de Pachuca se incrementó de forma muy importante, a lo que siguió una nueva oleada de operarios y sus familias que llegaron a emplearse en las zonas próximas a las minas. (Salazar, 2007)

"La Ciudad de Pachuca se formaba en consecuencia de la necesidad de alojar nueva mano de obra minera. Este hecho originó un crecimiento desordenado conformando lo que hoy se conoce como ciudad central." (Loza, 2009, p.29)

El rápido crecimiento poblacional que experimentó México durante el siglo XX también se registró en la ciudad de Pachuca, especialmente en la década 1980-1990 cuando se observó un crecimiento de 55 % con respecto a la medición de 1980. Este indicador se ha mantenido por encima del 40 % en cada período censal (Loza, 2009, pág. 31). Una de las consecuencias del crecimiento poblacional del último siglo es la expansión urbana; se generaron nuevos núcleos habitacionales, principalmente hacia la periferia sur, lo que desplazó el dinamismo económico y social fuera del Centro Histórico.

### 4. Metodología

El propósito del presente estudio es describir la situación actual del centro histórico de Pachuca a partir de indicadores como condición de ocupación, uso funcional y estado físico de las edificaciones. La metodología empleada combina un enfoque cualitativo-descriptivo con técnicas de análisis geoespacial y observación en campo. La investigación se llevó a cabo en tres etapas.

En la primera etapa se realizó una revisión documental orientada a delimitar el área de estudio y establecer los criterios de análisis. En la segunda etapa se efectuó un análisis cartográfico mediante el uso de herramientas digitales y sistemas de información geográfica, con el objetivo de identificar las zonas del centro histórico de Pachuca con mayor concentración de viviendas deshabitadas y reconocer el uso predominante de los inmuebles. A partir de ello, se generaron bases de datos y mapas temáticos.

Finalmente, en la tercera etapa se desarrollaron recorridos de campo en la zona de estudio que permitieron validar los resultados previos a través de la observación directa de los inmuebles y la infraestructura urbana, con el fin de evaluar sus condiciones físicas y precisar su uso actual.

#### 4.1. Delimitación de las áreas de estudio

El perímetro del centro histórico de Pachuca está conformado por 17 puntos ubicados en las intersecciones que se indican en la Tabla 1, de acuerdo con la Ley sobre Protección y Conservación del Centro Histórico y del Patrimonio Cultural de la Ciudad de Pachuca de Soto, Hgo. (Gobierno del Estado de Hidalgo, 2004, p.1).

Con esta información se elaboró un croquis que muestra el área indicada (Figura 1). Los trazos de las manzanas se obtuvieron de la cartografía de las Áreas Geo-estadísticas Básicas (AGEB) del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), y se recurrió a Google Earth Pro y Google Maps, para delimitar el perímetro.

No.	Intersección
1	Antiguo Camino a Camelia, en el acceso a la mina de San Cristóbal
2	Incorporación al eje de la calle “Galeana”
3	Intersección con la calle “Félix Gómez”
4	Intersección con la calle “Mariano Abasolo”
5	Cambio de rumbo sobre el eje de la calle “Gómez Pérez”
6	Intersección con la calle “Manuel Gea González”
7	Intersección con la calle “Arista”
8	Intersección con la calle “Gómez Farías”
9	Intersección con la calle “Joaquín Herrera”
10	Intersección con la calle “Bartolomé de Medina”
11	Intersección con la calle “Maclovio Herrera”
12	Intersección con la calle “Las Cajas”
13	Enlazamiento con la calle “Agustín del Río”
14	Intersección con la calle “Francisco Carrión”
15	Intersección que se forma con la calle “J.M. Méndez”
16	Intersección con la Antigua Carretera a Real del Monte
17	Desviación para tomar el Antiguo Camino a Camelia

Tabla 1: Límites del perímetro del Centro Histórico de Pachuca  
Fuente: Elaboración propia con base en “Ley de Protección y Conservación del Centro Histórico de Pachuca de Soto, Hgo.” (Gobierno del Estado de Hidalgo, 2004, p.1)



Figura 1: Delimitación del centro histórico de Pachuca  
Fuente: Elaboración propia con base en “Ley de Protección y conservación del centro histórico de Pachuca de Soto, Hgo.” (Gobierno del Estado de Hidalgo, 2004, p.1)

La identificación de las zonas donde predominan los inmuebles en posible estado de abandono se realizó con base en información del INEGI que se encuentra en la plataforma interactiva Espacio y Datos de México (2025); no fue posible

acceder a información catastral y registral del municipio de Pachuca. En la Figura 2 se muestran las manzanas del centro histórico clasificadas por el número de inmuebles sin habitantes.

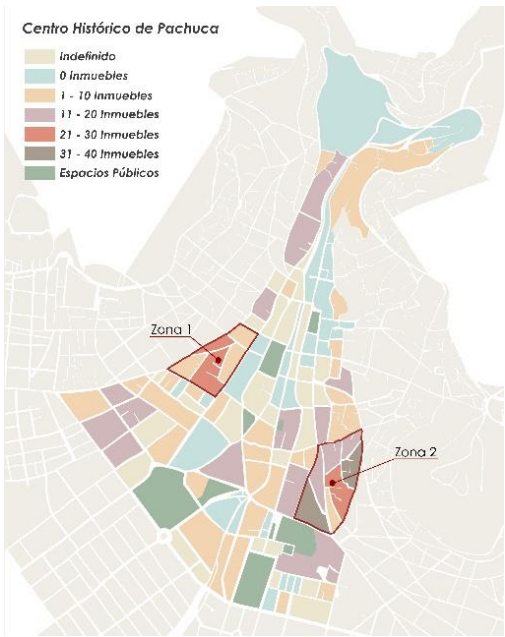


Figura 2: Mapa temático del número de inmuebles sin habitantes por manzana, con énfasis en las zonas de estudio del Centro Histórico de Pachuca  
Fuente: Elaboración propia con base en datos de sitio: “Espacio y datos de México” INEGI, 2025

De esta manera fue posible diferenciar dos zonas donde se concentran las manzanas con mayor número de inmuebles sin habitantes. La primera, de aproximadamente 55,550m<sup>2</sup>, se ubica al poniente del centro histórico, limitada por las calles Nicolás Bravo al norte, Mariano Abasolo al poniente, Nicolás Romero al sur y Vicente Guerrero al oriente, esta última caracterizada por su alto tránsito y actividad económica. El área se encuentra próxima a la Plaza Independencia, donde se localiza el Reloj Monumental, así como diversos espacios públicos, comercios y servicios.

El segundo sector, con una superficie aproximada de 80,660m<sup>2</sup>, se localiza en la zona suroriente del centro histórico de Pachuca. Sus límites están definidos por las calles: Miguel Ramos Arispe al norte, José María Morelos y Pavón al poniente, Mariano Arista al sur (vialidad con alta concentración de tráfico vehicular, comercios y servicios) y Gómez Farías al oriente. El área se encuentra próxima al Museo de la Fotografía y al Centro de las Artes del Estado de Hidalgo, dos de los principales recintos culturales de la ciudad.

4.2. Identificación de patrimonio edificado

Con el objetivo de focalizar el estudio, se examinaron con mayor profundidad las dos zonas de estudio ya establecidas; en primer lugar, se revisó el Catálogo nacional de monumentos históricos inmuebles (INAH, 2019), junto con el Inventario municipal de patrimonio inmueble (H. Ayuntamiento de Pachuca, 2020) con la finalidad de identificar cuáles son las



edificaciones catalogadas como patrimonio dentro de las áreas de estudio. El resultado se muestra en las Figuras 3 y 4.



Figura 3: Zona 1. Inmuebles catalogados con valor patrimonial  
Fuente: Elaboración propia con base en datos del “Catálogo INAH” e “Inventario Municipal”



Figura 4: Zona 2, inmuebles catalogados con valor patrimonial  
Fuente: Elaboración propia con base en datos del “Catálogo INAH” e “Inventario Municipal”

Como complemento, se revisó el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE, 2024) que mantiene el INEGI en su sitio web. Esta plataforma proporciona información detallada sobre la función y tipología de los establecimientos comerciales y de servicios. De esta manera es posible correlacionar estos usos de suelo de las edificaciones con su valor patrimonial.

Además, se realizaron recorridos en las áreas de estudio en el mes de enero de 2025 con el propósito de validar (y, en su caso, actualizar) la información obtenida del DENUE y verificar el estado de abandono y deterioro físico de las edificaciones. De esta manera, fue posible elaborar un registro de las edificaciones catalogadas con valor patrimonial y presentar los resultados en mapas temáticos.

5. Resultados

5.1. Caracterización del patrimonio edificado

Durante esta etapa del estudio se llevó a cabo el análisis detallado de las edificaciones con valor patrimonial ubicadas en las dos zonas previamente delimitadas. Cada inmueble fue georreferenciado en una plataforma de Sistema de Información Geográfica (SIG) de acceso libre, y se elaboraron tablas que registran su estado de conservación, uso y clave de identificación. Se otorgó especial atención a los inmuebles catalogados por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) debido a su relevancia cultural e histórica dentro del contexto urbano.

En la zona 1 se identificaron 23 edificaciones con valor patrimonial, de las cuales dos se encuentran inscritas en el catálogo del INAH y 21 en el Inventario municipal de patrimonio municipal de patrimonio inmueble. En las tablas 2 y 3 se indican las claves, usos y estados de conservación de los inmuebles.



Figura 7: Zona 1. Inmuebles catalogados con valor patrimonial  
Fuente: Elaboración propia con base en datos del “Catálogo INAH” e “Inventario Municipal”

Referencia en mapa	Clave INAH	Uso de inmueble	Estado
1	1304800010130	Vivienda	Poco deterioro
2	1304800010134	Vivienda	Deteriorado

Tabla 2: Zona 1. Patrimonio inmueble catalogado por el INAH  
Fuente: Elaboración propia con base en el Catálogo de patrimonio inmueble del INAH

El catálogo del INAH identifica los niveles de deterioro y los usos predominantes. En el caso de las dos edificaciones que se encuentran en la Zona 1, se confirmó que una de ellas presenta deterioro leve, con afectaciones superficiales en la pintura de la fachada, aunque conserva la integridad de sus elementos arquitectónicos originales. El segundo inmueble muestra deterioro severo, evidenciado por el desprendimiento del recubrimiento y la exposición parcial de la estructura subyacente; no obstante, permanece habitado, lo cual podría contribuir a su mantenimiento funcional a pesar del daño visible.

Referencia en mapa	Clave INAH	Uso de Inmueble	Estado
1	1304800010043	Vivienda	Conservado
2	1304800010044	Comercio	Deteriorado
3	1304800010045	Vivienda y Comercio	Modificado
4	1304800010047	Vivienda	Conservado
5	1304800010048	Vivienda	Conservado
6	1304800010049	Vivienda y Comercio	Conservado
7	1304800010050	Vivienda y Comercio	Modificado
8	1304800010051	Comercio	Conservado
9	1304800010060	Vivienda	Conservado
10	1304800010046	Comercio	Conservado
11	1304800010191	Vivienda	Deteriorado
12	1304800010192	Vivienda	Poco deterioro
13	1304800010193	Comercio	Poco deterioro
14	1304800010194	Servicios	Poco deterioro
15	1304800010197	Vivienda	Conservado

Tabla 3; Zona 1. Patrimonio inmueble catalogado en el Inventario municipal  
Fuente: Inventario municipal de patrimonio inmueble

Respecto a las edificaciones registradas únicamente en el inventario municipal, se establecieron tres categorías de conservación y los usos predominantes de cada inmueble, que se indican en la Tabla 3, y se verificó su nivel de deterioro:

- Inmuebles en buen estado (11 casos): conservan sus materiales, volumetría y elementos arquitectónicos originales, con intervenciones mínimas limitadas al acabado superficial.
- Inmuebles con deterioro leve o moderado (6 casos): presentan desgaste general en pintura y recubrimiento de fachada, pero mantienen su estabilidad estructural y autenticidad formal.
- Inmuebles con deterioro severo o crítico (3 casos): evidencian fisuras, desprendimiento del aplanado y abandono prolongado, lo que sugiere un riesgo potencial de colapso estructural.



Figura 8: Zona 2. Inmuebles catalogados con valor patrimonial  
Fuente: Elaboración propia con base a Datos del "Catálogo INAH" e "Inventario Municipal"

En la Zona 2 se registraron 21 edificaciones con valor patrimonial, de las cuales 15 pertenecen al catálogo del INAH y seis al Inventario municipal de patrimonio inmueble. Los usos predominantes y estado de conservación de los dos tipos de inmuebles se indican en las Tablas 4 y 5.

Referencia en mapa	Uso de inmueble	Estado
A	Comercio y servicios	Conservado
B	Vivienda	Deteriorado
C	Comercio y servicios	Modificado
D	Vivienda	Conservado
E	Vivienda	Conservado
F	Productiva	Conservado
G	Vivienda	Modificado
H	Vivienda	Conservado
I	Vivienda	Conservado
J	Vivienda	Conservado
K	Vivienda	Deteriorado
L	Vivienda	Poco deterioro
M	Vivienda	Poco deterioro
N	Vivienda	Poco deterioro
O	Vivienda	Conservado
P	Vivienda	Conservado
Q	Vivienda	Poco deterioro
R	Vivienda	Poco deterioro
S	Vivienda	Poco deterioro
T	Vivienda	Deteriorado
U	Vivienda	Poco deterioro

Tabla 4: Zona 2: Patrimonio inmueble catalogado por el INAH  
Fuente: Elaboración propia con base en el Catálogo de Patrimonio Inmueble del INAH

Las edificaciones que están catalogadas por el INAH se pueden clasificar en cuatro categorías, de acuerdo con su estado de conservación:

- Inmuebles en buen estado (8 casos): mantienen la integridad de sus elementos arquitectónicos y presentan coherencia visual con el entorno urbano.
- Inmuebles con deterioro moderado (3 casos): presentan desprendimiento de pintura, fisuras superficiales y presencia de grafitis, sin comprometer la estabilidad estructural.
- Inmuebles en deterioro severo o abandono (2 casos): muestran afectaciones notorias en fachadas y accesos, atribuibles a la falta de mantenimiento prolongado.
- Inmuebles modificados o con pérdida de autenticidad (2 casos): conservan su estabilidad estructural, pero han incorporado intervenciones contemporáneas que cubren o eliminan elementos originales, generando disrupción visual en el entorno patrimonial.

Se registró además una edificación conformada por dos bloques, en el que uno se conserva en condiciones aceptables, aunque con variaciones cromáticas en la fachada, mientras que el otro fue completamente demolido, transformando el predio en un estacionamiento privado.

Referencia en mapa	Uso de Inmueble	Estado
A	Vivienda	Conservado
B	Comercio	Deteriorado
C	Vivienda y Comercio	Modificado
D	Vivienda	Conservado
E	Vivienda	Conservado
F	Vivienda y Comercio	Conservado

Tabla 5: Zona 2. Patrimonio inmueble catalogado por el Inventario municipal  
Fuente: Elaboración propia con base en el Inventario Municipal de Patrimonio Inmueble

En cuanto a los inmuebles del inventario municipal, se identificaron cinco edificaciones en buen estado, que preservan su configuración arquitectónica y materiales originales, y una edificación con deterioro severo cuya fachada presenta pérdida total del aplanado y desgaste generalizado de la pintura. Los usos predominantes y estado de conservación de estos inmuebles se indican en la Tabla 5.

### 5.2. Contexto urbano. Estado de los inmuebles



Figura 9: Inmuebles deteriorados en la zona de estudio  
Fuente: Autoría propia

Los recorridos en las áreas de estudio proporcionaron información valiosa y una perspectiva integral para comprender con mayor profundidad las condiciones de los edificios patrimoniales y su contexto. En ambas zonas analizadas se identificaron edificaciones con deterioro significativo (Figuras 9, 10, 11 y 12); los revestimientos, pintura y elementos arquitectónicos de las fachadas presentan distintos niveles de afectación, llegando en algunos casos a desprenderse. La mayoría de construcciones se encuentran deterioradas, independientemente de su estilo arquitectónico o antigüedad: ocurre en inmuebles con molduras y elementos representativos de épocas anteriores, así como edificaciones con rasgos de diseño más actual.



Figura 10: Zona 1. Inmuebles con mayor deterioro  
Fuente: Elaboración propia con base a recorrido en campo

Entre los componentes más afectados se encuentran los accesos y ventanas, los cuales presentan un estado avanzado de desgaste. En su mayoría, las estructuras de cancelería muestran daños severos, mientras que las de madera exhiben un notable deterioro debido a la exposición prolongada a las condiciones climáticas.



Figura 11: Zona 2. Inmuebles con mayor deterioro  
Fuente: Elaboración propia con base a recorrido en campo



Figura 12: Inmueble en estado de deterioro  
Fuente: Autoría propia con base a recorrido en campo

Se identificaron también lotes donde antiguamente existieron edificaciones, los cuales ahora se encuentran en estado de abandono, ya sea completamente vacíos o con restos de construcciones inconclusas o demolidas, como se muestra en la Figura 13.



Figura 13: Edificación demolida  
Fuente: Autoría propia

### 5.3. Uso predominante

La identificación del uso predominante de los edificios aporta a la caracterización de las zonas del centro histórico de Pachuca con menor número de habitantes, en tanto permite correlacionar esta variable con el deterioro y abandono de edificaciones históricas.

Además del análisis de la base de datos del Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE), se llevaron a cabo recorridos en campo con el propósito de validar esta información. Si bien se identificó que la base de datos coincidía de forma significativa con los usos predominantes en la actualidad, también se observaron discrepancias en la cantidad de establecimientos registrados.



Una posible explicación para este fenómeno es la presencia de múltiples negocios dentro de un mismo local, así como algunos establecimientos pudieron encontrarse cerrados o no ser perceptibles durante la inspección. No obstante, mediante la combinación de estos dos enfoques metodológicos se obtuvo una estimación más precisa del número de establecimientos comerciales presentes en las dos zonas de estudio.

En las Figuras 15 y 16 se muestran los usos de suelo predominantes en los predios ubicados dentro de las áreas de estudio. La Zona 1 concentra un total de 86 establecimientos comerciales. La mayoría corresponden con la actividad de comercio al por menor en distintos sectores. Para facilitar su identificación, estos establecimientos se representan en color azul en los dos mapas temáticos.

Se observó que la actividad comercial se concentra principalmente en la calle Vicente Guerrero y en la calle Juan C. Doria, aunque en la segunda en menor medida. Ambas se consideran ejes comerciales principales dentro del Centro Histórico de Pachuca.

En contraste, en otras vialidades como: Víctor Rosales, Mariano Jiménez y Nicolás Flores, la presencia de establecimientos comerciales es considerablemente menor. En estas calles se concentran viviendas que, en algunos casos, presentan signos de abandono y deterioro. Los pocos establecimientos comerciales identificados en estas calles corresponden, en su mayoría, a negocios de comercio al por menor, casas de huéspedes, locales de venta de alimentos y algunas oficinas.

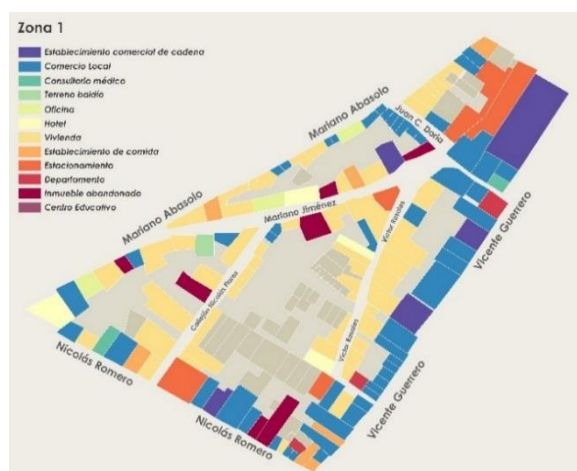


Figura 15: Zona 1. Establecimientos comerciales predominantes  
Fuente: Elaboración propia con base en datos del Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas, 2024

Se identificó un gran contraste entre las calles: mientras en Vicente Guerrero y Juan C. Doria se observa una combinación de comercios y viviendas, en Víctor Rosales, Mariano Jiménez y Nicolás Flores, entre otras, la densidad comercial disminuye drásticamente al igual que el estado de conservación de las edificaciones.

La Zona 2 cuenta con un total de 65 establecimientos comerciales. La distribución de los negocios es dispersa, aunque también presenta calles con mayor concentración de actividad comercial. En particular, las calles José María Morelos y Pavón, Mariano Arista y Corregidora destacan por su dinamismo comercial.

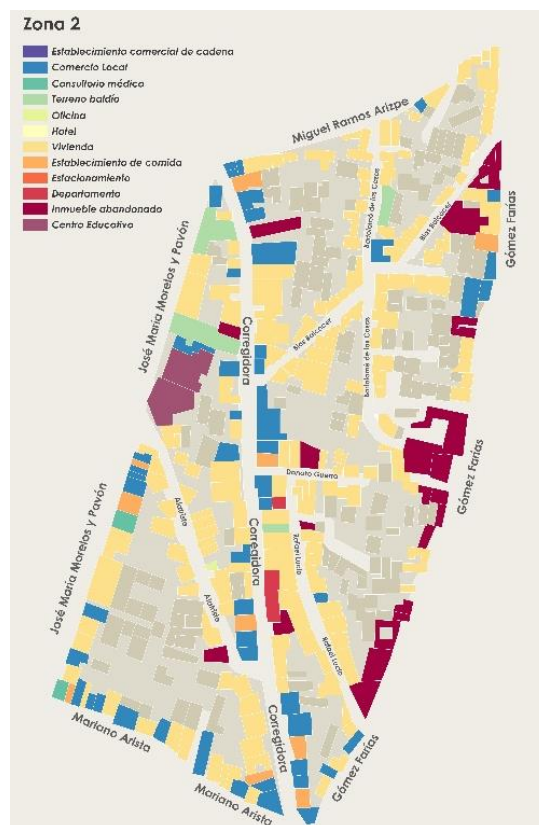


Figura 16: Zona 2. Establecimientos comerciales predominantes  
Fuente: Elaboración propia con base en datos del Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas, 2024

La mayoría de los establecimientos corresponden a comercio al por menor. Adicionalmente, en esta zona se identificaron instituciones educativas, tanto del sector público como privado. En contraste, en la calle Gómez Farías y sus intersecciones predomina el uso habitacional, con un alto porcentaje de viviendas en estado de abandono o con deterioro significativo.

Los pocos locales comerciales presentes en estas calles se encontraron en su mayoría inactivos, cerrados y sin señalización visible, con fachadas en avanzado estado de deterioro. Esto sugiere que dichos establecimientos han cesado operaciones.

Para corroborar esta situación, se realizó un cruce de datos con la información extraída del DENU, que registra únicamente cuatro establecimientos en esta zona. Sin embargo, durante el recorrido de campo se identificaron más de diez locales en estas calles, lo que podría indicar que los establecimientos comerciales son muy recientes; también se puede observar que la mayoría de edificaciones han sido abandonadas o tienen uso exclusivamente de vivienda.

#### 5.4. Infraestructura urbana y espacios públicos

Durante el recorrido de campo no se encontraron parques o espacios públicos dentro de las áreas estudiadas. Sin embargo, estas zonas se encuentran relativamente próximas a puntos de referencia urbanos, como la Plaza Independencia, donde se ubica el Reloj Monumental, la Plaza Juárez y el Parque Hidalgo. A pesar de esta proximidad, no existen áreas recreativas propias que brinden espacios de convivencia y descanso para los residentes.



La única excepción es el "Callejón del viento" (Figura 17), una calle peatonal que incorpora elementos como murales, una pequeña jardinera y mobiliario urbano, con la intención de generar un entorno atractivo y funcional para los transeúntes.



Figura 17: Callejón del viento

Fuente: Autoría propia

No obstante, se observó una baja afluencia de personas en la zona, lo que sugiere que este espacio no ha logrado consolidarse como un punto de interés. Además, se identificaron inmuebles deteriorados en los alrededores, así como obstrucciones vehiculares que dificultan la movilidad en la zona.

En términos de infraestructura en las áreas de estudio, se constató que la iluminación pública es deficiente en la mayoría de las calles. Aunque el pavimento no presenta un deterioro significativo, se detectaron baches y hundimientos aislados que, si bien no representan un impedimento crítico para la circulación vehicular, afectan la calidad del tránsito. Por otro lado, las dimensiones reducidas de las vialidades sí constituyen un factor limitante para la movilidad, y se generan problemas de congestión.

## Conclusiones

El estudio realizado en dos zonas del centro histórico de Pachuca permitió evidenciar que el deterioro de las edificaciones patrimoniales no es homogéneo y que su estado de conservación se encuentra estrechamente vinculado con la función que cumplen. Los inmuebles destinados a actividades comerciales tienden a mantenerse en mejores condiciones físicas, en contraste con aquellos utilizados como vivienda, que presentan mayores signos de abandono. Sin embargo, se observó que muchos locales comerciales, aun cuando se preservan estructuralmente, han sido modificados con colores, anuncios y adaptaciones que desvirtúan la imagen urbana, no corresponden con la coherencia visual del centro histórico y producen una combinación disonante que afecta negativamente la percepción del área.

En este sentido, se vuelve indispensable diseñar políticas públicas orientadas a la recuperación integral del centro histórico, que incluyan tanto la rehabilitación de la vivienda y el fomento de la repoblación, como la regulación de las actividades comerciales. La gestión del comercio en zonas patrimoniales debe contemplar lineamientos estéticos y normativos que garanticen la conservación de la imagen histórica y eviten alteraciones que degraden la identidad cultural del lugar. Experiencias nacionales e internacionales muestran que la colaboración entre instituciones gubernamentales, sociedad civil y sector privado es esencial

para garantizar intervenciones sostenibles que logren equilibrar la conservación patrimonial con el desarrollo económico y social.

Desde el punto de vista metodológico, la combinación de observación en campo con el análisis espacial demostró ser una herramienta sólida para la caracterización de los centros históricos, al permitir identificar con mayor precisión las condiciones físicas, funcionales y sociales de las edificaciones. Este enfoque constituye un aporte relevante para futuros estudios en la materia y para la elaboración de políticas de conservación basadas en evidencia.

En conclusión, los hallazgos de esta investigación subrayan la urgencia de implementar estrategias integrales que aseguren la conservación del patrimonio edificado del centro histórico de Pachuca, al tiempo que promuevan su habitabilidad y funcionalidad. Solo mediante la consolidación de barrios céntricos con vivienda digna y regulación de la imagen urbana será posible preservar estos espacios como referentes de identidad cultural y motores de desarrollo urbano sostenible.

## Agradecimientos

Agradezco al Dr. Arq. Boris Vladimir Tapia Peralta por su valiosa orientación e inducción en la elaboración del artículo, así como por su constante apoyo y motivación a lo largo del proceso.

## Referencias

- Alomá, P. R. (2009). La crisis de los centros históricos. En J. F. Espinosa, *Intersecciones urbanas: origen y contexto en América Latina* (págs. 34-37). Ecuador: FLACSO.
- Bazant, J. (2012). Deterioro del centro histórico de las ciudades. ¿es viable su reactivación? *Tiempo y espacio*, pp. 62-63.
- Bonilla, M. H. (2007). Participación ciudadana y el rescate de la ciudad. *Revista INVI*, pp. 14-18.
- Chapa, R. C. (2007). Los problemas sociales en los espacios patrimoniales históricos. *IX Coloquio Internacional de Geocrítica*.
- Chávez, E. S. (2005). Turismo y desarrollo sostenible: el caso del centro histórico de la Habana - Cuba. *Pasos. Revista de Turismo y Patrimonio Cultural*, pp. 173-174.
- Delgadillo, V. (2011). *Patrimonio histórico y tugurios. Las políticas habitacionales y de recuperación de los centros históricos de Buenos Aires, Ciudad de México y Quito*. Ciudad de México D.F., Universidad Autónoma de la Ciudad de México. Pp. 153-154.
- Delgadillo, V. (2014). La política del espacio público y del patrimonio urbano en la Ciudad de México. Discurso progresista, negocios inmobiliarios y buen comportamiento social. *Coloquio internacional de geocrítica*, pp. 3-8.
- Durán, R. A. (2006). Transformaciones de la imagen de una ciudad: repercusiones de la renovación urbana. *Memorias*, 16-18.
- Escamilla, R. R. (2016). Espacio rural, espacio urbano el eterno conflicto, el valle de Pachuca Hidalgo. *Encuentro Nacional sobre Desarrollo Regional en México*, pp. 4-14.
- Gobierno del Estado de Hidalgo. (2004). *Ley sobre Protección y Conservación del Centro Histórico y Del Patrimonio Cultural de la Ciudad de Pachuca de Soto, Hgo*. Pachuca de Soto: Periódico Oficial del Estado de Hidalgo.
- Gonzales, P. V. (2011). La conflictividad en el proceso de metropolización de la ciudad de Pachuca. *Papeles de Población*, pp. 129-135.
- Gutnam, M. (2001). Del monumento aislado a la multidimensionalidad. En F. Carrion, *Centros Históricos de América Latina y el Caribe* (págs. 95-106). Washington, D.C.: Banco Interamericano de Desarrollo.
- H. Ayuntamiento de Pachuca (2020). *Inventario Municipal de Patrimonio Inmueble*. Pachuca de Soto: Dirección del Centro Histórico de la Secretaría de Obras Públicas, Desarrollo Urbano, Vivienda y Movilidad (SOPDUVM).
- Hernández, M. T. (2021). Horizontes y contenidos de las definiciones e interpretación de los centros históricos. *Revista Iberoamericana de Ciencias*, pp. 193-195.

- Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) (2019). *Catálogo Nacional de Monumentos Históricos Inmuebles*. Ciudad de México, INAH, Coordinación Nacional de Monumentos Históricos. Obtenido de: <https://catalogonacionalmhi.inah.gob.mx/consultaPublica>
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) (2024). *Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas DENUÉ*. Obtenido de: <https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denue/default.aspx>
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) (2025). *Espacio y datos de México*. Obtenido de: <https://www.inegi.org.mx/app/mapa/espacioydatos/default.aspx>
- Janoschka, J. S. (2014). Procesos de gentrificación y desplazamiento en América Latina - una perspectiva comparativista. *Contested cities*, pp. 5-12.
- Lessard, M. (2014). Reflexión conceptual para la definición de la identidad de un centro histórico. En L. A. Martínez, *Centros históricos. Patrimonio e identidad*, pp. 11. Xalapa, Veracruz: CODICE - Taller Editorial.
- López, C. R. (2018). Entre el despoamiento y la gentrificación en México. El centro histórico de Morelia. *Bitácora Urbano Territorial*, pp. 35.
- Loza, M. A. (2009). CRECIMIENTO URBANO Y RE-CONFIGURACIÓN. En M. A. Loza. Unidad Profesional Zacatenco, México, D.F.
- Mantecón, A. R. (2005). Las disputas por el patrimonio. En N. G. Canclini, *La antropología urbana en México*, pp. 60-95. Ciudad de México: Consejo nacional para la cultura y las artes.
- Manzini, L. (2011). El significado cultural del patrimonio. *Estudios del patrimonio cultural*, pp. 28-30.
- Martínez, M. (2004). La rehabilitación y recualificación de los centros históricos: tercera vía entre la destrucción y el museo. En: Martínez, M. (ed). *El centro histórico. Objeto de estudio e intervención*. Bogota, Editorial Pontificia Universidad Javeriana, Colección Biblioteca del Profesional, pp. 17-26
- Mercado, E. (2017). Políticas públicas, patrimonio edificado. En A. P. Velasco, *Ciudades y centros históricos: habitación, políticas y oportunidades* (págs. 128-130). Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad.
- Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura-Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (UNESCO PNUD) (1977). *Coloquio sobre la preservación de los centros históricos ante el crecimiento de las ciudades contemporáneas*. Quito, UNESCO PNUD
- Rojas, E., Rodríguez, E. y Wegelin, E. (2008). Volver al centro: la recuperación de áreas urbanas centrales. New York, Banco Interamericano de Desarrollo.
- Salazar, E. E. (2007). Minería y espacio en el distrito minero Pachuca-Real del Monte. *Investigaciones Geográficas, Boletín del Instituto de Geografía, UNAM*, 84.
- Sánchez, A. H. (2021). "La vecindad", exclusión urbana en centros históricos. Pobreza y migración en barrios de Puebla (México). *Bitácora Urbano Territorial*, pp. 100-103.
- Soto, J. L. (2011). El paisaje urbano histórico: modas, paradigmas y olvidos. *Revista del Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid*, pp. 27-30.