



Universidad Nacional Autónoma de México

Programa de Maestría y Doctorado en Arquitectura

Facultad de Arquitectura

Campo de conocimiento: Arquitectura, Ciudad y Territorio

Análisis de la regeneración del espacio público y privado del Centro Histórico de Torreón, Coah. 1996-presente.

Tesis

Que para optar por el grado de Maestra en Arquitectura

Presenta:

Arq. María Fernanda Alemán Aguilar

Tutor principal:

Arq. Alejandro Emilio Suárez Pareyón | Facultad de Arquitectura, Posgrado de Arquitectura, UNAM

Miembros de comité tutor:

Dr. Víctor Manuel Delgadillo Polanco UNAM | Facultad de Arquitectura, Posgrado de Arquitectura, UNAM

Dr. José Manuel Rosales Mendoza UAdeC | Facultad de Arquitectura y Urbanismo, UAdeC

Ciudad Universitaria, CD. MX, noviembre 2024



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.



UNAM – Dirección General de Bibliotecas

Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©

PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

Tutor principal

Arq. Alejandro Emilio Suárez Pareyón | Facultad de Arquitectura, UNAM

Miembros de comité tutor

Dr. Víctor Manuel Delgadillo Polanco | Facultad de Arquitectura, UNAM

Dr. José Manuel Rosales Mendoza | Facultad de Arquitectura, UAdeC

Sínodo

Mtra. Andrea Alvear Aceves | Facultad de Arquitectura, UNAM

Mtro. Eric Ismael Castañeda López | Facultad de Arquitectura, UNAM



Agradecimientos

Quiero dedicar y agradecer no solo esta tesis de investigación a mi madre, Gabriela Aguilar, y a mi padre, Fernando Alemán, sino también agradecerles por todo lo que soy hoy y la esperanza de lo que seré en el futuro. Gracias a ellos he podido desarrollarme en todos los aspectos de la vida, y realmente llegar a gustarme en quién me he convertido. Sin ellos, no hubiera sido posible.

Para Fernando, no tengo más palabras que decir que gracias por siempre confiar en mí. Él estuvo al inicio de esta travesía, es decir, la maestría, pero ya no pudo ver de manera física cómo concluyo otro proyecto más en mi vida. Sin embargo, sé que mi padre ni siquiera necesita la evidencia; él ya sabía, por la fe que tenía en mí, que este ya era otro proyecto realizado. Sé el orgullo que él sentía por mí, y quiero decir que de mi parte es igual, e incluso más grande, por él y por mi madre: las mejores, más inteligentes y divertidas personas que he conocido.

Agradecimiento total a Andrés Salazar, mi novio, a quien, curiosamente, conocí al inicio de mi ingreso a la maestría y quien ha visto de primera mano cómo fui evolucionando, dándome ánimo para seguir adelante. Una inspiración total para mí, por su dedicación a lo que más ama y la sabiduría que comparte conmigo.

A mi familia más cercana, que me ha demostrado el poder de la unión en los momentos más difíciles: mis tías María Eugenia y Mónica Aguilar, mis hermanos Ana y Emiliano Alemán, y mi prima Sofía Aguilar, una fuente inagotable de risas y mucho cariño.

Es igual de importante para mí agradecer a mis amigas y amigos; algunos me han acompañado desde que era una niña, y otros son fruto de este posgrado. Sin ellas y ellos, simplemente no hubiera podido avanzar.

Quiero agradecer a Dios y al universo, que me han hecho, a pesar de que ha habido momentos en los que pienso lo contrario, una persona inmensamente afortunada. Me encuentro en un lugar donde me he demostrado que puedo hacer bien cosas que disfruto hacer, incluso más allá de lo académico y laboral.

Gracias a mí por decidir siempre llevar a cabo cosas que me hacen feliz.

Por último, quiero expresar mi agradecimiento al Programa de Becas del Consejo Nacional de Humanidades, Ciencias y Tecnologías (CONAHCYT), cuyo apoyo económico hizo posible la realización de esta investigación.

Índice

Introducción	10
Justificación	11
Objetivos y Preguntas de investigación	14
Problemática	15
Metodología	22
Estado del Arte	28
Marco Teórico	32
CAPÍTULO I. Antecedentes históricos de la región de la laguna y origen de la ciudad de Torreón	42
1.1. Localización y características geográficas de La Laguna y Torreón	43
1.2. Primeros asentamientos	47
1.3. Cuerpos de agua en la zona y su influencia en el desarrollo lagunero	53
1.4. El Origen de Torreón como rancho y sus fundadores	60
1.5. Llegado del ferrocarril a La Laguna	65
1.6. Desarrollo de la agricultura en la zona como impulsor de desarrollo económico y urbano	66
CAPÍTULO II. Desarrollo de la ciudad de Torreón, Coahuila	69
2.1. Fundación de la ciudad de Torreón	70
2.2. La revolución mexicana en la ciudad	74
2.3. Expansión y desarrollo de la ciudad a través del tiempo	75
2.4. La formación de la Zona Metropolitana de La Laguna	109
2.5. Reforma agraria y distribución de ejidos	110
2.6. Planes de desarrollo y ordenamiento urbano	112
CAPÍTULO III. Análisis urbano arquitectónico del Centro Histórico de la ciudad de Torreón	117

3.1. El afianzamiento colectivo de una zona de identidad	118
3.2. ¿Por qué se emitió la Declaración estatal del Centro Histórico?	121
3.3. Abandono del polígono. Datos estadísticos poblacionales y de vivienda	125
3.4. Terciarización del polígono, nuevos giros en actividades de la zona	133
3.5. Estado de conservación. Catalogación de inmuebles por su estado y uso actual	138
3.6 Caracterización del Centro Histórico	163
CAPÍTULO IV. Aproximaciones de estudio, el caso Paseo Morelos	172
4.1. Un breve repaso del proyecto de rescate del espacio público	173
4.2. Usos de suelo	176
4.3. Encarecimiento de la zona	181
4.4. Transformaciones en las dinámicas de la zona	186
4.5. Un breve repaso por el ayer y hoy	189
4.6. ¿Desplazamientos o gentrificación?	196
Conclusiones	202
Bibliografía	206
Listas	210

Introducción

Los Centros Históricos en México tienen una gran importancia para el desarrollo urbano y económico de una ciudad, ya que es aquí donde el origen de la expansión territorial de una zona tiene su comienzo. De igual manera, representan un gran papel en el desarrollo social e identitario de una comunidad, porque es donde se llevan a cabo muchas de las actividades económicas en las que se sustenta y desarrolla una sociedad. Sin embargo, muchos Centros Históricos han sufrido procesos de despoblamiento y deterioro urbano arquitectónico, y la ciudad de Torreón no ha sido la excepción.

Al igual que en muchas ciudades de Latinoamérica, la ciudad entró en un espiral de crecimiento acelerado; sin embargo, a la par del crecimiento urbano, las periferias empezaron a expandirse, provocando nuevos asentamientos en los que habitantes del sector centro se desplazaron, dando origen al abandono de la zona.

El abandono de la zona no solo se debe a la expansión territorial urbana, sino a la falta de atención por parte de las autoridades para preservar un lugar tan importante, lo cual suscitó un interés por lograr la regeneración del Centro Histórico, ya que aquí se consolida buena parte de la identidad de la comunidad torreonense por las expresiones artísticas, religiosas, políticas, históricas, sociales y demás.

En esta investigación se pretende indagar sobre nuevos tópicos para la ciudad y crear un análisis de las acciones tomadas desde la década de 1990 hasta la actualidad en aras de hacer del Centro Histórico un centro vivo y poblado, a través del entendimiento de los orígenes de Torreón, así como de su evolución urbana. Esto ha llevado al Centro Histórico a ser considerado como tal y a jugar un papel muy importante en las dinámicas de la ciudad. Esto, a su vez, abre un nuevo panorama en el abordaje de la investigación sobre la ciudad, pues, a día de hoy, son pocos o nulos los trabajos que empiezan a estudiar a Torreón desde estos nuevos paradigmas que han surgido con el paso del tiempo.

Justificación

Quiero empezar este apartado reconociendo el hecho de que esta investigación nace a partir del interés por comprender fenómenos que llevan ya algunas décadas sucediendo en la ciudad de Torreón, pero que aún no han sido abordados, por lo cual considero necesario que se abran nuevos caminos para estudiar los fenómenos urbano-arquitectónicos de esta joven ciudad. Y si bien esta investigación es un muy pequeño y primerizo fragmento de todas las problemáticas que atraviesan a Torreón, también es necesaria. Cabe aclarar que las investigaciones sobre la ciudad, y sobre todo acerca de la arquitectura y el urbanismo, no son inexistentes, pero sí muy contadas, y hasta ahora no se han abordado estos tópicos en las pocas que existen.

También es importante mencionar que muchas de estas investigaciones o recopilaciones históricas que se han trabajado hasta ahora tienen ya cierto tiempo, por lo que no es fácil encontrar mucha información sobre el Torreón contemporáneo. Por mencionar algunas, tenemos la “Propuesta de restauración y nuevo uso adaptativo del Hotel Princesa” del Arq. Jennefir Guadalupe Clazada Espinoza, y “Arquitectura escolar en Torreón, construida durante 1907 a 1944” por Moisés Guadalupe Almaraz Hernández. Ambos trabajos académicos de alumnos de la Universidad Autónoma de Coahuila.

Así como las investigaciones sobre la ciudad son escasas, Torreón también es una ciudad con apenas 115 años, ya que en 1907 pasa de ser una villa de acelerado crecimiento a convertirse en una ciudad (Guerra, 1932). Esto se debe a las cualidades que se le atribuyeron por estar en una zona de conexión entre Estados Unidos y el sur de México, gracias a la introducción de las vías del ferrocarril en la época del porfiriato. Junto con sus características espaciales que beneficiaban el comercio y el arduo trabajo de los pobladores, esto resultó en una gran producción de algodón y demás artículos agrícolas.

El boom agrícola y comercial genera en la zona períodos de prosperidad que traen como consecuencia la expansión territorial de la ciudad hacia todos los puntos cardinales, con un especial énfasis en el oriente. Debido a que la expansión proliferó desde antes de que se convirtiera en ciudad, el crecimiento territorial no ocurrió bajo una serie de reglamentos que

normaran su desarrollo, y posterior a su reconocimiento como ciudad, tampoco existían planes de desarrollo que lo pautaran.

No es sino hasta 1980 que se elabora el primer plan de desarrollo urbano de la ciudad, creado con el fin de controlar el acelerado crecimiento que trae como consecuencia el abandono del Centro Histórico, ya que sus habitantes decidieron emigrar hacia estas nuevas zonas (Barrios Avalos, 2019).

Hoy en día, es primordial tratar los asuntos referidos al Centro Histórico de la ciudad debido a que es en este espacio donde recae la historia de la metrópoli; por ende, es aquí donde se ha enraizado gran parte de la identidad tanto torreonense como lagunera. El Centro Histórico ha sido capaz de crear un sentido de pertenencia para los habitantes, porque en él se albergan diversos inmuebles, tanto catalogados como no catalogados, que forman parte de la herencia cultural. Entre estos inmuebles se encuentran el Centro Cultural Neomudéjar, el Hotel Salvador, la Fábrica de Hilados y Tejidos Santa Fé, El Torreoncito, la Parroquia de Nuestra Señora de Guadalupe, la antigua Casa de Cultura, casas habitación y demás. Desafortunadamente, sin nada que los ampare, de los 169 inmuebles catalogados, 24 han sido destruidos (IMPLAN, 2019).

Si bien en materia jurídica no existe algo que brinde una real protección a los inmuebles catalogados, a nivel municipal tampoco hay algún plan que cubija o desarrolle un proyecto de protección para el patrimonio urbano-arquitectónico, así como para el cuidado y/o regeneración del Centro Histórico mismo, incluidos espacios públicos y privados.

A pesar de que en los planes tanto estatales como municipales se menciona el tema del Centro Histórico, ninguno de estos desarrolla de manera específica un plan de acción puntual para cuidar de él. No obstante, a partir de la década de 1996, año en que se declara el centro como Centro Histórico (Estado de Coahuila, 1996), se han tratado de elaborar planes parciales de desarrollo urbano del Centro Histórico, siendo el más reciente intento el “Plan Centro Laguna”, de 2015, que tiene como fin la reactivación económica, la integración social, la valorización del patrimonio histórico y cultural, y la habitabilidad de uno de los espacios públicos emblemáticos

de la ciudad. Pese a estos intentos, no se ha logrado concretar nada, ya que hoy en día seguimos sin contar con un plan parcial para el Centro Histórico.

Esto ha tenido como consecuencia que el actual ordenamiento y las acciones de regeneración se realicen sin un plan estratégico y bien elaborado; además, se ha llevado a cabo en partes, descartando así una reactivación de manera integral.

A pesar de no contar con un plan estratégico para la zona, existe el PIMUS (Plan Integral de Movilidad Urbana Sustentable de la Laguna), un estudio realizado para articular la zona metropolitana, que tiene como fin que la movilidad y el transporte urbano sean eficaces y respondan al traslado de los ciudadanos. Parte de las estrategias que aquí se proponen para que el sistema de transporte sea más eficaz es un crecimiento urbano ordenado, controlado y compacto. Entre sus cinco líneas se mencionan las siguientes:

- Fomento a la ocupación de los vacíos urbanos
- Aprovechamiento del suelo y la infraestructura de manera óptima
- Poner en valor el patrimonio urbano, paisajístico y cultural de la región

Si bien esta no es la solución al problema, se empieza a divisar un interés más estructurado que dé pauta a acciones de regeneración bien planteadas.

Objetivo general

Analizar las transformaciones urbanas y arquitectónicas en el Centro Histórico de Torreón conforme a su relación con el desarrollo de la ciudad, así como examinar los atributos que le otorgan importancia al polígono como un elemento esencial en las dinámicas de la urbe.

Objetivos Particulares

- Identificar la relación que tiene la expansión de la ciudad con el deterioro del patrimonio urbano que se encuentra dentro del polígono del Centro Histórico, a través de un análisis histórico
- Comprender la razón de la declaración y la extensión del polígono para identificar los valores urbanos, arquitectónicos e históricos que lo definen e identifican.
- Llevar a cabo un diagnóstico del polígono mediante la valorización del patrimonio conforme a su estado actual para determinar el nivel de deterioro y su función, de acuerdo con la relación de políticas públicas-patrimonio-terciarización.

Pregunta de investigación

¿Cuál ha sido el proceso de consolidación y desarrollo del Centro Histórico de Torreón, y cómo ha contribuido este proceso a dotarle de valor histórico y patrimonial a lo largo del tiempo?

Preguntas guía

- ¿Cuáles han sido las características del desarrollo urbano de Torreón, y qué papel juega la relación con el Centro Histórico?
- ¿Qué valores se han ido consolidando con el paso del tiempo, que a su vez dota de atributos y excepcionalidad?
- ¿Qué función tienen los inmuebles catalogados hoy en día, y cómo afecta el deterioro de éstos para la conservación de la identidad del polígono y la ciudad?

Problemática

Los Centros Históricos son más que un espacio; son un cúmulo de elementos físicos, temporales y simbólicos que los diferencian del resto de las áreas urbanas. Es así que, a lo largo de los años, estos elementos empiezan a ser valorizados por la ciudadanía y terminan formando parte de acciones de políticas públicas que se plasman, en su mayoría, en los planes de desarrollo urbano de cada ciudad.

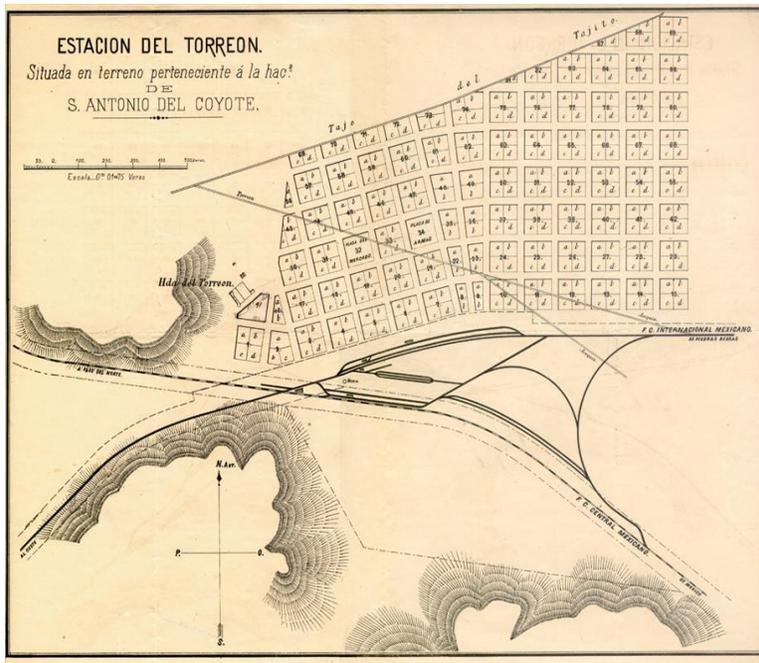
En la ciudad de Torreón, Coahuila, debido a su origen territorial, existe un polígono denominado “Centro Histórico”. Este espacio reúne diversas cualidades que han llevado a que se declare como tal en 1996; sin embargo, este centro ha vivido diversas transformaciones (por supuesto, desde antes de la declaratoria) que han resultado en el deterioro de la zona. Dichas transformaciones son fenómenos que se pueden observar en otras ciudades de México y América Latina, debido a la expansión urbana, que conlleva al despoblamiento de áreas centrales y/o fundacionales.

La ciudad de Torreón, Coahuila, tiene sus orígenes en lo que hoy conocemos como el Centro Histórico. Este sector de la ciudad remonta sus orígenes al siglo XIX, cuando el señor Leonardo Zuloaga, en conjunto con Juan Ignacio Jiménez, adquirió un total de 890 mil hectáreas, fundando en 1850 el Rancho de Torreón. Estos terrenos no lograron obtener las condiciones para que haciendas o negocios pudieran prosperar. De tal manera que, después de la muerte de Zuloaga, la viuda del difunto inició un reparto de tierras. Esta serie de desafortunados sucesos coincide con la entrada de Porfirio Díaz al poder ejecutivo en 1876, lo cual trajo como consecuencia la modernización del país, que influyó en el desarrollo de la Comarca Lagunera a través de la llegada del ferrocarril, conectando a Torreón con el resto del país. Esto permitió que la producción algodonera y agrícola local se expandiera a nivel nacional, posicionándose dentro del 70-75% de la producción nacional de algodón para el siglo XX (Guerra, 1932).

En el contexto del auge económico, el crecimiento poblacional también aumentó de manera acelerada, pasando de 11,372 habitantes en 1900 a 23,000 en 1910 (una vez consolidada

como ciudad en 1907) y casi duplicando su población en 1921, alcanzando 56,499 habitantes, según datos del INEGI. Esto representa una tasa de crecimiento del 7.3% en el primer periodo y del 8.50% en el segundo, quedando por encima de la media nacional e incluso de la Ciudad de México, que registró un 1.09% y -0.51% a nivel nacional, y 3.17% y 2.46% en la Ciudad de México (Ramos Salas J. , 2019).

Uno de los compradores de las tierras de la señora Luisa Ibarra fue la empresa Rapp & Sommer, que tenía como representante y administrador al señor Andrés Eppen, quien se encargó de la consolidación de los terrenos adquiridos mediante acciones como el acondicionamiento de acequias, la conclusión del proyecto de la presa del Coyote, la ampliación de tajos y, finalmente, con el proyecto más ambicioso que daría lugar a la fundación de Torreón en 1887, lo que lo convierte en el fundador oficial de la ciudad. Este proyecto consistía en el trazo urbano de la entonces colonia, encargado al ingeniero Wulff, quien diseñó el trazo de los primeros cuadros que se encontraban en el cruce del Ferrocarril Internacional con el Ferrocarril Central.



Este conjunto de 90 manzanas de 84.7 m x 84.7 m conforma el primer cuadro de la ciudad, lo que hoy conocemos como el Centro Histórico de Torreón, que en ese entonces era conocido como el "fraccionamiento primitivo", con un total de 90 hectáreas y más de 63 hectáreas de calles (Guerra, 1932).

Mapa 1. Primer mapa de la primera propuesta de trazo de Torreón elaborado por Federico Wulff, 1887. Fuente: Municipio de Torreón, departamento del Centro Histórico.

Para finales de la última década del siglo XIX, los terrenos adyacentes al primer cuadro de la ciudad, hacia la zona oriente, pasaron a manos de Feliciano Cobián, quien decidió urbanizar la zona con la introducción de cinco nuevos cuadros, que conforman los 1º, 2º, 3º, 4º y 5º cuadros de la ciudad, ocupando un total de 1,062 hectáreas, las cuales determinarían el futuro urbano de la ciudad durante los próximos 40 años. Cabe mencionar que estos cinco nuevos polígonos seguían la traza reticular del plan original diseñado por Wulff. De esta manera, la ciudad inició una interminable expansión urbana hacia todos los puntos cardinales, con un énfasis en la parte oriente del territorio (Ramos Salas J. , 2019).

Este segundo auge en el crecimiento de la ciudad fue una respuesta al crecimiento demográfico paralelo, motivado por el auge económico de la época, lo que llevó a muchas personas a migrar hacia la ciudad por las oportunidades laborales que se generaron. Tras esta segunda ola de crecimiento territorial, la ciudad comenzó un fenómeno de desbordamiento que implicó su expansión hacia el sur; nuevamente, el crecimiento urbano correspondió con el crecimiento demográfico, pasando de 87,700 habitantes en 1940 a 157,233 en 1950. Sin embargo, en esta última década, el crecimiento urbano se ralentizó debido a la devaluación del precio del algodón, industria que sustentaba el auge económico de la región, lo que marcó el fin de la época dorada.

No es sino hasta la década de 1970 cuando importantes empresas, como Caleras de la Laguna y Cementos Mexicanos, se instalan en la ciudad, retomando la dinámica de crecimiento. La población pasó de 212,097 en 1970 a 328,086 en 1980, lo que generó nuevas zonas periféricas. En tan solo cuatro años, de 1972 a 1976, la mancha urbana se triplicó, y en los siguientes diez años creció un 40% (Ramos Salas J. , 2019).

Es en esta década, precisamente en 1974, cuando comienza el interés por reconocer monumentos históricos como tal.

Debido al incesante crecimiento de la ciudad, en 1980 se crea el Primer Plan Director de Desarrollo Urbano para lograr un crecimiento más ordenado y planificado, pero hasta el día de

hoy no ha sido del todo eficaz, ya que la mancha urbana sigue expandiéndose, causando que el Centro Histórico se deshabe en términos de vivienda. Si bien el Centro Histórico cada vez

Analizarán problemática turística en Primera Reunión Regional de Turismo

Ilustración 2. Encabezado de nota del periódico "El Siglo", ago. 9, 1985. Fuente: el Siglo de Torreón.

Proponen preservar edificios...

Ilustración 1. Encabezado de nota del periódico "El Siglo", jun 13, 1989. Fuente: El Siglo de Torreón.

cuenta con menos habitantes, también ha crecido el interés por parte de las autoridades y del sector privado para convertir a Torreón en un punto turístico, teniendo como principal atracción sitios históricos de gran valor dentro del Centro Histórico. La discrepancia radica en que muchos de estos inmuebles arquitectónicos de gran valor histórico se encuentran abandonados.

Ahora, ya entrada la década de 1990, en 1992, debido a la reforma agraria, el suelo ejidal se privatiza y se desarrollan numerosos proyectos inmobiliarios en las periferias de la ciudad, lo que genera un superávit de viviendas que terminan abandonadas tanto en los nuevos sectores como en el Centro Histórico. De los edificios en la zona, solo se utiliza la planta baja para el comercio. La ciudad crece más que su población, mientras surge un interés por rescatar el sector de la vivienda y proteger los inmuebles catalogados por el INBAL y el INAH, los cuales comenzaron a ser catalogados desde los años 80 (Magallanes Andrade, 2020).

Finalmente, en 1996, se publica el decreto mediante el cual se declara como conjunto histórico de la ciudad de Torreón, Coahuila, un área de 241 manzanas.

“Que en la ciudad de Torreón, Coahuila ofrece a propios y extraños una gran diversidad de construcciones, monumentos y obras que, sin lugar a dudas, constituyen parte importante del patrimonio cultural de la misma: Que las autoridades municipales de Torreón, conforme a las disposiciones legales, han llevado a cabo aquellas acciones tendientes a proteger y conservar la imagen urbana del centro de la ciudad por lo que han convocado para ello a los habitantes de dicha municipalidad, a fin de unir esfuerzos y preservar el acervo histórico cultural o arquitectónico de la misma” (Estado de Coahuila, 1996).

Sin embargo, y a pesar de la declaratoria realizada en 1996, a causa de la urgencia por recuperar el sector, no se ha elaborado desde entonces ningún Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico que plantee en detalle las estrategias necesarias para implementar acciones que regeneren la zona de manera integral y que establezcan una serie de sanciones por el daño al patrimonio urbano arquitectónico.

Lo que sí ha ocurrido es una serie de acciones aisladas desde la década de 1990 para rehabilitar espacios públicos, que hasta el día de hoy no han tenido mucho éxito. Como ejemplo, tenemos las intervenciones en las calles Cepeda y Valdés Carrillo, realizadas en 1996 y 2008.

- **1996:** Peatonalización de las calles Cepeda y Valdés Carrillo, que constituía la primera fase de modernización del Centro Histórico. Sin embargo, no logró eliminar la contaminación visual por falta de recursos; se instalaron jardineras de baja calidad y los registros ubicados en esas calles “peatonalizadas” no contaban con tapas. A esto se suma que la responsabilidad del mantenimiento de las calles recae en parques y jardines, que no tiene injerencia real en cuestiones urbanas (El Siglo de Torreón, 1997).
- **2008:** Paseo Comercial Cepeda-Valdés Carrillo, que consistió en reubicar a 340 comerciantes ambulantes de las calles Av. Hidalgo y Av. Juárez a las calles Cepeda y Valdés Carrillo en módulos metálicos. Sin embargo, ante la falta de un estudio arquitectónico y comercial, estos módulos resultaron de poca utilidad para los comerciantes, lo que derivó en el cierre de dos de los cinco tramos que comprende este proyecto (de la Cruz Chang, 2020).

Ejemplos de acciones de rescate hay muchos; sin embargo, los datos de vivienda y comercio actuales indican que el Centro Histórico de Torreón sigue en deterioro, pues las cifras de población y vivienda de las últimas décadas apuntan a que el centro se va despoblando cada vez más.

Como consecuencia, según los censos de población y vivienda del INEGI, para el año 2010, el total de población fue de 14,182 personas para las 12 AGEBS que forman parte del Centro

Histórico, y para el año 2020, el total bajó a 11,495 personas. Sin embargo, esto no es novedad, pues desde la década de 1990, la población residente ha disminuido año con año. En el censo de 1990, el total de población era de 22,272 personas y, en tan solo diez años, pasó a ser de 19,094 personas.

Esto quiere decir que, en tan solo 30 años, y a pesar de la declaratoria del Centro Histórico, el polígono perdió 10,777 habitantes, casi la mitad de su población, lo que representa una disminución del 48%.

En el tema de la vivienda, también se refleja una disminución considerable a lo largo de tres décadas. Para el año 1990, las 12 AGEBS del polígono contaban con un total de 5,528 viviendas particulares habitadas, cifra que disminuyó a 5,280 unidades en 2000, luego a 4,465 en 2010 y, finalmente, a 4,028 unidades para 2020.

“El Centro Histórico de Torreón se queda cada vez más deshabitado. Su tasa de decrecimiento anual es de -0.302, con una densidad de población de 28.6 habitantes por hectárea, casi la mitad del promedio en la ciudad, que es de 48, y por debajo de la recomendación de ONU Hábitat, que es de 150.” (P. Canedo, 2020).

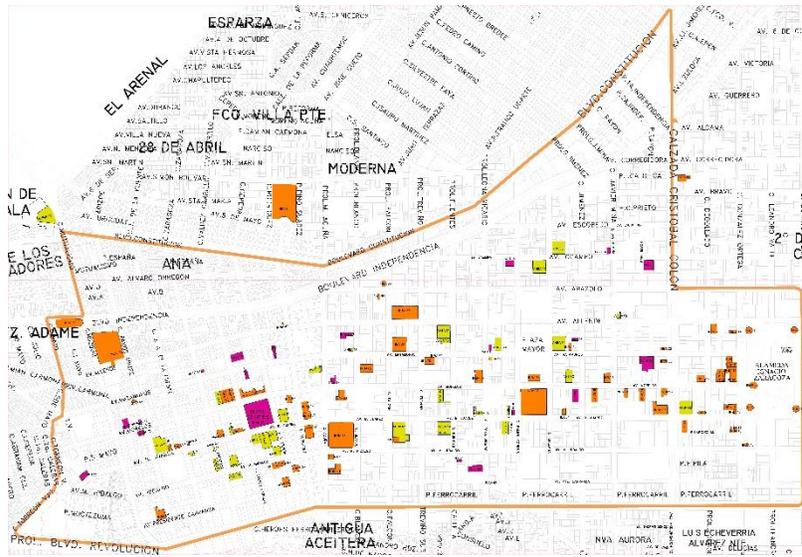
Por el contrario, el sector comercial sigue dominando las actividades del Centro Histórico, lo que refleja las prioridades de crecimiento. Para 1999, el total de unidades económicas, según censos del DENU, era de 4,351, cifra que incrementó a 4,524 en 2010, y alcanzó las 4,950 unidades en 2020. Esto representa un crecimiento del 14% en establecimientos dedicados a la venta de productos y/o servicios.

En cuanto al patrimonio, los resultados no son muy favorables, ya que se puede detectar una gran pérdida en la zona. Tanto el INAH como el INBAL, los institutos encargados de catalogar los inmuebles que forman parte del patrimonio de la ciudad, han elaborado catálogos que permiten identificar los inmuebles existentes, su estado y ubicación, así como aquellos que ya no están presentes en la ciudad.

Desde luego, el Centro Histórico es la zona que alberga la mayor cantidad de inmuebles catalogados por ambas instituciones. Sin embargo, a pesar de la declaratoria del Centro

Histórico y de los reglamentos de conservación estatal y municipal, esta área sigue perdiendo cada vez más inmuebles que dotan de carácter histórico y arquitectónico a la ciudad.

Como podemos observar en la siguiente tabla, de los 169 inmuebles catalogados, 24 se han perdido por completo, mientras que muchos de los restantes se encuentran en malas condiciones.



Mapa 2. Inmuebles catalogados por el INAH, INBAL, INAH/INBAL 2020. Fuente: IMPLAN Torreón.

Inmuebles catalogados	
INBA	88 inmuebles
INAH	48 inmuebles
INAH/INBA	33 inmuebles

Existencia	
Sí	145 inmuebles
No	24 inmuebles

Tras el crecimiento exponencial del territorio urbano, todas estas cifras evidencian el resultado de la migración de la población del centro hacia las periferias, así como el escaso interés por parte de las autoridades en crear una estrategia integral que ayude a consolidar las diversas actividades que pueden desarrollarse en la zona y a conservar la memoria de la ciudad.

Mientras la población y la vivienda experimentan una innegable caída, el sector comercial sigue en aumento, lo que conlleva a la terciarización del polígono y convierte al Centro Histórico en un espacio mutilado, carente de actividades que lo hagan más diverso y con más vida.

Así, el objetivo de esta tesis es investigar y conectar los puntos sobre cómo el estado actual del polígono ha estado sujeto a una serie de decisiones tomadas por los sectores público y privado. Debido a la falta de información acerca de este tema, esta investigación realiza un repaso histórico de la ciudad para entender el devenir del polígono y de Torreón mismo, ya

que no se pueden comprender las condiciones urbano-arquitectónicas del Centro Histórico sin este contexto.

Metodología

Esta investigación tiene como propósito caracterizar el estado y la función actual del denominado polígono urbano Centro Histórico de la ciudad de Torreón, Coahuila. Sin embargo, es importante tener en cuenta que dicho polígono no existe de manera independiente, sino que está sujeto a tres cuestiones fundamentales: qué lo convierte en un Centro Histórico, su contexto dentro del tejido urbano, y cómo ha sido gestionado tanto por las autoridades como por la sociedad civil.

Debido a la naturaleza empírica del tema, esta investigación se aborda desde una metodología predominantemente cuantitativa, y en menor medida un enfoque cualitativo. Aunque me ha interesado comprender las transformaciones en las dinámicas sociales, es preciso abordar en primera instancia temas que preceden a lo social, y que esta investigación ya no logra abarcar.

Para comprender la situación actual del Centro Histórico, ha sido crucial plantear nuevos tópicos que, debido a las escasas investigaciones sobre el polígono y la ciudad en general, han sido necesarios introducir.

Es importante tener en cuenta que el concepto de Centro Histórico puede ser cuestionado debido a su concepción más tradicional. Por esta razón, el desarrollo de la investigación comienza con un enfoque cualitativo, cuyo objetivo es entender qué es o no es un Centro Histórico, ya que de esta definición se derivan algunos de los problemas que enfrenta nuestro polígono de estudio.

Para ello, ha sido necesario explorar diversos autores que abordan las siguientes categorías: **Patrimonio, Centro Histórico y Regeneración Urbana**. Estos tres conceptos se han desarrollado dentro del marco teórico, donde se han identificado algunas limitaciones que

dificultan la caracterización de un Centro Histórico tan joven como el de Torreón (desde un punto de vista jurídico), así como la comprensión de su legitimidad y existencia.

Categoría	Fuentes de información	Función en la investigación
Patrimonio	Libros y artículos donde se describe lo que es el patrimonio y de donde surge el concepto a partir de distintos autores como: Fernando Carrión, Víctor Delgadillo, Françoise Choay, Gustavo Giovannoni. Documentos oficiales y jurídicos que avalan lo que se considera parte del patrimonio para el país. Ley Federal sobre monumentos y zonas arqueológicas, artísticos e históricos.	Entender cuáles son las características que hacen de un elemento tangible o intangible, patrimonio, así como las intenciones con las cuales se le denomina como tal. Encontrar huecos en el concepto mismo.
Centro Histórico	Libros y artículos donde se explique de donde surge el concepto, de igual manera que las intenciones que se tienen al establecerse tanto en Latinoamérica, como México. Autores utilizados: Víctor Delgadillo, Hardoy y Gutman, Ramón Gutiérrez, Fernando Carrión, Angela Giglia. inmuebles	Determinar las características que conforman un centro histórico, y compararlo con las características que tiene el propio CH de Torreón. Encontrar huecos y deficiencias en el concepto, pero encontrado también que la ciudad de Torreón tiene una concepción diferente del tema debido a su temporalidad, lo cual hace replantearse algunos argumentos.
Regeneración	Se recurre a libros y artículos donde se explica el concepto, así como la diferencia entre otros "Re's". Autores consultados: Couch, Fraser, & Percy, Víctor Delgadillo, Catherine Paquette, Amirtahmasebi, Orloff, Wahba & Altman.	Explicar los fenómenos de rescate del polígono tras la declaratoria del mismo, y su posterior deterioro.

Para comprender mejor su legitimidad y existencia, fue necesario recurrir a datos concretos con una perspectiva histórica, con el fin de entender cómo se fue formando el Centro Histórico. Esto es fundamental, ya que no es la categoría original con la que surgió ese espacio urbano. Además, aunque presenta más similitudes que diferencias con otros Centros Históricos, su existencia podría estar al margen de lo que tradicionalmente se entiende como tal.

A partir de una afirmación general y establecida sobre lo que es un Centro Histórico, se realiza una exploración histórica que permite revisar las características del polígono. Esta afirmación

parte de la premisa de que, de manera muy general, el patrimonio decretado a nivel federal lo es por su valor artístico, social, histórico y cultural, y que, en su mayoría, corresponde a bienes conformados desde el siglo XIX hacia atrás. Un Centro Histórico, entonces, es una zona de origen que alberga principalmente edificaciones de este tipo. El problema con Torreón es que cuenta con muy pocas construcciones del siglo XIX o anteriores, lo cual podría parecer que lo excluye del concepto de zona patrimonial o Centro Histórico. Sin embargo, a través de la revisión bibliográfica sobre la historia de Torreón, se demuestra por qué, a pesar de esta diferencia, Torreón sí tiene un Centro Histórico. Además, es posible ampliar las características del concepto introduciendo nuevos paradigmas que se ajusten a ciudades modernas como Torreón, lo que las hace únicas en su tipo y, al mismo tiempo, testigos de una época específica, como lo es la modernidad.

Aunado a la búsqueda bibliográfica sobre la historia de esta ciudad moderna, se llevó a cabo una fase cuantitativa, en la cual se elaboraron mapas digitales utilizando el sistema SIG (Sistema de Información Geográfica). Esto permitió comparar el desarrollo urbano en relación con su contexto histórico, tomando como base mapas históricos de la ciudad. El propósito de digitalizarlos fue estandarizar los planos para realizar una comparación más objetiva del crecimiento.

Temporalidad	Fuentes de información	Mapa digitalizado
Abarca de 1887-1900,1900-1930,1930-1940,1940-1960, 1960-1980, 1980-1990, 1990-2000, 2000-2010, 2010-2020.	Libros de Historia sobre Torreón de autores como: Eduardo Guerra, Ramos Salas, Rocío Maciel. Mapas Históricos y Castastos	 <div style="display: flex; justify-content: space-around; width: 100%;"> 1887 2020 </div>

La expansión y el desarrollo de la ciudad a lo largo del tiempo se abordaron separando las temporalidades por décadas, en la medida de lo posible, comenzando desde sus orígenes inmobiliarios hasta el año 2020. De esta manera, se puede observar el crecimiento desbordado de la ciudad y cómo fueron surgiendo diferentes zonas a lo largo del tiempo, lo que ha influido en las dinámicas del polígono urbano.

En cuanto al marco jurídico, se analizaron seis documentos que establecen las pautas para el desarrollo urbano tanto a nivel ciudad como a nivel polígono, con el fin de identificar los criterios

Normativa Centro Histórico		
Documento	Observable	Código/Etiqueta
Plan director de Desarrollo Urbano 2014, Plan director de Desarrollo Urbano 2023, Decreto mediante el cual se declara conjunto histórico de la ciudad de Torreón, Programa de desarrollo urbana y Ordenamiento Territorial del Estado de Coahuila 2011-2017	Identificar los tópicos que se abordan acerca del Centro Histórico. Por ejemplo si se habla acerca del uso de suelo, estructura urbana, zonificación, oferta turística etc.	A partir de la observación de los temas y tópicos que se abordan en cada uno de los documentos, éstos con catalogados con un código o etiqueta para poder identificarlos mejor y así tener una idea global sobre cuales son los intereses con mayor repetición

bajo los cuales se gestiona el área. Para recuperar información relevante, se investigó lo que cada documento menciona sobre el Centro Histórico, identificando elementos clave a través de etiquetas que actúan como observables.

Para entender el deterioro patrimonial, primero se evalúa, mediante datos estadísticos, cuál ha sido el nivel de abandono del área. Para ello, se elaboraron mapeos de la zona a lo largo de cuatro décadas, a nivel AGEBS, ya que es la única manera posible de comparar datos desde la década de 1990 hasta la actualidad. Esto se debe a que, en la década de 1990, no existen datos a nivel manzana. Una vez obtenidos los datos, se elaboraron mapas en las siguientes categorías:

- **Población total:** 1990 de 10 AGEBS. 2000, 2010 y 2020 de 12 AGEBS.
- **Viviendas Particulares Habitadas:** 1990 de 10 AGEBS. 2000, 2010, 2020 de 12 AGEBS.
- **Unidades Económicas:** 1999, 2004, 2010, 2020 de 12 AGEBS.

Asimismo, se escogieron esas dos primeras categorías del censo de población y vivienda porque son una constante en los censos de esos cuatro años. De igual manera, es el mismo caso para el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas; la categoría de Unidades Económicas es la constante entre esos cuatro años.

Ahora, con una definición más clara del concepto de Centro Histórico y tras revisar las características urbanas, arquitectónicas y culturales que se han formado a lo largo del tiempo, podemos entender cómo el Centro Histórico de Torreón es un Centro Histórico atípico, con valores y características diferentes. Esto nos lleva, finalmente, a valorar el estado en que se encuentra. Este ejercicio se pretende abordar a través de la valorización del patrimonio, evaluando el estado en que se encuentra después de décadas de abandono del polígono y lo que se pretende hacer hoy en día.

Para esto, se elaboraron dos análisis. Uno consiste en una tabla con fotografías del patrimonio catalogado que mide el nivel de deterioro del inmueble, así como su función actual. La tabla consiste en las siguientes observables:

Foto	Nombre	Código	Ubicación	Época	Uso Original	Uso Actual	Estado
------	--------	--------	-----------	-------	--------------	------------	--------

A partir de esta tabla, se determina dónde se concentra la mayor parte de los inmuebles cuya función ha cambiado, y en función de esto se selecciona el estudio de caso que permite profundizar en una zona específica del polígono. Para ello, fue necesario realizar un levantamiento de las unidades económicas y sus giros, lo que permite entender por qué esta es una de las zonas con más cambios en el polígono, y así comprender la correlación entre políticas públicas, patrimonio y terciarización.

Esta zona es el nuevo proyecto “Paseo Morelos”, que reúne varias características: patrimonio, espacio público, espacio privado y la implementación de políticas públicas en dos áreas clave: la recuperación del espacio público tras los antecedentes violentos de la zona y el reconocimiento del patrimonio histórico de la ciudad. Cabe mencionar que, en este apartado, solo se profundizan cinco cuadras de la avenida, entre la C. Galeana y la C. Gonzáles Ortega, debido a que estas cinco cuadras presentan la mayor actividad de la avenida, debido a su localización.

Finalmente se elaboraron mapas del valor catastral del suelo del polígono donde se ahondó en la Av. Morelos, Hidalgo, Juárez y Matamoros, donde a través de la observación se llega a la conclusión de que la Av. Morelos es la que más ha encarecido su suelo a través de los últimos 10 años.

Si bien no se cuenta con los precios reales del mercado, se hizo una aproximación a la venta del suelo a través de anuncios de venta de edificios, y de nuevos complejos departamentales en la zona o cerca de ella, esto con la finalidad de tener un aproximado del precio del suelo.

Con esto se lleva a cabo un análisis de cómo han cambiado las dinámicas de la zona, donde se toman en cuenta horarios, tipos de actividades y la imagen urbana, la cual se compra con imágenes tomadas físicamente en mayo de este 2024 e imágenes de Google Maps del año 2014.

Estado del Arte

Este apartado busca reunir diversas fuentes de conocimiento sobre lo que se ha investigado y discutido acerca de los Centros Históricos en América Latina, a diferentes escalas. Se retoman textos producidos en América Latina, México y, aunque con escasa información, también se ha considerado el conocimiento generado en la región de La Comarca Lagunera, a través de artículos publicados en medios periodísticos e informativos locales.

Además de los documentos bibliográficos, para lograr una comprensión integral de la formación de los Centros Históricos, se revisan leyes, programas de desarrollo urbano, declaratorias y reglamentos de diversas ciudades con un Centro Histórico, con el fin de llegar a una conclusión mediante la comparación de estos.

La intención es consolidar un conocimiento enfocado en cómo se ha ido construyendo el concepto de "Centro Histórico" en México, y entender cuáles son los aspectos que dotan de particularidades a estos espacios, su relación con el resto de la ciudad, y los temas de interés que surgen en torno a ellos.

Por lo tanto, se han revisado, en primera instancia documentos producidos por expertos en el tema a nivel latinoamericano. El arquitecto ecuatoriano Fernando Carrión realiza una descripción tanto de los Centros Históricos como de los temas de interés que los rodean. En su obra *El laberinto de las centralidades históricas en América Latina. El Centro Histórico como objeto de deseo* (Quito: Ministerio de Cultura, 2010), hace una revisión de los distintos elementos clave que constituyen el concepto de Centro Histórico, con el fin de superar los paradigmas patrimoniales que limitan su entendimiento.

Asimismo, en su texto publicado en el 2000, *Veinte temas importantes y una conclusión general sobre los Centros Históricos en América Latina*, Carrión destaca los problemas que se han originado en los espacios categorizados como tal. Aunque no señala específicamente las características de estas zonas, sí enlista una serie de problemáticas que se han identificado a lo largo del tiempo en dichos espacios y cómo influyen en su funcionamiento actual.

En la búsqueda de bibliografía especializada en el tema, se han encontrado los textos de Jorge Enrique Hardoy y Margarita Gutman (1992), quienes ofrecen un enfoque teórico sobre la estructura de estos espacios y sus particularidades. En *Impacto de la urbanización en los Centros Históricos*, definen los cambios que han experimentado estas zonas a medida que las ciudades se transforman, destacando la estrecha relación entre los Centros Históricos y el resto de la ciudad, y precisan el concepto teórico de lo que constituye un Centro Histórico.

Por su parte, el arquitecto argentino Ramón Gutiérrez (2009) enfatiza el impacto que tiene el patrimonio en la planificación urbana y cómo, a partir de este factor, se ha establecido la distinción urbana entre un Centro Histórico y otras partes de una ciudad.

A nivel nacional, el libro *Patrimonio, economía local y turismo en Centros Históricos. CDMX: Universidad Nacional Autónoma de México*, publicado recientemente en el 2020, coordinado por Carmen Imelda González Gómez y Daniel Hiernaux-Nicolas, realiza una regresión en el tiempo para identificar los motivos que inspiraron la introducción del concepto de " Centro Histórico" en el espacio urbano a partir del patrimonio, esclareciendo la estrecha relación que tiene con el turismo y la economía desde los inicios de este concepto en el país. Esta obra es una compilación de escritos elaborados por diversos autores, como Ricardo Antonio Tena Núñez, Eugenio Mercado López, Carlos Alberto Hiriart Pardo, David Navarrete Escobedo, Marina Inés de la Torre, Carlos Montero Pantoja, entre otros.

Víctor Delgadillo, arquitecto mexicano, ha realizado una serie de escritos publicados en libros, artículos, revistas y antologías, enfocados en centros históricos y patrimonio. En el capítulo 5 de *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina* (2016), Delgadillo define la relación entre la gentrificación y la concepción del patrimonio en la configuración de los centros históricos. Este es uno de los principales problemas que enfrentan estos espacios, junto con el despoblamiento y el deterioro. Además, advierte que, en el esfuerzo por superar estos problemas, se proponen soluciones que a menudo generan nuevos obstáculos cuando no se analiza el objeto de estudio de manera integral.

Además de las concepciones teóricas que se generan en el país y la formulación de las problemáticas que enfrentan algunos centros históricos en México, es importante revisar los dictámenes jurídicos establecidos a nivel nacional y estatal.

La ley más importante respecto al patrimonio nacional es la *Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas*, publicada en 1972. Esta ley establece de manera específica cuáles son las determinantes para la declaración de monumentos arqueológicos, artísticos, históricos y zonas de monumentos. Estos adquieren relevancia a nivel federal y solo pueden ser declarados como tales por medio del presidente de la República, por lo que se requiere cumplir con un conjunto de requisitos para que sean determinados como tales. Es importante señalar que el patrimonio declarado debe poseer una serie de valores artísticos y culturales; sin embargo, un requisito indispensable es que debe haber sido producido antes del siglo XIX.

Para esto, es esencial la catalogación de los bienes muebles e inmuebles, por lo que existen instituciones gubernamentales para su registro. Estas son el Instituto Nacional de Bellas Artes (INBAL) y el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH). Los bienes muebles e inmuebles que pertenecen al periodo posterior al siglo XX quedan bajo la responsabilidad del INAH, mientras que los que pertenecen al siglo XX en adelante están a disposición del INBAL.

Aunado a la ley federal, también encontramos la consolidación de la *Ley del Patrimonio Cultural del Estado de Coahuila de Zaragoza*, publicada en el periódico oficial del estado en 1989. Esta ley tiene como objetivo regular todo lo relativo al patrimonio cultural del estado de Coahuila, incluyendo su protección, conservación, restauración, recuperación y enriquecimiento. Sin embargo, esta ley excluye de su régimen los bienes y zonas que hayan sido objeto de una declaratoria federal a través de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.

A nivel estatal, también existen declaratorias de Centros Históricos en Coahuila. En este contexto, la ciudad de Torreón cuenta con un decreto que declara como conjunto histórico un área de 241 manzanas, correspondiente al polígono donde se originó la ciudad.

Este decreto señala la delimitación del polígono y la importancia de su conservación en relación con el valor patrimonial. Debido a que este polígono, declarado como Centro Histórico en 1996, ha enfrentado una serie de problemáticas que se analizan posteriormente, se han escrito algunos artículos en la plataforma digital del IMPLAN (el órgano técnico responsable de la planeación del desarrollo del municipio de Torreón) sobre estos asuntos.

Miramontes Chávez escribe sobre los Centros Históricos de la región en *Centros Históricos de la Zona Metropolitana*, donde expone la importancia de estos espacios para cada ciudad de La Laguna, así como los distintos tipos de centros que existen.

Por otro lado, también en IMPLAN se publicaron *Patrimonio e Identidad: El Caso del Centro Histórico de Torreón*, de Antonio Ramírez Reyes, y el artículo *Importancia de la Preservación del Patrimonio Histórico de Torreón*, escrito por Diana Sánchez Valles. Ambos textos exponen la problemática que enfrenta actualmente el Centro Histórico de la ciudad de Torreón, debido a la pérdida del patrimonio histórico y cultural en una de las zonas con mayor densidad de bienes inmuebles catalogados, así como al despoblamiento del polígono, resultado de diversos fenómenos urbanos que han provocado el deterioro de la zona.

Para entender de manera más integral el concepto de Centro Histórico, es necesario retroceder un poco en la configuración de este concepto, ya que lo que le antecede, es decir, el patrimonio, es igualmente importante. Para ello, se revisan diversos textos, entre ellos *Alegoría del Patrimonio* (1992), escrito por Françoise Choay, quien, tras analizar distintos ejemplos, realiza algunas aseveraciones sobre el significado y origen del patrimonio. Además, se hace un breve repaso de los escritos de Giovannoni, quien introdujo por primera vez este concepto.

Para comprender este proceso urbano en el que el patrimonio juega un papel fundamental en la configuración de los Centros Históricos y su papel dentro de la ciudad, se considera el concepto de "regeneración urbana". Investigadores y autores como Víctor Delgadillo (2020), en su artículo *Regeneración urbana en la Ciudad de México: Polisemia de concepciones y de acciones públicas*, han discutido este concepto. Asimismo, esta tesis se apoya en otros textos

que precisan el término, como *Regeneración urbana: un panorama latinoamericano* de Paquette, C. (2020) y *The Evolution, Definition and Purpose of Urban Regeneration* de Roberts, P. (2008).

Marco Teórico

La revisión del concepto de **Centro Histórico** nos conduce a la exploración de diversas epistemologías sobre la concepción de monumentos y patrimonios. Los Centros Históricos están compuestos por diferentes características interdependientes entre sí, lo que convierte este concepto en multidimensional. No obstante, el enfoque en lo monumental es una particularidad que resalta dentro de estas zonas.

Para comprender de manera holística la noción de Centro Histórico, es necesario revisar algunos conceptos desarrollados por expertos con el fin de llegar a una conclusión más amplia. Aunado a ello, es fundamental considerar otros términos, como **Patrimonio** y **Regeneración**, dado que ambos son esenciales en la construcción y transformación de los denominados Centros Históricos.

1. Patrimonio Urbano

Para Françoise Choay, en *Alegoría del Patrimonio* publicado en 1992, la conversión de la ciudad material en objeto de saber histórico ha sido provocada por la transformación del espacio urbano, donde la noción de patrimonio urbano histórico se constituye a contracorriente del proceso de urbanización dominante. Este proceso es el resultado de una dialéctica entre la historia y la historicidad, que se mueve entre tres figuras sucesivas de la ciudad antigua: memorial, histórica e historial.

La figura memorial se concibe como algo intangible, atribuyéndole valor a la arquitectura doméstica, sin reducir las ciudades a sus edificios civiles o religiosos; es entonces la ciudad entera la que se entiende como monumento. Choay describe la figura histórica en dos papeles: el propedéutico y el museal. En su papel propedéutico, la ciudad antigua prepara los saberes

y cimientos para la construcción del urbanismo contemporáneo; en su papel museal, la ciudad toma un giro artístico, percibida como un objeto frágil que se aísla de su historicidad. Esto ha llevado a que se aprecie desde un punto de vista artístico, implementando medidas para la conservación de su memoria con una mirada de exotización.

La figura historial se concibe como la superación de las figuras memorial e histórica. Esta tercera figura abre interrogantes sobre el estatus actual del tejido urbano, incluyendo la valorización del "patrimonio urbano", concepto propuesto por Gustavo Giovannoni en 1913 en *Vecchie città ed edilizia nuova*, donde argumenta que la ciudad antigua, o el patrimonio urbano, forma parte de una doctrina de urbanización. El patrimonio pasa a formar parte de las consideraciones urbanísticas a la hora de crear programas y planes urbanos. Dichas consideraciones generan nuevas configuraciones espaciales cuyo valor reside tanto en albergar como en estar formadas por el patrimonio. Para Giovannoni, el patrimonio no debe ser visto como un objeto estético, sino como parte de un tejido vivo y en constante transformación. Esto implica no solo su articulación con el resto del tejido urbano, sino también el desarrollo de estrategias para su conservación y restauración.

En el mismo año en que Giovannoni recurre al término de patrimonio urbano, se lleva a cabo el Congreso de Atenas, una conferencia internacional con expertos en la protección y conservación de monumentos de arte e historia. De este congreso surge *La Carta de Atenas*, publicada en 1932, cuyo propósito era la protección de los monumentos históricos de Europa. Este documento intentó poner en valor la importancia del patrimonio, subrayando que, para la Carta de Atenas, el patrimonio cumple un papel social ya que es un bien colectivo, es decir, pertenece a todos.

En la concepción de patrimonio, existen diversas categorías. En cuanto a lo urbano, se encuentra dentro del patrimonio cultural, descrito como patrimonio urbano. Delgadillo (2014) lo define como el conjunto de edificios, plazas, calles, centros históricos o ciudades enteras, producidos en el pasado remoto o reciente. Cabe mencionar que la asignación de esta categoría responde a los intereses de ciertos grupos, ya sean gubernamentales, élites o determinados sectores sociales, y se basa en características artísticas, históricas, estéticas o

simbólicas. Estas características conforman el territorio urbano, compuesto por inmuebles con distintos tipos de uso.

Aquí reconocemos que hay un patrimonio urbano jurídicamente reconocido por leyes y normas, aunque tal vez socialmente desapropiado; pero también existen otros patrimonios urbanos socialmente apropiados, aunque jurídicamente no estén reconocidos como tales (Delgadillo, 2014).

La concepción de patrimonio permite distinguir entre un inmueble que forma parte de la memoria de la ciudadanía por su antigüedad (sin importar cuán antiguo sea, ya que este aspecto es relativo para cada ciudad) y el propósito de su conservación. Sin embargo, esta conservación debe tener un propósito; no se trata de que el patrimonio quede inerte en el tiempo. Fernando Carrión (2001) señala que lo patrimonial encuentra su sentido en su democratización y no en la exclusión. De no ser así, se reduce a un simple cúmulo de edificios.

Por otra parte, dentro del marco jurídico de la República Mexicana, existe un documento que se ocupa de los asuntos referentes a los monumentos que forman parte del patrimonio nacional: la “Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas”, publicada en 1972 en el Diario Oficial de la Federación. Este documento señala las características necesarias para que un monumento sea considerado como tal. Cabe aclarar que, aunque esta ley oficializa un monumento, lo hace bajo el criterio de un grupo reducido y no por un consenso social, lo que excluye monumentos que para ciertos grupos pueden tener una alta carga simbólica e identitaria.

Sin embargo, el hecho de que un inmueble se declare como monumento le otorga un reconocimiento que contribuye a mayores esfuerzos para su protección y conservación. La emisión de una declaratoria de monumentos debe ser realizada por el presidente de la República, bajo ciertos criterios ya establecidos.

El registro de dichos monumentos queda a cargo del INAH para los Monumentos y Zonas Arqueológicas e Históricas, y del INBAL para los Monumentos y Zonas Artísticas. Desde luego, los monumentos que llegan a ser declarados como tales lo son porque cumplen con alguna

función estética, simbólica, artística, representativa o histórica. Según el Artículo 36, parte I, los monumentos históricos son:

“Los inmuebles construidos en los siglos XVI al XIX, destinados a templos y sus anexos; arzobispados, obispados y casas curales; seminarios, conventos o cualesquiera otros dedicados a la administración, divulgación, enseñanza o práctica de un culto religioso; así como a la educación y a la enseñanza, a fines asistenciales o benéficos; al servicio y ornato públicos y al uso de las autoridades civiles y militares. Los muebles que se encuentren o se hayan encontrado en dichos inmuebles y las obras civiles relevantes de carácter privado realizadas de los siglos XVI al XIX inclusive.”

Por lo tanto, el patrimonio urbano es un conjunto de bienes muebles e inmuebles que poseen características estéticas, artísticas y simbólicas que, debido a su condición histórica, adquieren valores importantes para la memoria tangible de una sociedad. Dado que la sociedad está en constante cambio, y que es natural su evolución generacional, el patrimonio es un conjunto de bienes heredados y por heredar. De ahí surge la preocupación por su conservación.

2. Centro Histórico

Los Centros Históricos de América Latina comparten muchas características en común, y una de las principales, que los distingue de otros Centros Históricos fuera de la región, es su origen en la época colonial. Por ello, estos centros reúnen elementos artísticos, históricos y arquitectónicos propios de ese periodo. Sin embargo, no todos los Centros Históricos de América Latina remontan su origen a la colonización, y las únicas características que definen un Centro Histórico no se limitan solo a sus inmuebles.

Delgadillo (2015) señala que un Centro Histórico fue, en algún momento de su historia, toda la ciudad, sin especificar cuándo ocurrió ese momento, lo que aborda la cuestión de la temporalidad.

Para poder llegar a una definición clara de Centro Histórico, es necesario realizar una revisión conceptual de lo que significa este término. Los Centros Históricos son áreas delimitadas por una fuerte carga histórica, evidenciada de manera tangible en sus edificios. No obstante,

también están constituidos por las dinámicas que les dan vida, como las actividades, costumbres, relaciones económicas y sociales, el paisaje natural, los rituales urbanos y otros factores (Hardoy & Gutman, 1992).

Los orígenes del concepto de Centro Histórico devienen de la década de 1970, cuando a nivel latinoamericano se comenzó a utilizar el término "histórico", lo que significó pasar del monumento a una escala más grande. Esto se produjo tras la valorización de lo histórico debido a la destrucción de ciudades latinoamericanas que carecían de protección frente a la especulación inmobiliaria y los planificadores urbanos de la modernidad. Este fenómeno explica la revalorización de las escasas áreas históricas que permanecen dentro de núcleos de extensa ocupación territorial (Gutiérrez, 2009).

Mercado (2020) narra que, con la valorización del patrimonio en Latinoamérica, el gobierno mexicano empezó a tomar acciones que, derivados del patrimonio, incrementaron el turismo en México desde finales del siglo XIX. Por ello, en 1934 se creó el Departamento de Turismo, cuyo propósito era gestionar y promover el turismo. Entre sus tareas estaban: I. La conservación de carácter peculiar de cada centro; II. La vigilancia estricta de su racional explotación; III. El mejoramiento de sus condiciones; IV. El acondicionamiento de lugares que pueden llegar a ser atracción turística.

Desde entonces, se comenzaron a llevar a cabo acciones a nivel federal, estatal y municipal para embellecer las ciudades antiguas, mejorar la infraestructura urbana y hotelera, y crear redes de carreteras que fomentaran el turismo en algunas de las ciudades más antiguas de México, especialmente aquellas con un marcado carácter estético colonial.

Teniendo estos aspectos en cuenta, Mercado identifica tres propulsores clave en la conformación de los Centros Históricos en México: I. Turismo y patrimonio como un vínculo indisoluble; II. La inversión y la difusión del turismo, que aportan un sello distintivo; III. La imagen urbana como un componente relevante de la imagen turística. Como resultado de estos factores, se promulgó la ya mencionada *Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas*.

A pesar de que las acciones privadas y, sobre todo, las gubernamentales tienen una gran injerencia en la configuración de los Centros Históricos en México, el significado ontológico de estos centros se extiende más allá de los proyectos, leyes, programas y planes.

Por supuesto, entendemos que el peso de los monumentos y el patrimonio es lo que otorga el carácter histórico a estos polígonos.

Fernando Carrión, arquitecto ecuatoriano, ha dedicado gran parte de su carrera al estudio del patrimonio, monumentos y Centros Históricos. En su análisis, busca desglosar y examinar los componentes de los Centros Históricos para lograr un entendimiento integral de este concepto socioespacial, superando la visión del tema puramente monumental.

Carrión (2010) propone tres categorías clave para interpretar los Centros Históricos: el **espacio, tiempo y patrimonio**.

Estas tres categorías no son abstractas, sino que el espacio es el centro en sí, el polígono delimitado; el tiempo es la historia, lo que ha transcurrido y transcurre con el paso del tiempo. Estas dos categorías se integran a través de la categoría de relación social, que las vincula, y aparece la tercera categoría, la del patrimonio.

A) De lo espacial a lo territorial

Lo espacial es muy importante como categoría, ya que es aquí donde se alberga la concepción monumental; sin embargo, puede observarse bajo dos ópticas. La primera lo ve como la autonomía del espacio, configurada únicamente por los elementos físicos y materiales como la arquitectura y el urbanismo. La segunda óptica explica el espacio como dependiente de lo social, donde la organización territorial es el resultado de estructuras sociales.

Existen otras entradas de análisis que buscan superar estas dos visiones, señalando que no solo lo tangible es relevante, sino también lo intangible, y que el patrimonio debe incorporar variables sociales y económicas. A pesar de esto, es crucial entender al Centro Histórico como un conjunto de relaciones, una de las cuales es la ciudad y su historia como contenedores.

Comparando esto con un círculo, el centro de este sería el centro de la ciudad; sin embargo, este centro existe en relación con la circunferencia, es decir, con las periferias o el resto de la ciudad, lo que implica una concepción integral del centro, incluso considerando lo que está fuera de él (Carrión, 2010).

B) De la temporalidad a la historicidad

Los Centros Históricos tienen la particularidad de albergar una temporalidad simultánea, es decir, hacen referencia tanto al pasado como al futuro al mismo tiempo. El presente se convierte en el punto de partida, ya que es el resultado de los sucesos del pasado y, a la vez, una proyección de lo que se trabaja para el futuro. Sin embargo, existen posturas que tienden a privilegiar un momento sobre otro. En el caso de los Centros Históricos, el pasado suele priorizarse sobre el presente y el futuro, tratándolo como un hito inmutable y "consagrado".

En la concepción de los Centros Históricos, el periodo colonial es el que recibe mayor apreciación, lo que lleva a que, dentro del polígono, el valor histórico de ciertos elementos pase a convertirse en una condición estética, basada en un estilo arquitectónico específico. Romper con este paradigma es esencial para reconocer que la ciudad no comienza ni termina en un solo periodo. Tanto el Centro Histórico como el resto de la ciudad deben entenderse como pluritemporales (Carrión, 2010).

C) Del legado al patrimonio

Uno de los aspectos con mayor peso dentro de la descripción conceptual de los Centros Históricos es la noción de la herencia en forma de patrimonio, la cual, por lo general, se le despoja de su carácter social. Si lo patrimonial se entiende como herencia, es necesario plantearse algunas preguntas: ¿Qué es lo que se transfiere? ¿Cómo y cuándo? Y, sobre todo, ¿A quién? Esto ayuda a aclarar problemáticas como la definición de un sujeto patrimonial y cómo se gestiona la transmisión de esa herencia.

Como se analizó en el apartado de patrimonio, éste cobra sentido al convertirse el Centro Histórico en patrimonio para ciertos grupos sociales. Esto quiere decir que, el centro adquiere valores que deben ser conservados y protegidos para que pasen de generación en generación.

Sin embargo, para que el patrimonio siga vigente, es necesario agregarle nuevos valores con el tiempo. De lo contrario, corre el riesgo de quedarse anclado en los valores de la antigüedad, lo que puede generar su inadaptabilidad, estancamiento e incluso su posible extinción. Su existencia, por tanto, depende de las modificaciones que cada relevo generacional introduce (Carrión, 2010).

A pesar de la valorización de lo antiguo, que transforma a un monumento en patrimonio, Gutman y Hardoy (1992) argumentan que, además de las características urbanas y arquitectónicas, un Centro Histórico se define por las actividades económicas y sociales que ahí se desarrollan. Esto particulariza a esta zona, cumpliendo una función con el resto de la ciudad. Como menciona Carrión, los Centros Históricos deben ser entendidos de manera holística, considerando la relación entre el centro y otras partes urbanas.

Históricamente, se ha tendido a considerar como "históricos" los momentos relacionados con la evolución política de un país, lo que ha llevado a la exclusión de períodos más recientes (Hardoy & Gutman, 1992). En este sentido, Carrión sostiene que las ciudades se configuran en distintos períodos de la historia, afirmando que "toda ciudad y todo aquello que está en su interior es histórico", lo que conduce a una aseveración fundamental: toda centralidad es histórica.

3. Regeneración

Un aspecto muy importante al hablar de Centros Históricos, y por ende, de patrimonio, es el tema de la conservación. Existen muchos paradigmas bajo los cuales se entiende qué es conservar y cómo debe llevarse a cabo.

Bajo la premisa de conservar sitios históricos, se llevan a cabo diferentes procesos que permiten esto. Desde que el concepto de patrimonio se introdujo en los planteamientos de los procesos urbanos, éste ha intentado preservarse para poder ser transmitido a las siguientes generaciones. Entre estos procesos, que pueden parecer similares, pero son diferentes, se encuentran los conceptos de regeneración, rehabilitación, rejuvenecimiento, revitalización, recuperación, restauración, entre otros. Cada uno de estos enfoques tiene metodologías y

perspectivas distintas sobre lo que significa conservar, lo que conlleva a acciones diferentes. En el caso de esta tesis, se empleará el término regeneración, entendida como un proceso de producción urbana.

El concepto de regeneración nace en Europa, específicamente en Inglaterra, en la década de 1970, tras haber experimentado cambios significativos debido a la industrialización, que transformó ciudades como Londres durante décadas, y los desastres urbanos de la posguerra. Dos fenómenos estaban ocurriendo en esa parte del mundo: primero, las estructuras económicas de las ciudades se estaban transformando, pasando de ser centros manufactureros para convertirse en centros que ofrecen servicios y productos. El segundo fenómeno son los procesos de descentralización y suburbanización, que provocaron el desplazamiento de actividades hacia las periferias, dejando muchos inmuebles en desuso (Couch, Fraser, & Percy, 2003).

Coach (et al. 2003) describen que, a través de los cambios urbanos en la segunda mitad del siglo XX, la respuesta de las políticas públicas fue abordar estos problemas mediante la "regeneración urbana". Esto implica políticas que buscan volver a habitar edificios y equipamientos abandonados, dándoles usos benéficos que propicien la generación de empleos, el acondicionamiento de viviendas y la mejora de la trama urbana en general. En otras palabras, los inmuebles se reciclarían.

Para Víctor Delgadillo (2020), este concepto es polisémico y tiene la intención de solucionar no uno, sino varios problemas. Así, actualmente, la regeneración urbana se asocia a la intervención en los tejidos urbanos existentes, sin importar su ubicación geográfica o su origen histórico. Este concepto, retomado de las ciencias naturales, en el contexto del urbanismo significa "el restablecimiento de funciones urbanas perdidas" (Delgadillo, 2020).

Esto quiere decir que, dado que la infraestructura ya existe, se intentará reacondicionarla para mejorar las dinámicas urbanas, la vivienda y la economía, en pos de elevar la calidad de vida de los habitantes. Esto implica que no se reemplazará lo que ya existe, sino que se acondicionará para que las actividades afectadas por la falta de uso, debido a las malas condiciones de los edificios, calles y el espacio público en general, puedan volver a funcionar de manera óptima. Estas actividades pueden incluir esparcimiento, ocio, comercio, habitación, entre otras.

A diferencia del término "renovación urbana", que se enfoca únicamente en un proceso de cambio físico-espacial, la regeneración urbana busca ese cambio físico-espacial, pero también un cambio en la dinamización económica para atraer nuevos residentes y lograr un cambio de imagen global (Paquette, 2020).

Asimismo, la diferencia entre regeneración y revitalización o rehabilitación urbana radica en que estas dos últimas no tienen modos de acción específicos, mientras que la regeneración urbana tiene la intención de reciclar lo que ya existe para transformar las condiciones sociales y económicas (Roberts, 2008).

Otro aspecto importante de la regeneración urbana es que su implementación no depende únicamente de los recursos gubernamentales; sino que, la iniciativa privada juega un papel fundamental en este proceso. Dada la envergadura de los proyectos, se requieren importantes recursos financieros que los gobiernos locales no siempre poseen (Amirtahmasebi, Orloff, Wahba, & Altman, 2016).

Análisis de la regeneración del espacio público y privado del centro histórico de Torreón, Coahuila, 1996-presente

CAPÍTULO I

Antecedentes históricos de la región de La Laguna y origen de la
ciudad de Torreón

CAPÍTULO I. Antecedentes históricos de la región de la laguna y origen de la ciudad de Torreón.

1.1. Localización y características geográficas de La Laguna y Torreón

1.1.1. Localización de La Laguna

La zona de La Laguna es una región que se ha convertido en una zona metropolitana, conformada por ciudades de dos estados diferentes: Coahuila y Durango. En la parte de Durango se ubican las ciudades de Lerdo y Gómez Palacio, mientras que en la parte de Coahuila se encuentran las ciudades de Francisco I. Madero, Torreón y Matamoros. La región lagunera se localiza en la zona norcentral de la República Mexicana, en las coordenadas 25°32'40"N 103°26'31"O, al norte del país, al suroeste del estado de Coahuila y al sureste del estado de Durango (GOOGLE EARTH, 2022).



Mapa 3. Mapa de la localización de La Laguna. Fuente: elaboración propia.

En términos de población, ocupa el décimo lugar a nivel nacional, solo después de las zonas metropolitanas de Ciudad Juárez y Querétaro. Según datos del INEGI, la región cuenta con un total de 1,434,283 personas, lo que representa el 1.13% del total nacional, en una extensión territorial de 10,598.167 km².

Municipio	Entidad	Población	Superficie
Torreón	Coahuila	720,848 hab	1,947.70 km ²
Gómez Palacio	Durango	372,750 hab	844.06 km ²
Lerdo	Durango	163,313 hab	1,668.80 km ²
Matamoros	Coahuila	118,337 hab	1,003.70 km ²
Francisco I. Madero	Coahuila	59,035 hab	4,933.90 km ²

Tabla 1. Población de los municipios de La Laguna de Coahuila. Fuente: INEGI.

La Laguna incluye otros municipios que no forman parte de la zona metropolitana. La Comarca Lagunera de Coahuila está conformada por los siguientes seis municipios: Torreón, Matamoros, San Pedro de las Colonias, Francisco I. Madero, Viesca y Parras. En cuanto a Durango, la región lagunera incluye los municipios de Gómez Palacio, Lerdo, Tlahualilo de Zaragoza, Mapimí, San Pedro del Gallo, San Luis del Cordero, Rodeo, Nazas, General Simón Bolívar, San Juan de Guadalupe, Cuencamé, Peñón Blanco, Santa Clara, Hidalgo e Indé (INEGI, 2020).

1.1.2. Localización de Torreón

La ciudad forma parte de la región de la Comarca Lagunera, una zona cuyo nombre proviene de la existencia de diversas lagunas, entre ellas la Laguna de Mayrán, la última en desaparecer debido al uso de los caudales de los ríos Nazas y Aguanaval para el riego, ya que es una zona con intensa actividad agrícola.

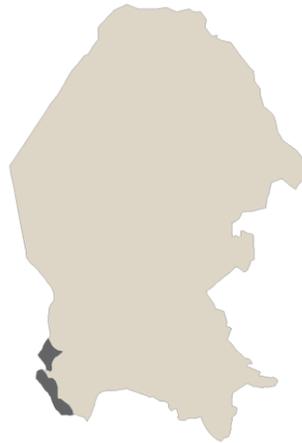
La zona metropolitana de La Laguna está conformada por cinco municipios: Torreón, Matamoros, Francisco I. Madero, Gómez Palacio y Lerdo. Toda la zona cuenta con un total de 1,434,283 habitantes registrados hasta el año 2020, según el INEGI, lo que la convierte en una de las zonas metropolitanas más pobladas de México, posicionándose como la décima más habitada del país.

La ciudad es un territorio geográficamente dividido en dos, separada por las ciudades coahuilenses de Matamoros y Viesca. La zona ubicada al norte es la más urbanizada y a su vez la más pequeña en extensión territorial de las dos.

La ciudad limita al este con el municipio de Matamoros, al noroeste con Gómez Palacio y al suroeste con Lerdo, estos dos últimos pertenecientes al estado de Durango y formando parte de La Laguna.

La segunda área, la más extensa, colinda al noreste con el municipio de Viesca y al suroeste con el estado de Durango, limitando con los municipios de Lerdo y General Simón Bolívar.

Ambas áreas tienen una extensión territorial total de 1,947.70 km² y una altitud promedio de 1,120 msnm. La ciudad cuenta con un total de 690,193 habitantes, lo que la posiciona en el lugar número 25 de las ciudades más habitadas de la República Mexicana.



Mapa 4. Localización de Torreón. Fuente: elaboración propia.

Clima

Debido a su ubicación, Torreón es una ciudad muy cálida y seca, ya que se encuentra en el Bolsón de Mapimí. Su clima está clasificado como muy seco semicálido en toda la región, con la única excepción de la Sierra de Jimulco, donde el clima es seco templado.

La temperatura media anual es superior a los 20 °C, aunque se han registrado temperaturas de entre 18 y 20 °C en la zona sur de la ciudad.

Junio es el mes más cálido del año, con una temperatura promedio de 37.5 °C, mientras que enero es el mes más frío, con una temperatura promedio de 13.7 °C (WEATHERS PARK, 2022).

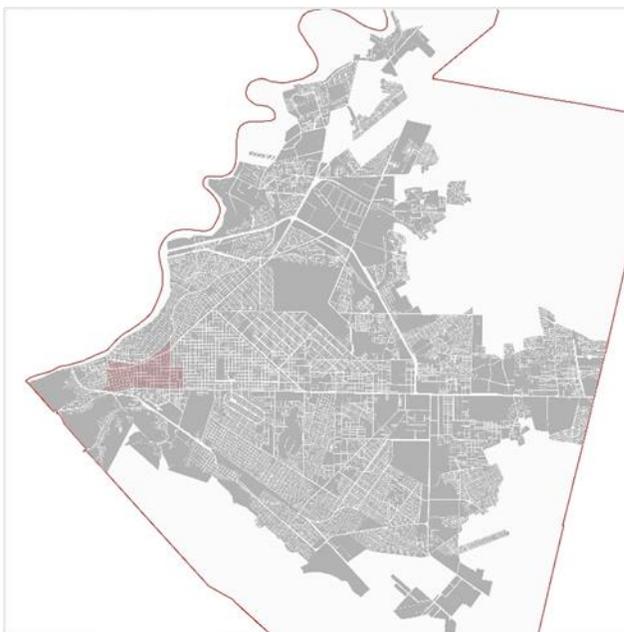
Marzo es el mes más seco, con 2.3 mm de lluvia. En cambio, la mayor precipitación ocurre en septiembre, con un promedio de 48.7 mm. En cuanto a la precipitación anual, la ciudad registra un total de 200 mm, mientras que en el sector sur y parte del sector norte se alcanzan hasta 300 mm.

Topografía

Torreón se encuentra en un rango de altitud que va desde los 900 msnm hasta los 3,100 msnm, asentada en una planicie de inundación con terrenos planos cuya pendiente varía entre 0% y 2%, en su mayoría. Sin embargo, la mayor parte de la zona urbana está ubicada sobre terrenos casi planos, con pendientes que oscilan entre 1 y 5 al millar. Esto contribuye a la formación de zonas de encharcamiento por lluvia y dificulta el desalojo de aguas residuales, por lo que el saneamiento depende de numerosos cárcamos de bombeo, lo que encarece la operación del sistema.

Adicionalmente, la ciudad es atravesada por canales de riego construidos con bordos; este sistema facilitó el riego por gravedad en su momento, pero actualmente constituye un obstáculo para el desalojo de aguas pluviales. Cabe mencionar que no hay pendientes mayores del 35% en la zona de estudio, siendo las más pronunciadas de entre 10% y 25%.

1.1.2. Localización del Centro Histórico de Torreón



El polígono de estudio se encuentra ubicado al poniente de la ciudad. Contrario a lo que indica su nombre, este centro no está ubicado al centro de la ciudad, pues debido a fenómenos urbanos, la ciudad ha ido desarrollándose hacia el oriente.



Mapa 5. Localización del Centro Histórico de Torreón.

1.2. Primeros asentamientos

1.2.1. La Laguna antes y a principios de la colonización

La región que hoy conocemos como "La Comarca Lagunera" solía ser un área rica en lagunas, bosques, mezquites y abundante agua, elementos que conformaban su riqueza paisajística.

Antes de que la zona fuera habitada de manera permanente y antes de la llegada de los españoles al país en el siglo XVI, La Laguna estaba ocupada por grupos seminómadas, entre ellos los Tobosos, Coahuilas e Irritilas. Estos grupos se dedicaban a la recolección de frutos, la caza y la pesca.

Con la llegada de los colonizadores, algunos de estos grupos indígenas lograron adaptarse a la conquista e incluso participaron en el desarrollo de la región. Sin embargo, otros grupos no aceptaron el sometimiento, lo que dio lugar a pequeñas guerras y pugnas violentas en aquella época (Churruca Peláez, 1993).

A partir de la llegada de los colonizadores se empieza a tener registro de lo que sucedía en la región, siendo el año 1598 cuando misioneros jesuitas y españoles arribaron con la intención de buscar minas de oro para su explotación, pero se encontraron con diversas lagunas en medio del desierto.

En 1598 se fundaron tres sitios cercanos a Torreón: San Juan de Casta (hoy León Guzmán), Santa María de las Parras (ahora Parras de la Fuente) y Mapimí, un pueblo minero. Estas fundaciones estuvieron a cargo de los jesuitas Jerónimo Ramírez, Francisco de Arista, Juan Agustín de Espinoza y el capitán Antonio Martín Zapata (Ramos Salas J. , 2019).

Con el conjunto de diversas familias indígenas, se formaron buena parte de los primeros asentamientos en La Laguna. Estos grupos estaban compuestos, en su mayoría, por Tlaxcaltecas y otros pueblos originarios de la región. Ellos fueron en gran parte responsables de la producción y comercialización de la uva. Con la llegada de los españoles, aprovecharon las parras naturales que crecían en la zona. El clima y la tierra eran propicios para el cultivo de la vid, lo que permitió la producción y comercialización de vinos y aguardientes en lo que

hoy conocemos como Parras de la Fuente. Este lugar es actualmente reconocido por ser uno de los pioneros de la viticultura en América Latina, gracias a la famosa "Casa Madero", una de las vinícolas más antiguas, que motivada por las viñas nativas, produjo el primer vino de la región (Casa Madero, s.f.).

No fue hasta que el gobernador de la Nueva Vizcaya, Diego Fernández de Velasco, entregó a Don Lorenzo García La Merced el 19 de agosto de 1597, lo que implicaba una dotación de tierras y la obligación de plantar en ellas, lo que permitió la elaboración de vino y brandy. Estas tierras conformaron la Hacienda San Lorenzo, donde se localiza Casa Madero. Gracias a su fundación y operación ininterrumpida, Casa Madero es la bodega de vino más antigua del continente. Sin embargo, ha atravesado periodos de baja producción, como en 1699, cuando la corona española decretó la prohibición de la producción de vinos, con excepción de los destinados a la iglesia, por lo que su actividad no se vio completamente interrumpida.

Con el desarrollo general de la región en el siglo XIX, en lugares como Viesca, Lerdo y Mapimí, que ya contaban con poblaciones activas y consolidadas, se puede entender el crecimiento de Torreón y de toda la región lagunera (Ramos Salas J. , 2019).

1.2.2. La región en la época colonial

Las regiones que hoy conforman los estados de Chihuahua, Durango y Coahuila fueron el primer territorio del norte en ser explorado y luego consolidado como la jurisdicción de la Nueva Vizcaya durante el virreinato (Churruca Peláez, 1993). Una vez conquistadas, estas tierras se integraron al Real Patrimonio de la Corona de España mediante la Bula del Pontífice Alejandro VI y se les denominó tierras realengas.

En esa época, existía una legislación regulada por el Consejo de Indias, que mediante decretos y regulaciones controlaba la venta, composición y medición de las tierras. A esto se le conocía como Audiencias Reales, y la adjudicación de tierras se concedía únicamente a quienes habían prestado servicios a la corona y contaban con los medios para aprovecharlas.

Sin embargo, el proceso de tramitación de mercedes era largo y estaba a cargo de un grupo de funcionarios compuesto por comisarios, jueces veedores, ministros, medidores y apuntadores, quienes supervisaban que las tierras se vendieran de manera formal.

Para que la venta se formalizara, las tierras debían ser adjudicadas, y esta adjudicación dependía de los títulos expedidos por la Real Audiencia, es decir, quedaban sujetas a su otorgamiento.

Para el año 1730, la extensión de las tierras llegaba hasta los linderos del vecindario de Santa María de las Parras. Sin embargo, el Marqués de Aguayo tenía la visión de expandir sus dominios, por lo que en ese año solicitó y le fueron concedidas tierras que sumaban una extensión de 115 sitios de ganado menor, descrita de la siguiente manera:

"Saliendo de Parras para el río nombrado de la Laguna de San Pedro, pasada la otra vanda, estaban unas tierras de pastos con agua de dicho río, conocidas por realengas, y otras de esta vanda, en el Paso de San Lorenzo, en el Punto nombrado de Texas, las cuales registró porrealengas desde la punta de Baicuco hasta la sierra donde desemboca el río Nazas, y pasando por la otra parte hasta el cerro de Santiago, cuyo sitio registró con todas las aguas del río, charcos, chupaderos y ojos de agua, que había, y pudiera haber en dichas tierras" (Guerra, 1932).

Una vez realizados los trámites y formalidades, se describe de manera explícita la extensión de estas tierras. Tras los avalúos, a dos pesos por sitio, el total ascendía a doscientos cincuenta pesos, y la media anata a un total de ciento quince sitios, todo esto gestionado por la Real Audiencia de Guadalajara y por el oidor don José Mesía de la Cerda, el 22 de enero de 1731. Cinco días más tarde, se expidió el título por el licenciado don Juan Rodríguez de Arburua, oidor de la Real Audiencia, y el doctor don Vicente Antonio de Garciaga (Ramos Salas J. , 2019).

El alcalde mayor de Parras y don Prudencio de Bastierra fueron los responsables de conceder la posesión judicial y material de los sitios comprados por el Marqués el 18 de abril del mismo año. En el acto también estuvieron presentes vecinos españoles, como el capitán don Simón

Fernández de Barraza, e indígenas de Parras, bajo el consentimiento de todos y sin ninguna objeción.

Este proceso incluyó la solicitud formal del Marqués de Aguayo, mediante la cual se le concedieron los 115 sitios de ganado menor, seguida de un acuerdo recaído a la solicitud. También se expidió un Real Nombramiento para la composición de tierras, además del nombramiento de un juez sustituto debido al fallecimiento del juez designado. Durante el proceso, se nombraron subdelegados y se realizó la medición de toda la extensión de las tierras en un periodo de cuatro días.

Una vez que las tierras fueron rematadas y estaban en posesión del Marqués, sus ganados comenzaron a extenderse por los nuevos sitios adquiridos, ya que estos contaban con grandes virtudes que facilitaban su uso y explotación, lo que a su vez beneficiaba el establecimiento de ahijaderos.

Gracias a esto, el ganado y los rebaños del señor Marqués lograron una notable expansión en no más de diez años, atribuida a los abundantes pastos y aguas que proliferaban en la región.

Además, estas tierras se fueron heredando a la familia del Marqués, por lo que los títulos y derechos fueron transmitidos de generación en generación. No se registran sucesos extraordinarios en esos sitios durante aquella época, salvo por algunas pequeñas diferencias que surgieron a partir de malentendidos relacionados con las extensiones y límites marcados hacia el estado de Durango. El conflicto principal consistía en la supuesta invasión de los terrenos de la Hacienda de Ramos, donde, tras negociaciones entre el representante del Marqués y el propietario de la Hacienda, se llegó a un acuerdo.

El Marqués de Aguayo era una figura pública de gran importancia, ya que ocupó altos cargos en el gobierno durante la época colonial, tales como secretario del tribunal de la Inquisición, consiliario y consejero de la Academia de las Tres Nobles Artes de San Carlos de la Nueva España. Su última aparición en funciones públicas se documenta en la Gaceta Imperial de la Cámara y Servicio del Emperador como mayordomo mayor (Guerra, 1932).

Tras la adquisición y la clarificación de los límites de las tierras del Marqués de Aguayo, cuya extensión abarca los estados de Durango y Coahuila, 507 sitios de ganado mayor fueron vendidos años más tarde y terminaron en manos de don Melchor Sánchez Navarro, hijo y heredero de don José Miguel Sánchez Navarro, un reconocido cura de Monclova, cuya familia es parte de los fundadores de Saltillo, capital del estado de Coahuila.

Bajo su voluntad testamentaria, los bienes adquiridos del Marquesado pasaron a manos de don Jacobo y don Carlos Sánchez Navarro, herederos de don Melchor. Al heredar estas tierras, se comprometieron a seguir pagando una deuda a los descendientes del Marqués, quien en aquella época residía en España. Esta deuda ascendía a 30 mil pesos, monto que el autor de la herencia debía en la transacción de la compra de las tierras a los nobles de España. Esto ocurrió en 1848, año en que, para poder cumplir con el pago de la deuda, decidieron poner a la venta una parte de sus terrenos para lograr obtener el monto acordado. En su búsqueda de posibles compradores, los señores don Juan Ignacio Jiménez y don Leonardo Zuloaga decidieron adquirir estas tierras, que en ese entonces conformaban la Hacienda de San Lorenzo de la Laguna.

Esta operación se llevó a cabo en la ciudad de Saltillo, capital de Coahuila, el 24 de abril de 1848, por la cantidad de ochenta mil pesos, con un censo del 5% anual, lo que hipotecó la finca. Desde entonces, se les concedió la extensión de títulos, derechos, mercedes y convenios a los nuevos propietarios.

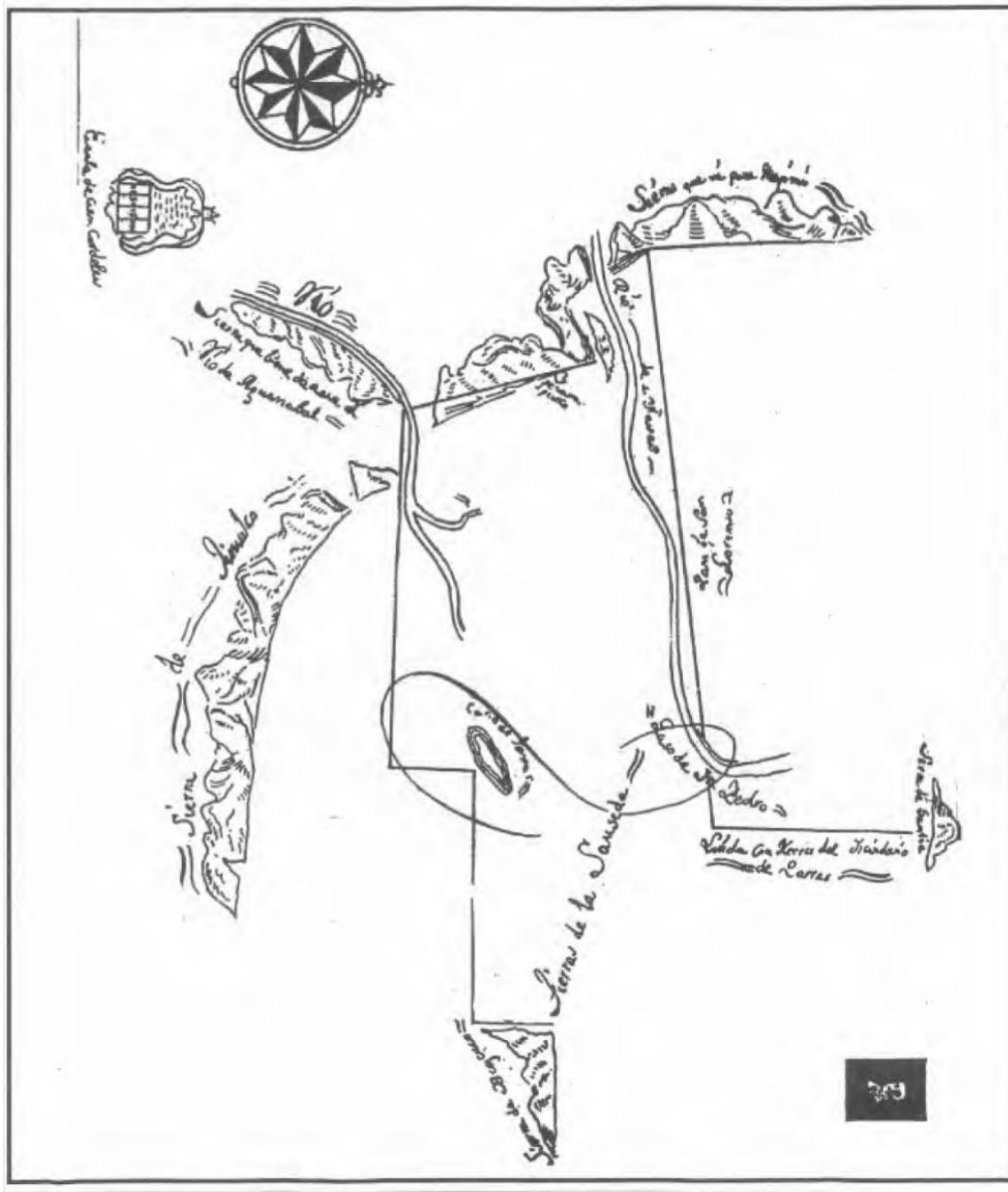
Guerra (1932) relata que se acordó que el total de ochenta mil pesos se concedería en bonos; el primero consistiría en una cantidad de 45 mil pesos, de los cuales 33 mil serían parte del abono al capital y 12 mil de los réditos vencidos. Para los años de 1852, 1853 y 1854, cada uno de los compradores abonaría la segunda parte del adeudo, un total de 15,776 pesos, cinco reales y cuatro granos por abono al capital. En el tercer abono, se transmitirían a los compradores los derechos de las deudas activas en favor de la Hacienda, ya fueran reconocidas o liquidadas. El cuarto abono consistiría en satisfacer la alcabala por parte de los compradores en caso de causarse.

El quinto abono, en cuanto a enseres, existencias y frutos, quedaría a reserva de un contrato particular.

La extensión de las tierras abarcaba una gran superficie de 526,238 hectáreas; la parte correspondiente al estado de Coahuila fue la que se apropió el señor Zuloaga, que hoy incluye en buena parte los terrenos que abarcan los municipios de Francisco I. Madero, Matamoros, Torreón y San Pedro (Guerra, 1932).

Es en esta época cuando se llevan a cabo las primeras construcciones por parte de los nuevos dueños de los sitios, con el fin de aprovechar el agua del Río Nazas, hecho que contribuye al desarrollo agrícola de la zona.

1.3. Cuerpos de agua en la zona y su influencia en el desarrollo lagunero



Mapa 6. El plano más antiguo de las tierras de Torreón, 1731. Fuente: Archivo histórico de Torreón.

Para la Comarca Lagunera, la presencia de agua ha sido clave en su desarrollo, ya que al estar localizada en una zona desértica, se ha intentado aprovechar los cuerpos de agua al máximo. Es por eso que los ríos Nazas y Aguanaval han sido explotados para el

mantenimiento de tierras agrícolas y para la ganadería, mediante la construcción de obras hidráulicas para su encauzamiento y aprovechamiento. El río Nazas, en particular, se ha convertido en un símbolo de paisaje cultural e identidad para la sociedad lagunera.

Ambas zonas de La Laguna, tanto la duranguense como la coahuilense, han dependido del abastecimiento de agua que estos ríos, así como las fuentes subterráneas y las lluvias, les proporcionan. En tiempos recientes, Torreón ha registrado una media anual de 250 mm³ de lluvia entre 1941 y 2001, muy por debajo de la media nacional, que fue de 700 mm³.

El río Nazas, el principal abastecedor de agua en La Laguna, debe su nombre a los primeros asentamientos coloniales en la zona, cuyos habitantes solían pescar en el río con "nazas", cestas de mimbre utilizadas para atrapar peces.

Gracias a la geografía particular de esta región, por su localización, topografía y cuerpos de agua, se consolidaron una serie de acciones que permitieron el avance agrícola y ganadero. Marzo es el mes con las condiciones climatológicas ideales para comenzar los ciclos agrícolas en la zona del valle, una de las dos subregiones que componen la región lagunera: la ya mencionada región del valle y la región montañosa. La primera es la que ha aprovechado más el agua derivada del escurrimiento de los ríos que le son más próximos, o sea, el Nazas y el Aguanaval.

Resulta paradójico que, a diferencia de la zona alta, la zona baja es la que recibe menos volúmenes de escurrimiento, y, aun así, su consumo de agua es mayor. Esto está estrechamente relacionado con el desarrollo económico de cada zona, ya que a mayor consumo de agua, mayor fue el incremento de actividades productivas, que yacen principalmente en la irrigación de tierras. Debido a su baja altitud, no existen corrientes que favorezcan un aumento en la densidad de drenaje.

Como se puede observar en la siguiente tabla, los municipios que pertenecen a la región alta han experimentado un mayor desarrollo económico y urbano, siendo Torreón el que ha tenido el mayor crecimiento (Salas Quintanal, 2015).

Características	Zona Alta	Zona Baja
Municipio	Mapimí, Nazas, Rodeo, San Juan de Guadalupe, Simón Bolívar, San Luis Cordero, San Pedro del Gallo	Francisco I. Madero, San Pedro, Torreón, Viesca, Matamoros, Lerdo, Gómez Placio, Tlahualilo
Desarrollo económico	Bajo	Alto
Aprovechamiento de agua	Precipitación pluvial y afluencia del Río Nazas	Aguas subterráneas y superficiales del Río Nazas y Aguanaval
Consumo de agua	Bajo	Alto
Volúmenes de escurrimiento	Alto	Bajo
Uso de agua para agricultura, ganadería y forestal	Temporal	Irrigación

Tabla 2. Tipología del entorno natural de La Laguna. Fuente: Río Nazas, la historia de un patrimonio.

Tanto el Nazas como el Aguanaval pertenecen a la región hidrológica número 36, una de las 37 regiones hidrológicas que conforman la república mexicana.

Solo en el estado de Coahuila se encuentran cuatro de estas regiones: la número 24, correspondiente a Bravo-Conchos; la 35, Mapimí; y la 37, El Salado. Estas regiones son compartidas con los estados de Durango, Sinaloa y Zacatecas.

La región hidrológica Nazas-Aguanaval abarca un gran tramo, desde la Sierra Madre Occidental hasta las lagunas de La Laguna, Mayrán y Viesca, con un total de 92,000 km².

La RH36 incluye 36 municipios pertenecientes a los estados de Coahuila, Durango y Zacatecas. Asimismo, es una de las tres regiones hidrológicas del norte que tienen la característica de ser endorreicas o cerradas, lo que significa que desembocan en cuerpos de agua internos o lagunas y no en el mar, como ocurre en otras regiones hidrológicas.

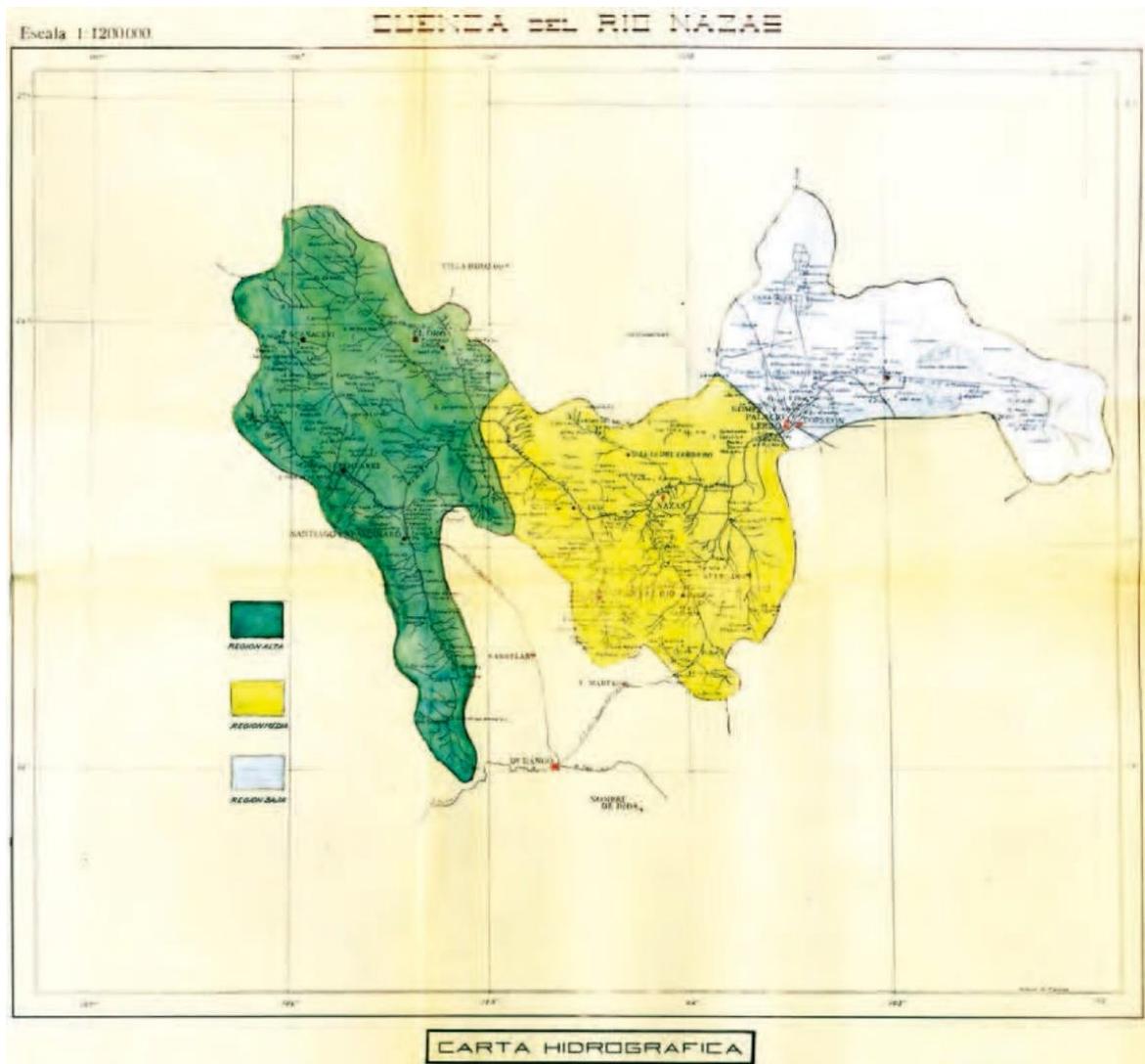
A diferencia de la zona baja de La Laguna, donde se ubican las lagunas de Mayrán y Viesca, que reciben 250 mm de precipitación pluvial, la zona alta, ubicada en la Sierra Madre Occidental, llega a recibir 800 mm³. Sin embargo, de acuerdo con sus características, la RH36 está dividida en sección alta, media y baja, lo que influye directamente en las actividades que se desarrollan en cada una de estas tres zonas.

Para entender por qué se desarrollaron de manera tan diferente las tres secciones, hay que tener en cuenta que la sección alta está ubicada en la sierra, por lo que la cantidad de población que vive allí es reducida. A pesar de que la abundancia de agua es mayor, con más de 800 mm de lluvia anuales, la demanda de agua es mucho menor.

Comparando la zona baja, que tiene una mayor demanda de este recurso, con la zona alta, la sección baja recibe la mayor parte de su suministro hidrológico de aguas subterráneas y de los escurrimientos que llegan desde la parte alta del Nazas, representando el 89% del agua que termina en la zona baja, y en menor medida del Aguanaval.

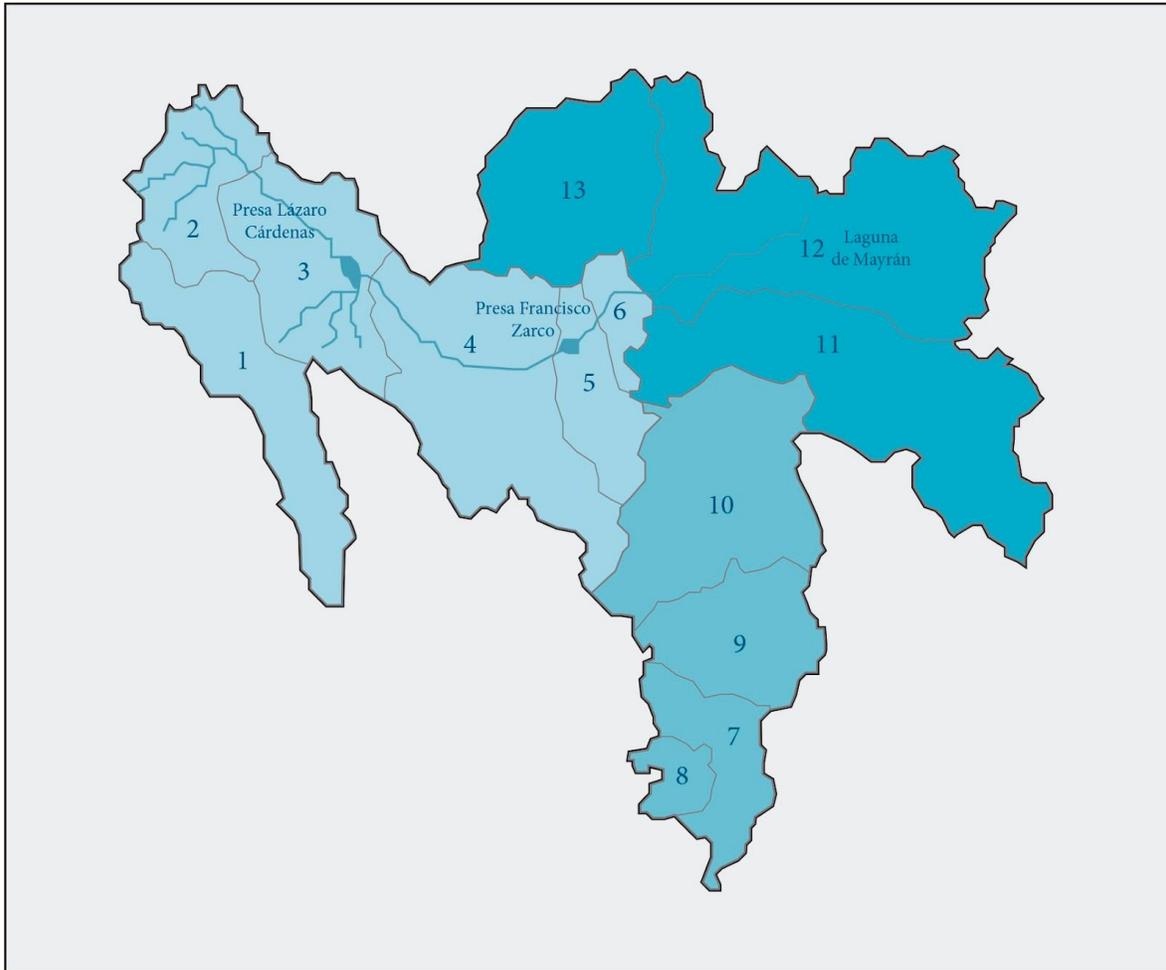
De la parte media de la cuenca casi no se reciben escurrimientos, dado que el clima de la región es semiárido y la precipitación pluvial varía entre 300 y 500 mm, siendo menor que en la parte alta de la cuenca.

Finalmente, la parte baja, zona donde llegan los escurrimientos, está conformada por las lagunas de Viesca y Mayrán. Esta última es donde el Río Nazas desembocaba antes de secarse en décadas recientes; anteriormente, el río terminaba en la Laguna de Tlahualilo hasta que su curso cambió de dirección en el siglo XIX. Debido a su clima árido, la zona baja es la que tiene menor cantidad de escurrimientos y, al mismo tiempo, la mayor demanda de agua (Salas Quintanal, 2015).



Mapa 7. Carta hidrográfica de la cuenca del Río Nazas. Fuente: Río Nazas, la historia de un patrimonio.

Las cuencas y subcuencas son las que conforman las regiones hidrográficas, áreas que captan las precipitaciones pluviales que se transportan por medio de un río, que es la corriente principal, así como por corrientes secundarias. Existen dos tipos de cuencas: abiertas, que desembocan en el mar; y endorreicas o cerradas, que llegan hasta un lago o laguna (Salas Quintanal, 2015).



Mapa 8. Carta hidrográfica de las cuencas y subcuencas del Nazas. Fuente: Río Nazas, la historia de un patrimonio.

Cuencas	Subcuencas
Cuenca del Nazas	1. Salomé Acosta
	2. Sardinias
	3. Palmito
	4. Agustín Melgar
Cuencas	Subcuencas
Cuenca del Aguanaval	5. Cañon de Fernandez
	6. Los Ángeles
	7. Cazadero
	8. El Sauz
	9. San Francisco
Cuencas	Subcuencas
Cuenca baja	10. La Flor
	11. Viesca
	12. Mayrán
	13. Bolsón de Mapimí

La importancia que tiene el Nazas para La Laguna es la misma que tiene dentro de la RH-36 Nazas-Aguanaval, ya que representa el 80% de los 1,500 millones de m³ de escurrimientos de agua que recibe al año. A su vez, este volumen representa el 40% del total de la región 36, y el 31% corresponde a la cuenca del Aguanaval, con 28,040 km² y 22,040 km² respectivamente.

El río Nazas marca la división entre los estados de Durango y Coahuila, y al ser una cuenca endorreica, tiene escurrimientos de tipo ordenado y difuso. Sus principales afluentes son los ríos Potrerillos, Peñón Blanco y Sextín, y abarca una superficie de 71,906 km² con una longitud de 560 km.

Desde el siglo XVI se tiene registro de La Laguna como tal, ya que los españoles mencionaban la existencia de una "laguna grande", que llegaba hasta Santa María de las Parras, por lo que se le llamaba "Laguna de Parras". Para el siglo XVIII, el Nazas tenía como afluente al río Aguanaval, pero las aportaciones de este fueron decreciendo, lo que provocó que la laguna de Lipanes, donde desembocaba, se secara, formando dos cuerpos de agua: las lagunas de Tlahualilo y de Liebres. Posteriormente, se abrió un nuevo cauce que derivó en la Laguna de Copala.

Por su parte, el Río Nazas también se dividió, creando diferentes cauces que terminaron en las lagunas de Tlahualilo y Parras. Esto provocó que ambos ríos reunieran de nuevo sus aguas. De igual manera, la Laguna de Parras se dividió en dos, formando la Laguna de Parras y la Laguna de Mayrán. Como ya se mencionó, el Nazas desembocaba en la Laguna de Tlahualilo, pero en 1843 cambió su curso para desembocar en la Laguna de Mayrán (actualmente seca).

Debido a la baja altitud de la zona, se favorecen las actividades ganaderas y agrícolas, pero es muy necesaria el agua que baja desde la parte alta de la cuenca. Al comprender la importancia del agua, los procesos de canalización y preservación no se hicieron esperar, iniciando así un periodo de industrialización en La Laguna. Este proceso incluyó la construcción de obras de irrigación que marcaron el comienzo de un desarrollo regional complejo, el cual tuvo lugar durante cambios muy significativos en los ámbitos social, económico, político y cultural.

Para ello, a mediados del siglo XIX fue necesaria la construcción de presas. Las primeras fueron: la presa de El Torreón, que más tarde se convertiría en la presa de El Coyote, en Coahuila, y la presa de Calabazas, en Durango. Durante ese periodo se utilizaba la técnica de irrigación baja, empleada desde 1848 en Lerdo para incrementar la producción de algodón. En 1887 se construyeron cinco presas, y para 1932 ya existían siete más (Salas Quintanal, 2015).

Como resultado de estas obras hídricas, la cultura algodонера creció en los municipios de Viesca, Francisco I. Madero, Torreón, San Pedro y Matamoros. Esto dio lugar a una industria algodонера que se convirtió en la principal abastecedora de la industria textil nacional, produciendo casi la mitad de la materia prima requerida. Para 1989, la producción anual era de 15 millones de kg, mientras que el promedio anual entre 1898 y 1912 fue de 20.5 millones de kg, lo que llegó a representar el 70% del total de la producción nacional.

Desde luego, el agua ha sido el elemento clave para el desarrollo de la industria en La Laguna, lo que permitió el crecimiento económico de la zona, generando empresas y empleos que han convertido a La Laguna en la gran metrópolis que es hoy en día (Cháirez Araiza & Palerm Viqueira, 2005).

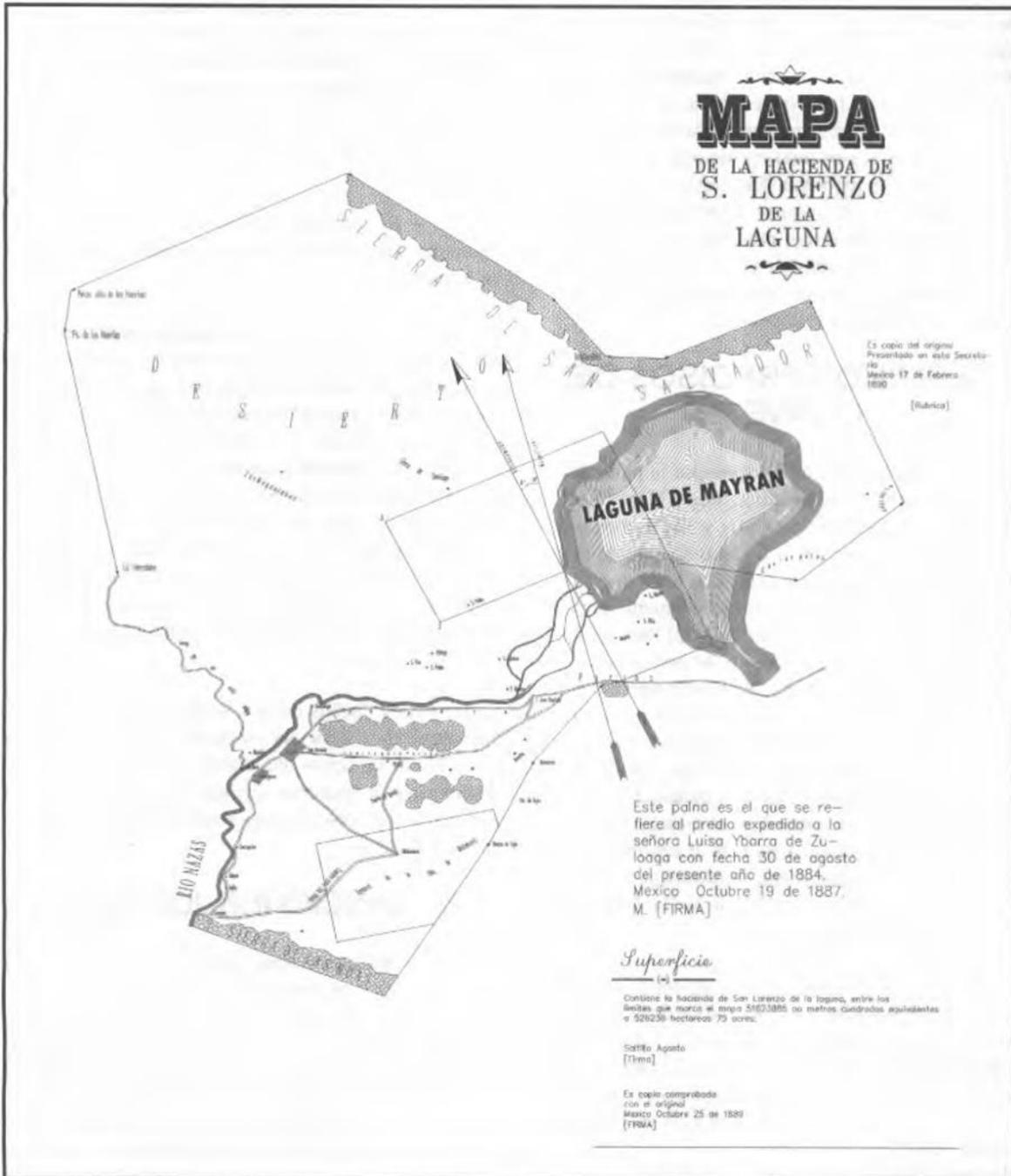
1.4. El Origen de Torreón como rancho y sus fundadores

No fue sino hasta la apropiación de la propiedad de San Lorenzo de La Laguna por sus nuevos dueños, los señores D. Juan Ignacio Jiménez y D. Leonardo Zuloaga, cuando la agricultura en La Laguna comenzó a consolidarse de manera consistente.

En 1848, las propiedades de la Hacienda de San Lorenzo fueron vendidas y adquiridas, y un año más tarde se dividieron en dos: una parte en Durango y otra en Coahuila. Ambos propietarios, con fe en las tierras laguneras, comenzaron obras hidráulicas al pie del Río Nazas para abastecer de agua sus tierras.

Para formalizar la división de tierras, la fijación de límites y el uso del agua entre las haciendas de San Lorenzo de La Laguna y San Juan de Casta, se estableció un documento que contenía lo siguiente:

“En la Villa de Viesca, a primero de Marzo de mil ochocientos cincuenta y dos Ante mí, Francisco de la Fuente, Juez Primero de la misma, los testigos instrumentales que al fin se mencionan a más de los de mi asistencia con quienes actúo a falta de Escribano Público que no lo hay en el término del Derecho, comparecieron en sus propias personas que doy fe conozco, los señores don Juan Nepomuceno Flores, don Leonardo Zuloaga y don Juan Ignacio Jiménez, el primero dueño de la Hacienda de San Juan de Casta, y los otros dos dueños igualmente de la Hacienda de San Lorenzo de la Laguna, y dijeron: que por cortar las diferencias que han tenido con motivo a sus linderos por la parte del Río Nazas en donde desemboca, en atención a que el primero pretende que su pertenencia alcance al paso que hoy llaman de Figueroa y de aquí al picacho más alto de la sierra de Mapimí que da vista al plan de Acatita; y los dos últimos pretenden también que su lindero sea por la orilla de la sierra corrida que viene de hacia el río Aguanaval, que pasa por dicho Río Nazas y prosigue sin discontinuarse al Presidio de Mapimí como anteriormente se llamaba: fundándose unos y otros en sus títulos posesorios que mutuamente se han presentado en lo privado; han convenido de su libre y espontánea voluntad establecer una línea recta perdurable para siempre a que en todo evento estarán sujetos, que ponga término a las pretensiones que se versan de por medio, primero que entrar en pleito que interrumpiría la paz socioego que es tan preciosa en todo género de personas que están contiguas unas a otras” (Guerra, 1932).



Mapa 13. Primer plano científicamente trazado de La Laguna, fuente: Historia de Torreón.

En 1850, el señor Jiménez mandó construir la presa de Calabazas, situada en el Cañón de Calabazas, desde donde las aguas provenientes del río llegarían hasta sus tierras en Santa Rosa. Por su parte, el señor Zuloaga no se quedó atrás y, en 1852, decidió construir su propia presa a un kilómetro de distancia de la presa de Calabazas. Esta presa tenía como objetivo

distribuir las aguas del río hacia las tierras de El Tajito y El Pajonal. Años más tarde, la presa se extendió hasta la hacienda de San Antonio del Coyote, ubicada a 30 kilómetros de la presa original (Guerra, 1932).

Previo a la construcción de la presa, Zuloaga mandó edificar, justo al lado, una pequeña y sencilla construcción con cimentación de mampostería y altos muros de adobe, que se destacaba como un torreón en la esquina sureste.

Esta fue la primera construcción de lo que más tarde sería la ciudad de Torreón, que en aquel entonces era solo un rancho, El Rancho de Torreón. El torreón fue erigido con la intención de vigilar los alrededores del río y las obras de la presa. En él habitó el primer residente de lo que hoy conocemos como Torreón: el señor Juan Lobo del Valle, encargado de los trabajos de la presa en 1851, quien vivió en el torreón. Estas obras fueron dirigidas por don Pedro Santa Cruz, administrador de Leonardo Zuloaga.

La primera presa, denominada presa del Torreón, fue construida con empedrados y estacas, y fue inaugurada en 1853 bajo la dirección del sobrino de Zuloaga, Juan Francisco Fierro.

Sin embargo, esta presa pronto quedó rebasada, lo que llevó a la necesidad de crear una obra más sólida, ya que la antigua presa se deterioró hasta que solo quedaron las bases de piedra de la compuerta del canal. Esta nueva y más resistente presa, que se construyó de manera definitiva, fue la Presa del Coyote.

Estas haciendas fueron concebidas antes de que el sistema capitalista, tal como lo conocemos hoy, se instaurara como el sistema bajo el que nos regimos actualmente. Por ello, las haciendas seguían sujetas al antiguo sistema colonial agrícola, que, al igual que el capitalismo, orientaba sus funciones al uso comercial y lucrativo de sus actividades productivas.

La hacienda de Zuloaga, al estar bajo este viejo sistema colonial, enfrentaba inconvenientes evidentes en forma de limitaciones económicas. Estas derivaban de la desprotección de los latifundios ante los ataques regulares de los indios apaches, la falta de una red de comunicación efectiva y segura que la conectara con el resto de la región y del país, lo que resultaba en un ambiente hostil. Esta situación generaba desconfianza y dificultaba el

establecimiento de un sistema institucional que fomentara el desarrollo de los negocios y el trabajo agrícola (Ramos Salas J. , 2019).

Si bien la región producía minerales y algodón, estos productos no se exportaban fuera del país, sino que se destinaban principalmente al consumo local.

El hecho de que los productos no se comercializaran hacia el exterior marcó el declive de la Hacienda Zuloaga, que estaba fuertemente vinculada a la producción de estos bienes. Las limitaciones estructurales, como la ausencia de infraestructura de comunicación y redes hidráulicas, impedían que la producción minera y algodonera expandiera sus horizontes, lo que finalmente restringió el desarrollo de la hacienda.

Antes de que el señor Zuloaga muriera, la hacienda perteneciente a María Luisa Ybarra Goribar y a Leonardo Zuloaga ya presentaba diversos síntomas de declive, que eran paralelos a su propia situación económica. Este declive se intensificó, ya que, antes de la muerte del señor en 1865, ocurrieron una serie de hechos que golpearon los trabajos de Zuloaga. Esto consistió en la expropiación de dieciséis sitios de ganado mayor en Matamoros y diecisiete en el valle del Sobaco y al norte de San Pedro, como consecuencia de la lucha agraria de los colonos de Matamoros y otras zonas cercanas a la región.

Esta pugna por las tierras tuvo lugar en Vega de Marrufo, donde un grupo de labradores formó una asociación llamada Matamoros, reclamando la propiedad de las tierras por derecho de transmisión proverbial, a pesar de que el señor contaba con toda la documentación que acreditaba la legalidad de sus posesiones. La situación se mantuvo hasta que la señora Ibarra decidió luchar por sus propiedades, y, tras el fallecimiento del señor Zuloaga, estas le fueron devueltas. Así, una vez recuperada la posesión de sus tierras, la señora Ibarra decidió vender sus terrenos en 1886 a diferentes compradores, entre ellos Rap & Sommer (Guerra, 1932).

Rap & Sommer adquirió de la señora Ibarra 69,700 hectáreas que incluían varias haciendas, entre ellas la Hacienda del Torreón.

1.5. Llegado del ferrocarril a La Laguna

El desarrollo de la región lagunera hubiera sido imposible sin el último factor que detonó el crecimiento de las ciudades laguneras: el ferrocarril.

Si bien la ingeniosa idea de crear obras de irrigación para abastecer de agua los cultivos de algodón, junto con la producción misma de este, fueron dos factores determinantes en la economía regional, la agricultura debe su crecimiento a la venta masiva del algodón, lo que convirtió a la región en la principal productora de esta fibra natural.

Torreón estaba ubicado en el lugar ideal para la conexión de todo el país y para vincular a México con Estados Unidos. La comunicación entre territorios permitió que la región explotara lo que mejor sabía hacer para su propio beneficio.

En el libro recopilatorio *Efemérides de la Historia de Torreón* se mencionan dos fechas clave para el progreso de la ciudad derivado de las redes ferroviarias: 1883, año en el que se firmaron los contratos para que, meses más tarde, llegaran las vías del Ferrocarril Central Mexicano; y 1888, cuando se inauguró la segunda ruta de ferrocarriles en la región, el Ferrocarril Internacional Mexicano.

El primero, el Ferrocarril Central, logró conectarnos con el norte y el sur del país; este contaba con ramificaciones hacia San Luis, Puebla, Orizaba y Veracruz (Ramos Salas J. , 2019). Años más tarde, el Ferrocarril Internacional Mexicano cruzó por el Ferrocarril Central, formando una intersección al surponiente de la ciudad, donde Federico Wulff proyectaría la traza del primer plano fraccionador de Torreón.

El Ferrocarril Internacional Mexicano formaría una ruta que comenzaría en Piedras Negras (ciudad fronteriza) y terminaría en Durango. El tramo que pondría a Torreón en el mapa internacional sería el de Torreón-Piedras Negras, que iniciaría en 1884. Este ferrocarril también conectaría la región carbonífera de Coahuila con Torreón y Durango. Para 1903, el Internacional Mexicano fue vendido al Nacional Mexicano (González Galindo, 2016).

A inicios del nuevo siglo, Cobián decidió vender terrenos que le pertenecían para la construcción del Ferrocarril Coahuila y Pacífico. Para 1901, ya se celebraba la inauguración de esta línea. El ferrocarril conectaría a Torreón con Saltillo, la capital del estado, y en su recorrido pasaría por Matamoros, General Cepeda, Parras y Viesca. Esta línea se unía a los otros dos ferrocarriles; sin embargo, debido al mal manejo de la línea, quebró y terminó cediéndose al Ferrocarril Central Mexicano en 1905 (González Galindo, 2016).

El cruce de dos de los ferrocarriles más importantes del país, junto con las condiciones agrícolas de la región, no hizo más que impulsar el inicio y el futuro de Torreón. A su vez, fue moldeando la forma de la ciudad, ya que esta se ha apegado a los límites que representan las vías del tren al surponiente de la ciudad.

Carlos Castañón (2021) expresa: “Estas características convirtieron a Torreón en el centro ferroviario más importante del noreste de México y, por ende, en una zona comercial relevante en cuanto al cruce de vías”.

1.6. Desarrollo de la agricultura en la zona como impulsor de desarrollo económico y urbano

Desde finales del siglo XIX hasta mediados del siglo XX, Torreón fue conocido por su gran productividad agrícola y su acelerado desarrollo. Como ya se mencionó, el algodón fue la materia prima que generó en la ciudad ganancias tales que provocaron un inminente desarrollo económico, bajo el cual muchas empresas y familias se sustentaban, haciendo de Torreón una ciudad joven y moderna.

En los subcapítulos anteriores se han desarrollado los dos detonantes que propiciaron la producción y distribución del algodón: las obras de irrigación que habilitaron la posibilidad de abastecer de agua las cosechas del oro blanco de Torreón. En segundo lugar, están las obras ferroviarias que permitieron exportar la producción a nivel nacional e internacional, lo que, desde luego, potenciaron la generación de algodón a niveles formidables, asombrosos e internacionales.

Desde el siglo XIX, ya se estaban cosechando 15 mil arrobas de algodón por el entonces propietario de las tierras torreonenses, Leonardo Zuloaga (Rico Maciel, 2018). Estas 15 mil arrobas solo podían abastecer a las regiones más cercanas, primero, porque no contaban con las redes de comunicación necesarias para llevarla más lejos, y segundo, porque la producción era abundante, pero pequeña. Esto llevó a que la señora Luisa Ibarra, viuda de Zuloaga, perdiera el control sobre sus tierras y terminara vendiéndolas.

Si en 1860 las tierras propiedad de Zuloaga contaban con una superficie algodonera de 10,000 hectáreas, para finales de los años noventa la superficie había incrementado a 100,000 hectáreas, es decir, un 900%, y para 1910 había aumentado un 50%, alcanzando un total de 150,000 hectáreas, gracias a su distribución. Este logro hizo que la región produjera entre el 70% y el 75% de la producción nacional a principios del nuevo siglo.

Como consecuencia, tenemos una economía dependiente de la venta del algodón y una ciudad en constante crecimiento. La población pasó de escasas 3,969 personas a 20,426 en 1910, durante la belle époque ranchera, según Ramos.

El desarrollo agrícola de La Laguna seguía tendencias favorables durante las siguientes décadas, hasta los lamentables años cincuenta, década en la que no solo México, sino el mundo entero transformaba sus economías para empezar a generar desde la industria y no desde actividades agrícolas. Las fibras naturales se volvieron prescindibles, lo que provocó que la región experimentara bajas abruptas en las ventas de algodón e iniciara el proceso del “ocaso lagunero”, explicado en el capítulo II.

Para concluir con este primer capítulo, hay que tener en cuenta que todo lo previamente leído es para situarnos en el contexto bajo el cual surge la ciudad, tanto geográficamente como históricamente, ya que todos sus antecedentes conforman el actual Torreón.

Gracias a este capítulo, que explica el devenir de la región, se puede entender incluso el porqué de la localización del polígono de estudio, es decir, el Centro Histórico. Dado que el Río Nazas, el principal proveedor de agua de La Laguna, inicia un proceso acelerado de

desarrollo, donde los primeros asentamientos del Torreón contemporáneo se establecieron en su proximidad.

Así, tenemos un cuerpo de agua con el potencial de ser aprovechado por los habitantes más cercanos, y así fue. La identidad de Torreón se cimienta en el hecho de que su nacimiento y reproducción fueron gracias a que se aprovechó la oportunidad de servirse de la agricultura como opción de subsistencia para los habitantes de finales del siglo XIX.

Gracias a las obras de irrigación, una afortunada logística en la organización agrícola y la introducción del ferrocarril en la región lagunera, no se hizo esperar el fraccionamiento de las tierras que albergaban todos estos grandes esfuerzos producidos tanto por la sociedad como por los medios gubernamentales, ya sean federales, estatales o municipales.

Así, va cobrando sentido que lo que hoy denominamos Centro Histórico sea considerado como tal, pues es en este preciso lugar donde acontece lo que ha forjado e impulsado a la ciudad. Se ha convertido en un testigo silencioso que, de saber leerlo, permite encontrar las excepcionalidades que lo hacen único.

A pesar de tener un clima extremo, donde el calor es una realidad inminente, los habitantes de la hoy Laguna tuvieron el suficiente afán para iniciar lo que hoy forma parte de la décima zona metropolitana más grande de México.

Análisis de la regeneración del espacio público y privado del centro histórico de Torreón, Coahuila, 1996-presente

CAPÍTULO II

Desarrollo de la ciudad de Torreón, Coahuila

CAPÍTULO II. Desarrollo de la ciudad de Torreón, Coahuila

2.1. Fundación de la ciudad de Torreón

La adquisición de las tierras de la señora Ibarra por la empresa Rap & Sommer fue lo que terminó definiendo el futuro urbano de lo que hoy conocemos como la ciudad de Torreón. Además de la adquisición por dicha empresa, el traspaso de las tierras de la señora Ibarra terminó en distintas manos pertenecientes a hacendados, cuya finalidad al poseer sus nuevas tierras era el uso agrícola e invertir en obras como presas, represas, canales y tierras para cultivo. Cabe mencionar que gran parte de los suelos eran rentados para su explotación, por lo que tanto el arrendador como el arrendatario salían ganando en esta operación. Entre los nuevos adquirentes de las tierras de la Hacienda del Torreón estaban Feliciano Cobián, Carlos González, la familia de la Fuente y los hermanos Dugay.

Estas adquisiciones representaban ganancias para los propietarios, arrendatarios y arrendadores; sin embargo, y como ya se ha mencionado, existía un factor decisivo en la proliferación del éxito de la explotación de la tierra y en el desarrollo de la región: el ferrocarril. Esto significó un cambio de gran escala en los mercados, pasando de locales a nacionales e incluso internacionales, en gran medida por la conexión inmediata que tiene México con Estados Unidos.

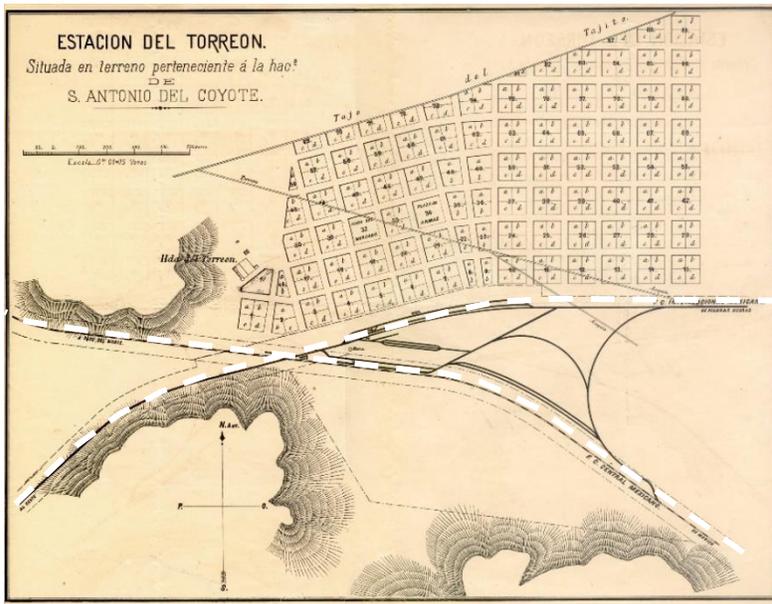
Un hecho importante de señalar es que la historia urbana de Torreón se puede resumir en el cambio de suelo agrícola a suelo urbano (Ramos Salas J. , 2019).

**Bienvenidos
Esta región desértica y huraña
Que miras hoy, quizá por primera vez
Es la bendita tierra lagunera**

(Adela Ayala, grabado en piedra para el Palacio Municipal de Torreón)

La adquisición de tierras por parte de Rap & Sommer, donde Andrés Eppen era representante, equivalía a un total de 69,700 hectáreas, de las cuales solo una parte servía para el cultivo. Por ello, Eppen comenzó a construir obras de irrigación para aumentar el porcentaje de suelo cultivable, como la conclusión de la obra de la presa del Coyote.

Al ser el encargado de administrar las tierras adquiridas por la empresa, Eppen se dio a la tarea de hacer valer la compra de terrenos a Ibarra. En una reflexión visionaria, decidió proyectar una serie de cuadros de tierra; sin desproveer de recursos, contactó al ingeniero Wulff para que proyectara el trazo de las manzanas que terminarían siendo el origen mismo de la ciudad, las cuales aún podemos apreciar en su trazo reticular, intacto hasta el día de hoy.



Mapa 10. Primer plano original de la primera propuesta de trazo de torreón elaborado por Federico Wulff, 1887. Fuente: Centro Histórico. (cruce de ferrocarriles en línea blanca punteada).

Estos lotes conforman un total de 90 manzanas de 94.00 x 94.00 metros cuadrados y representan el primer trazo de la ciudad (Guerra, 1932).

Los primeros habitantes de la zona fueron inmigrantes que, en busca de nuevas oportunidades de trabajo (y siendo Torreón una región en auge), se instalaron cerca de la estación del tren para encontrarlas. Por esta razón, se comenzó a llamar "Colonia de la Estación". Más adelante,

El señor Eppen tenía en mente un gran negocio inmobiliario al plantearse el proyecto de planificación y lotificación de la entonces colonia.

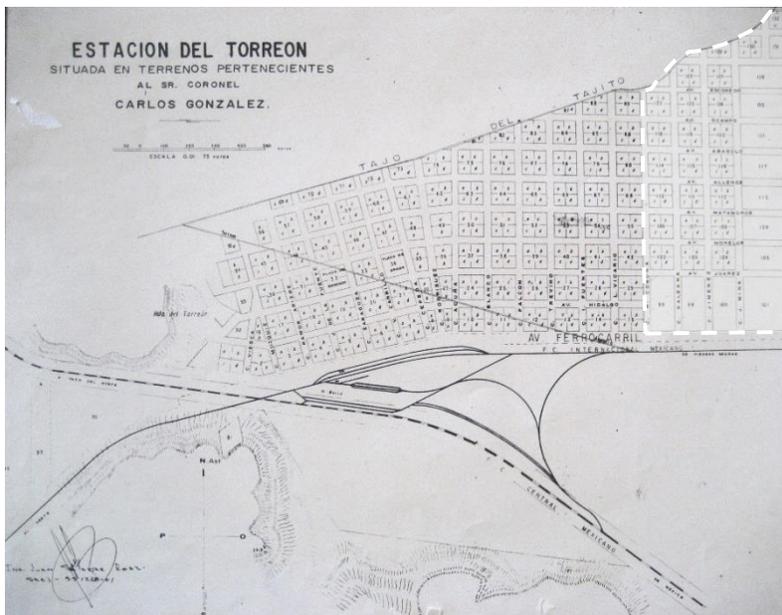
La localización de estos lotes era sencilla; intuitivamente, debían estar posicionados al lado de donde se cruzarían

los dos ferrocarriles ubicados en la región: el Ferrocarril

el nombre fue cambiado a "Fraccionamiento Primitivo" una vez que se empezó a subdividir la parte oriental, nombre con el que se le conoce hoy en día, o bien, como "el centro de la ciudad".

Las dimensiones de la "Colonia de la Estación" eran de 63 hectáreas destinadas al área construida y un total de 90 hectáreas incluyendo las calles. Sin embargo, el negocio inmobiliario no era el más rentable en esa época, ya que resultaba más beneficioso ser agricultor que especulador. Por esta razón, la Rap & Sommer decidió vender sus tierras a ocho agricultores, entre ellos Andrés Eppen, quien compró la Hacienda del Coyote, Feliciano Cobián y el coronel González, quien adquirió la Hacienda del Torreón.

Un año más tarde, la Hacienda del Torreón pasó a manos de Feliciano Cobián, quien adquirió una franja de 500 metros al oriente de la ciudad, además de terrenos colindantes al cerro de Las Noas, lo que representaba un total de 21,600 hectáreas por la suma de 12,000 pesos.

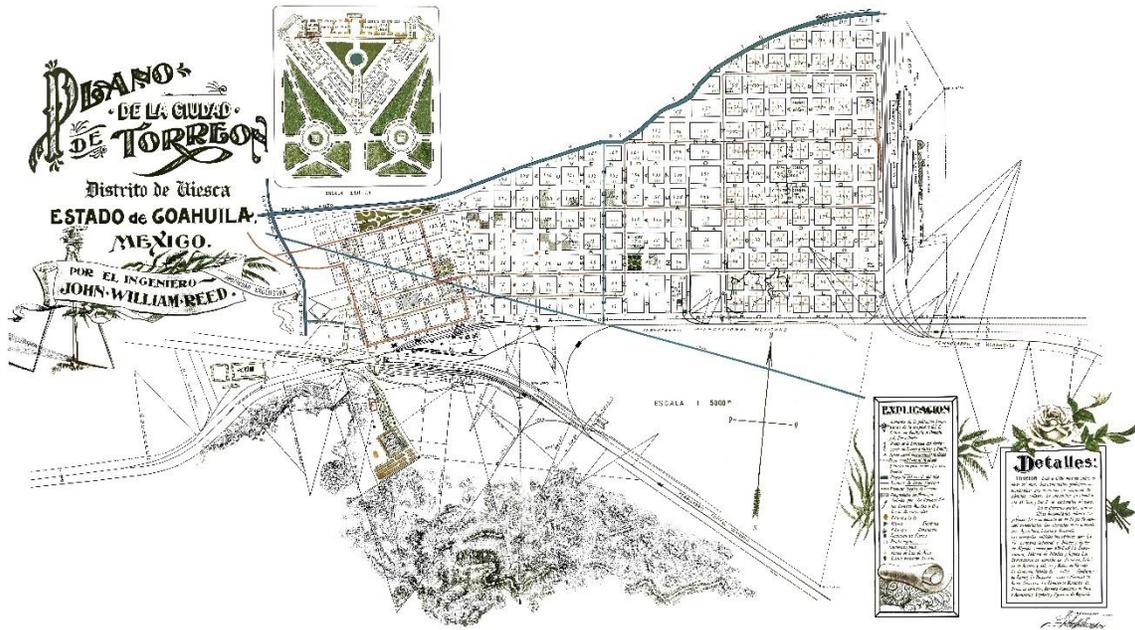


Mapa 11. Plano de la ciudad de Torreón elaborado en 1896, donde se puede apreciar la franja, propiedad de Cobián de 500 metros hacia el oriente.

La razón por la que el coronel González cedió sus tierras fue que sus planes se enfocaban en expandir su negocio agrícola, lo que lo llevó a transferir esas tierras a quienes pudieran darles el uso urbano esperado.

Finalmente, la franja de 500 metros ubicada hacia el oriente terminó formando parte de la realidad urbana de

la ciudad y quedó plasmada en el plano de 1896 con el mismo trazo reticular, cuya finalidad era darle continuidad a la trama original diseñada por Wulff y, desde luego, transformar el suelo agrícola en suelo urbano.



Mapa 12. Mapa de Torreón elaborado en 1901. Se puede apreciar el constante crecimiento urbano hacia el oriente.

Para 1898, Cobián comenzó a planificar su proyecto de fraccionamiento de los terrenos hacia el oriente. Junto con los ingenieros Arturo Cortés y Juan María Espagnet, quienes dieron forma a sus ideas, consolidaron los fraccionamientos 1º, 2º, 3º, 4º y 5º de Cobián, todos siguiendo la misma retícula concebida por Wulff, lo que definió el desarrollo urbano de la ciudad para los próximos 50 años. Entre 1899 y 1907, Cobián logró vender 7 millones de metros cuadrados (incluyendo calles) a un precio de 3.69 centavos por área neta vendible. Para 1907, año en que Cobián realizó grandes ventas de tierras, Torreón ya había sido elevado a la categoría de ciudad, con un total de 13,845 habitantes en el año 1900 (Ramos Salas J. , 2019).

2.2. La revolución mexicana en la ciudad

Antes de proseguir con el siguiente *subcapítulo Expansión y desarrollo de la ciudad a través del tiempo*, considero importante incluir un breve apartado, a manera de paréntesis, sobre la Revolución Mexicana y su impacto en La Laguna.

El movimiento social, que buscaba justicia social, equidad en la distribución de tierras y tratos justos para campesinos y trabajadores, tuvo lugar entre 1910 y 1920, con Francisco I. Madero, Emiliano Zapata y Pancho Villa como los principales promotores de la Revolución.

La plaza de Torreón se convirtió en un punto estratégico para el control militar de Coahuila y Chihuahua. La ciudad estuvo ocupada tanto por maderistas como por villistas, y las diferentes disputas diarias terminaron deteriorando el espacio urbano: los servicios públicos empeoraron, las calles quedaron descuidadas y los edificios se deterioraron (Ramos Salas J. , 2019).

Con el levantamiento maderista, en la década de 1910, Torreón ya se consolidaba como un gran productor de algodón. Sin embargo, al iniciar la Revolución, que tuvo un gran impacto tanto a nivel nacional como en la región lagunera, la industria agrícola sufrió importantes estragos. Esta afectación también impactó otros sectores económicos, como las actividades inmobiliarias y de servicios.

El mercado inmobiliario vio frenado el alza de los precios del suelo urbano. El Registro Público de la Propiedad de Torreón disminuyó sus inscripciones durante el periodo de la Revolución, al igual que los precios del suelo urbano. Durante este tiempo, la industria de la construcción y las transacciones de transferencia de suelo se paralizaron, pero una vez superada la revolución, estos temas comenzaron a estabilizarse. Bajo la presidencia de Álvaro Obregón, se impulsaron planes para reconstruir el país, esfuerzos que fueron reforzados por su sucesor, Plutarco Elías Calles.

Ramos Salas (2009) relata que muchas personas de las afueras de Torreón llegaron a la ciudad en busca de mejores oportunidades de vida, lo que dio lugar al surgimiento de colonias populares al sur de la ciudad, entre ellas: La Duranguense, San Joaquín, Torreón Viejo y La Polvorera, todas colonias obreras. La ocupación de estas colonias se realizaba a través de la

renta a las familias de Gonzáles Fariño y se consideraban irregulares debido a la falta de lotificación. Esto generaba dos problemas: la dificultad para llevar servicios urbanos y el hecho de que los habitantes eran dueños de las construcciones, pero no del suelo.

La revolución comenzó a cosechar sus frutos cuando los vecinos y colonos se organizaron para crear una conciencia colectiva y exigir al gobierno soluciones a sus problemas. Entre sus demandas estaban dejar de pagar renta y la expropiación de los terrenos de Gonzáles Fariño. En 1936, las expropiaciones promovidas por el presidente Lázaro Cárdenas comenzaron a surtir efecto en estos terrenos. Aunque esta medida no resolvió completamente los problemas de titulación y provisión de servicios, poco a poco los terrenos fueron cedidos a sus ocupantes, y la legalidad de los mismos se convirtió finalmente en una realidad. La justicia revolucionaria alcanzó su objetivo hacia la década de 1940 (Ramos Salas J. , 2019).

Es importante mencionar uno de los sucesos más trágicos que ocurrieron en Torreón durante la Revolución: la matanza de 303 chinos. Al inicio del conflicto, el 15 de mayo de 1911, un grupo de maderistas asesinó a 303 ciudadanos chinos que residían en Torreón, además de saquear las tiendas que estos poseían. La región de La Laguna contaba con una significativa población china que vivía, trabajaba y emprendía en la ciudad (Rico Maciel, 2018).

2.3. Expansión y desarrollo de la ciudad a través del tiempo

En este subcapítulo se hará una revisión histórica de la expansión y desarrollo urbano de Torreón, apoyada en planos cartográficos que ilustran gráficamente el acelerado crecimiento territorial de la ciudad. Además, se utilizarán fotografías para facilitar el entendimiento de la evolución urbana de Torreón en distintas épocas desde su fundación.

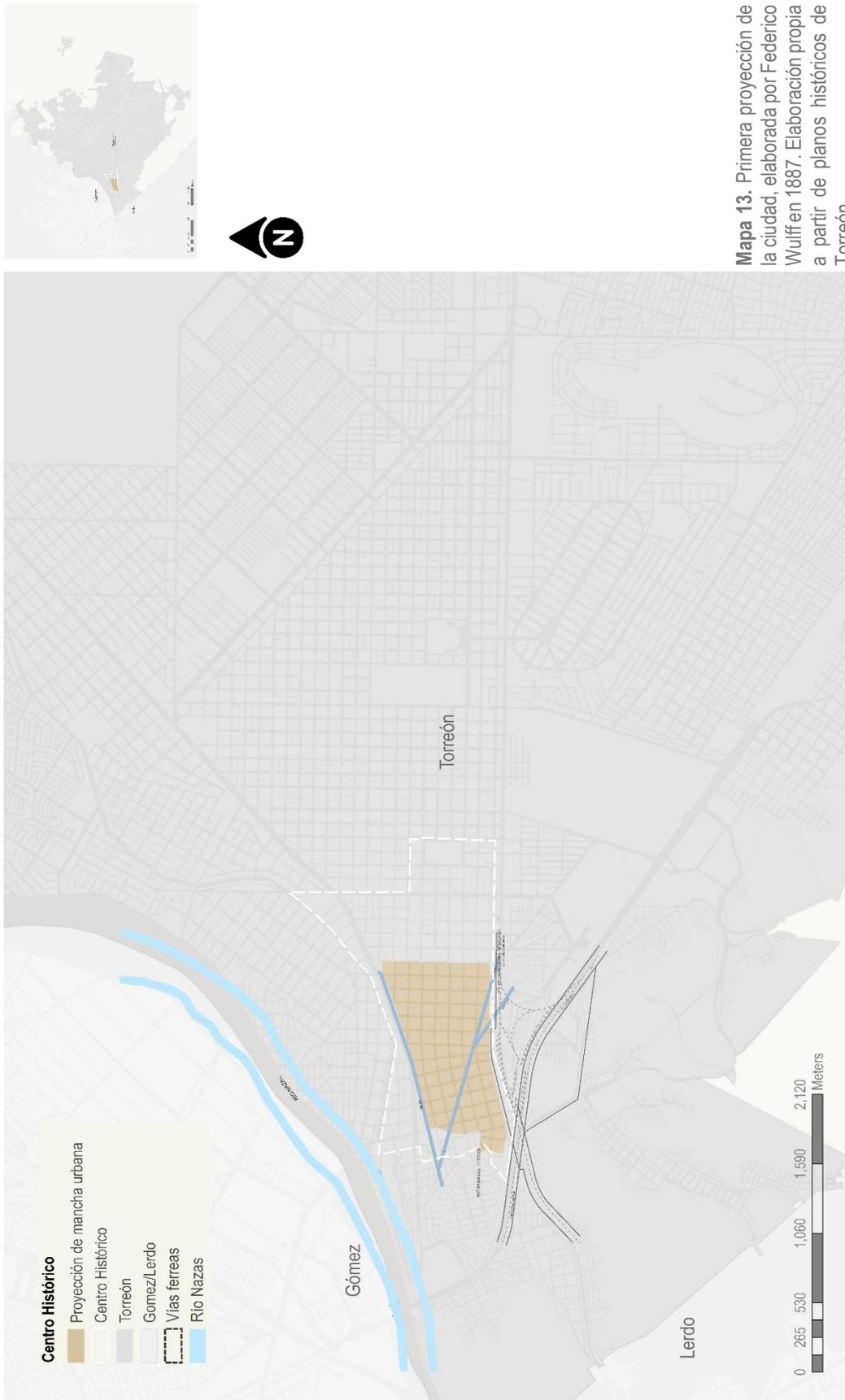
El primer apartado, que abarca de 1887 a 1900, será un rápido recuento de lo ya mencionado en el subcapítulo sobre La fundación de la ciudad de Torreón, como una breve y concisa revisión del desarrollo urbano, para retomar el análisis a partir del año 1910.

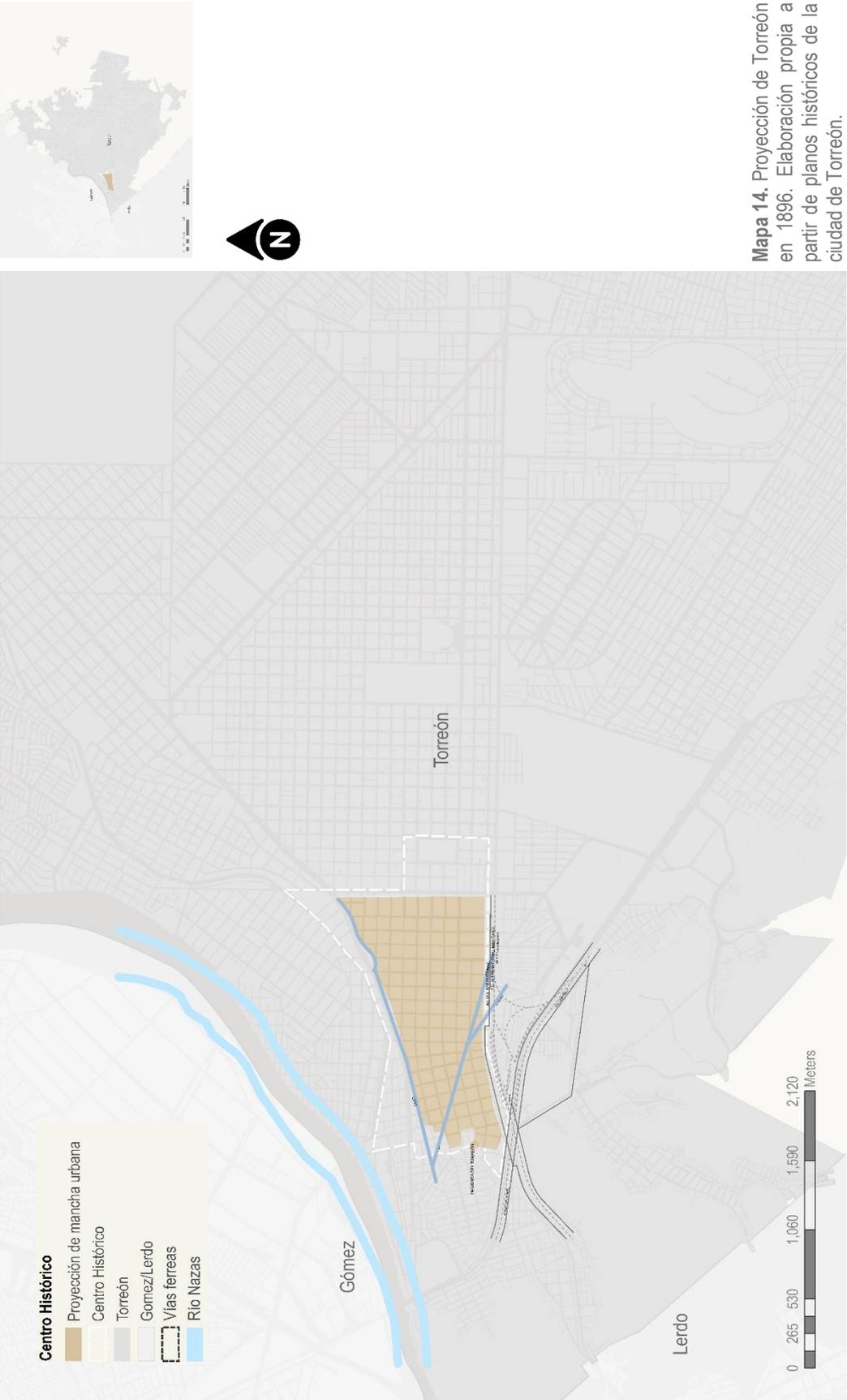
2.3.1. La Hacienda de Torreón de 1887 a 1900

Cuando la empresa Rap & Sommer adquirió de la señora Ibarra la Hacienda del Torreón, su representante, el señor Andrés Eppen, decidió llevar a cabo una serie de proyectos de construcción con el fin de obtener beneficios económicos. Entre estos proyectos, en 1887 contrató al ingeniero texano Federico Wulff para proyectar las cuadras de lo que hoy conocemos como el Centro Histórico. El propósito original era simplemente iniciar un negocio inmobiliario, sin prever que este punto se convertiría en el núcleo de una futura zona metropolitana.

El proyecto abarcaba un total de 90 manzanas, que en ese entonces estaban planeadas con dimensiones de 84.7 x 87.7 metros. Como dato curioso, hubo un malentendido en la interpretación de las medidas, ya que, al haber sido planificadas por un ingeniero estadounidense, estaban en pies. Esta confusión resultó en que las cuadras terminasen siendo más amplias, junto con sus banquetas. Hoy en día, las manzanas tienen unas dimensiones de 94.00 x 94.00 metros.

Para 1896, ya se puede observar en el mapa de ese año cómo la ciudad había comenzado su proceso de expansión hacia el oriente, proyectando una franja de 500 metros, que siguió la retícula original (Guerra, 1932).





2.3.2. La Ciudad de Torreón de 1900 a 1930

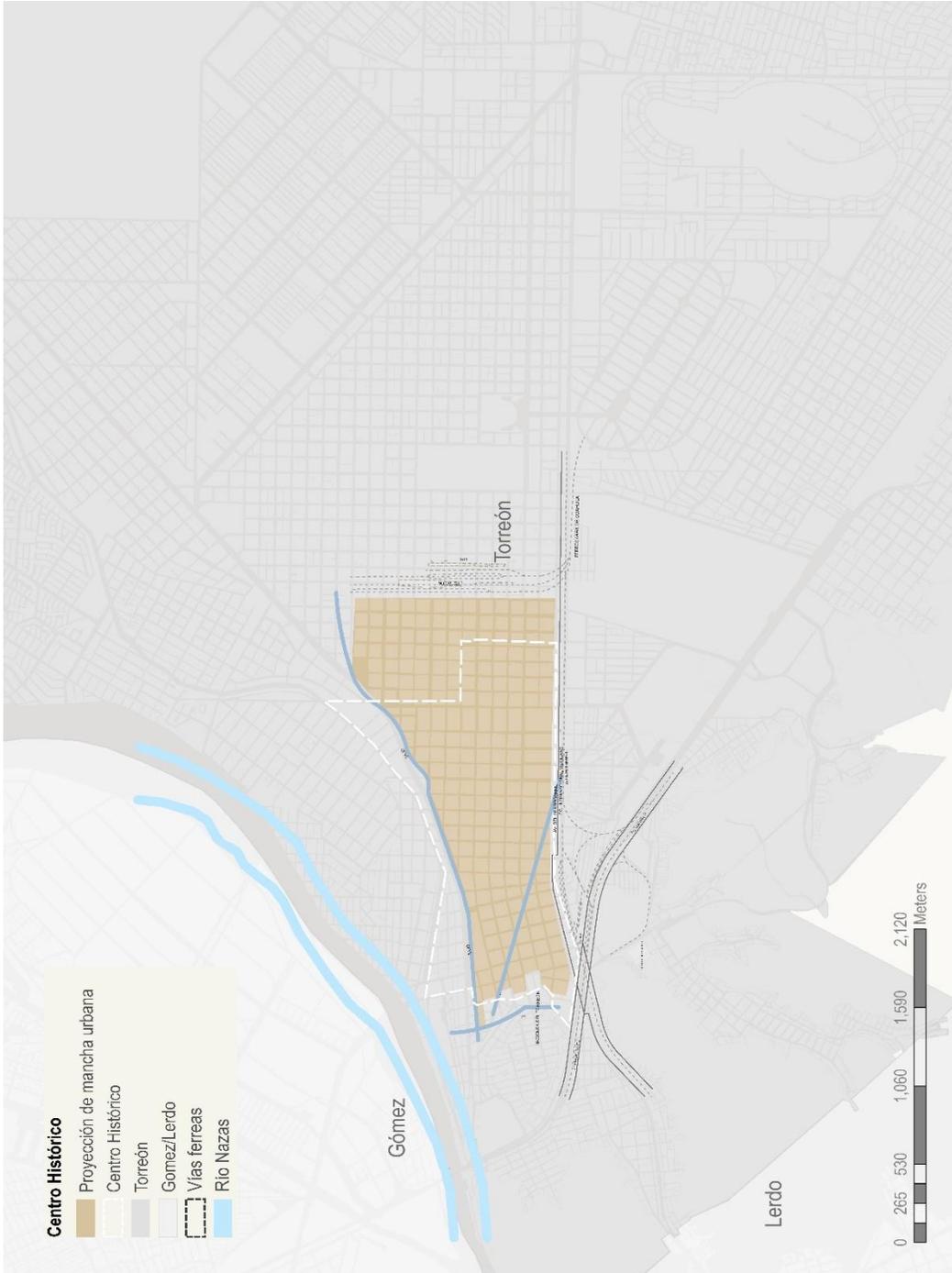
Al comenzar el nuevo siglo, y en pleno auge de la producción de algodón, la región vivía una constante prosperidad. Además de las actividades agrícolas y las obras de irrigación, el negocio inmobiliario, aunque no tan rentable como la agricultura, continuaba con los planes de fraccionamiento del suelo. De este modo, la transformación del suelo agrícola en suelo urbano avanzaba hacia el oriente. El crecimiento de la ciudad, como puede observarse en el plano de 1901, no se detuvo.

Como ya se mencionó, el ferrocarril fue un elemento clave en el desarrollo de la ciudad. Para 1901, la Compañía del Ferrocarril de Coahuila y Pacífico adquirió un total de 29.4 hectáreas, que anteriormente pertenecían a Feliciano Cobián, entonces propietario de la Hacienda del Torreón. La localización de este predio se situaba entre la Calzada Porfirio Díaz (hoy Calle Cuauhtémoc), la Calle Bravo y la Calle 16. Su objetivo era convertirse en la nueva estación de tren, con destinos hacia la capital, Saltillo, y la ciudad vecina de Matamoros.

A pesar de los planes de transformar esa área en una estación ferroviaria, los esfuerzos fracasaron. Según relata Ramos Salas (2015), algunos se alegraron de la frustración del proyecto, ya que temían la deforestación que hubiera traído consigo. En 1936, con la nacionalización de los ferrocarriles, todos pasaron a ser parte de Ferrocarriles Nacionales de México, pero para entonces la conexión ferroviaria entre Torreón y Saltillo ya no funcionaba, y el terreno quedó en desuso.



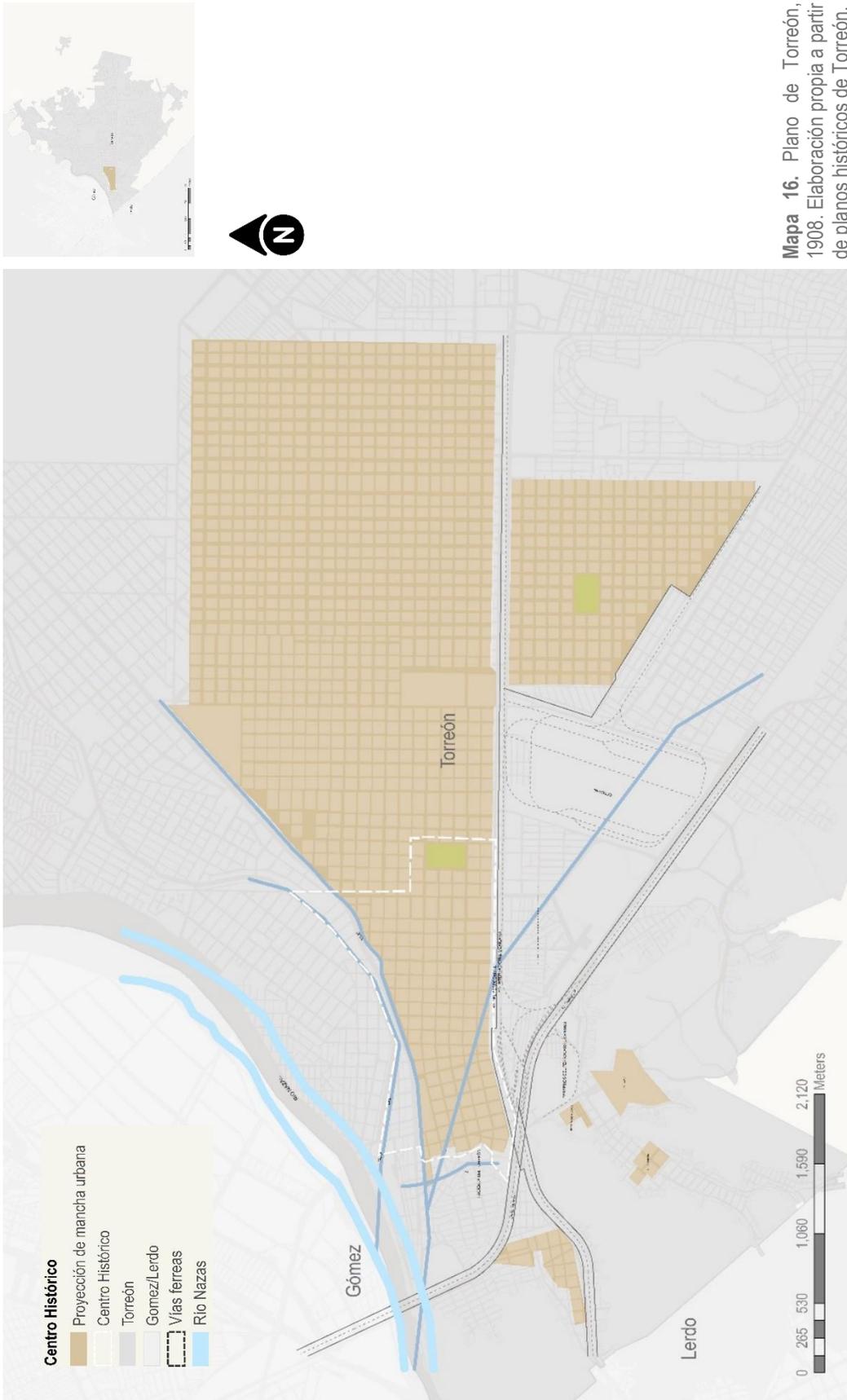
Mapa 15. Plano de la proyección de Torreón para 1901, elaboración propia a partir de planos históricos de Torreón. Este plano no corresponde a la realidad actual, ni de ese entonces de la ciudad de Torreón, ya que solo eran planes que no se llevaron a cabo. Se puede apreciar el proyecto del ferrocarril a la orilla derecha del plano.



Una pequeña parte de las tierras adquiridas por Feliciano Cobián era realmente apta para la agricultura, lo que posiblemente explica por qué las obtuvo a un precio tan bajo. Teniendo esto en mente, decidió utilizar el suelo de otra manera, dedicándose a iniciar obras de construcción para encauzar los flujos de agua del río Nazas. Aunque su intención principal era hacer crecer la industria agrícola, Cobián también buscó prosperar y explotar el uso urbano del suelo que poseía.

Su gran interés en el crecimiento del suelo urbano se refleja en la rapidez con la que actuó. Apenas unos meses después de la compra, ya había trazado los primeros planes de lo que se conoce como los fraccionamientos Cobián 1º, 2º, 3º, 4º y 5º. Si bien sus ideas comenzaron a gestarse desde 1898, los planos anteriores no muestran claramente sus proyecciones. Sin embargo, los planteamientos concebidos en ese año determinaron la traza urbana de Torreón, y de manera sucesiva, esas ideas se fueron materializando.

En el plano de 1908 se puede observar el crecimiento exponencial de la ciudad de Torreón hacia el oriente. Es importante señalar que dicho crecimiento estuvo influido por la geografía del lugar, con el Cerro de las Noas al suroeste (un ícono característico de la ciudad) y el río Nazas al noreste. Estos límites naturales moldearon la expansión urbana durante las primeras décadas del asentamiento. Décadas más tarde, el crecimiento de Torreón se desplazó hacia el norte y el sur, pero nunca hacia el oeste, ya que hacia el este se encuentran las ciudades de Gómez Palacio y Lerdo, pertenecientes al estado de Durango, cuyas fronteras están claramente delimitadas por el río Nazas (Ramos Salas J. , 2019).



En el plano de 1908, se puede observar tanto el crecimiento como los planes a futuro de los cobianes, así como la proyección de un polígono hacia el sur de la ciudad. Si bien la expansión hacia esas áreas efectivamente ocurrió, la realidad que se concretó fue distinta a la proyectada. El desarrollo de los cinco cobianes sí se realizó como una continuación del fraccionamiento primitivo, pero no de manera completamente ortogonal. Los fraccionamientos abarcan 40 cuadras, atravesadas por una diagonal, el Boulevard Diagonal Reforma, lo cual rompe drásticamente con el trazado urbano concebido originalmente por Wulff.

El polígono proyectado al sur de la ciudad tampoco fue construido según los planes originales, que planteaban un trazado regular con manzanas cuadradas y paralelas a las vías principales. Años más tarde, en su lugar se construyó Torreón Jardín, una colonia residencial para la clase alta con un diseño urbano propio y distinto.

Los responsables del diseño de los cobianes fueron Juan María Espagnet y Arturo Cortés. Los fraccionamientos abarcan un total de 62 hectáreas, distribuidas en 841 manzanas. El primer Cobián se extiende desde la Calz. Colón hasta la calle 7 (Francisco I. Madero); el segundo, desde la calle 7 hasta la Calzada Cuauhtémoc; el tercero, cubre una franja de 514 metros desde la C. Cuauhtémoc hasta la calle 18; el cuarto se sitúa entre la Cuauhtémoc y la calle 30; finalmente, el quinto Cobián abarca desde la calle 30 hasta la calle 40. Cabe destacar que este planteamiento solo quedó en una propuesta y no fue completamente realizado.

Durante la siguiente década, en los años 20, la ciudad continuó su expansión, aunque el crecimiento se mantuvo principalmente siguiendo los planes propuestos por Cobián, con pocas intervenciones adicionales a lo largo de aproximadamente 14 años. Como ya se ha mencionado, las principales diferencias más significativas entre el plano de 1908 y la realidad urbana de la ciudad son la continuación ortogonal de los cobianes y el trazado del polígono proyectado hacia el sur.

Durante esta década, la población de Torreón se registró en 13,845 habitantes, compuesta mayormente por inmigrantes en busca de oportunidades laborales. Aunque no se dispone de datos específicos sobre la expansión de la ciudad en la década por venir, los registros

demográficos muestran un notable crecimiento poblacional: en 1910, la cifra ascendió a 34,271 habitantes; para 1920, alcanzó los 50,902. Esto implica que, en apenas 10 años, la población incrementó un 149%, o sean más del doble. De 1910 a 1920, el crecimiento fue del 48%.

Fue en este periodo de auge demográfico que surgieron algunos de los edificios más emblemáticos de la ciudad, como el bello Mercado Juárez, el Teatro Princesa y la Casa Alhambra, construidos en 1929, 1924 y 1922, respectivamente. Sin embargo, estos últimos han desaparecido debido a la falta de reglamentación y conservación del patrimonio, evidenciando la necesidad de políticas más efectivas para preservar la identidad arquitectónica y cultural de Torreón.

2.3.3. La Ciudad de Torreón de 1930 a 1940

Torreón se proyectaba como una ciudad moderna y cosmopolita, concebida bajo paradigmas capitalistas y lucrativos. Prueba de esto son los bellos edificios construidos en la década de los 30, como el Estadio Revolución en 1932, el icónico Teatro Isauro Martínez en 1937 y el edificio Eléctrico en 1934. Estas construcciones son huellas y pruebas fehacientes del eclecticismo de Torreón, donde se encuentran estilos vanguardistas y estilos moriscos.

No fue sino hasta 1931 que se consideró necesario reevaluar tanto los planos elaborados de hace más de una década, así como el crecimiento mismo de la ciudad. Este trabajo fue encomendado al ingeniero Atanasio Castillo Astrain, jefe del Departamento de Obras Públicas del municipio, quien se interesó en actualizar el desactualizado plano de 1908 (Guerra, 1932).

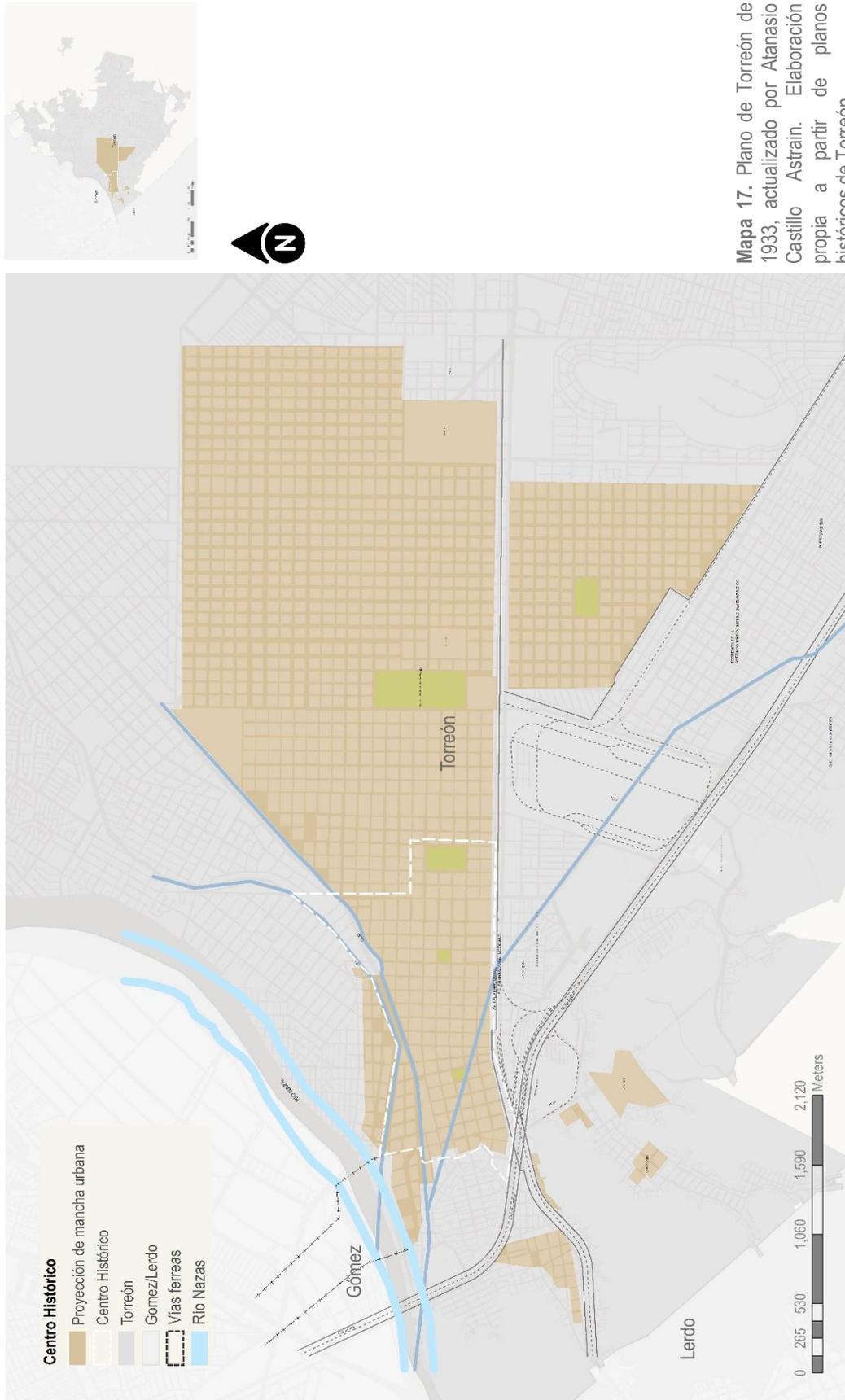
Entre las modificaciones proyectadas en el nuevo plano, publicado finalmente en 1933, se incluyeron la incorporación de nuevos espacios públicos, como el Estadio Revolución, colonias como La Mordena, parques y equipamiento urbano, así como la relotificación de ciertos terrenos. El área donde anteriormente se había contemplado el establecimiento del Ferrocarril Coahuila y Pacífico se convirtió en uno de los pulmones verdes más importantes de la ciudad: el mítico Bosque Venustiano Carranza. También se proyectó un campo aéreo, que finalmente se construyó años más tarde al norte de la ciudad (hoy en día absorbido por la mancha urbana),

aunque el terreno originalmente destinado para este propósito fue ocupado por la futura colonia “Torreón Jardín”.

Este plano logró el cometido de actualizar los planos que ya no respondían a la realidad ni a las necesidades de la década de los 30. Del año 1920 a 1930, la población volvió a aumentar, alcanzando un total de 66,001 habitantes, es decir, 15,099 nuevos habitantes. Se llegó a la conclusión de que los antiguos planteamientos ya no daban abasto al imparable crecimiento poblacional. El gran desarrollo industrial y algodonero fue, en gran medida, responsable de este crecimiento que transformó a la región de una hacienda a una metrópoli moderna.

En 1936 surge el fraccionamiento Los Ángeles, propiedad de la familia de La Fuente. No debe confundirse con la colonia Los Ángeles que aparecería en la década de los 40. El fraccionamiento Los Ángeles estaba ubicado al oriente de la ciudad, en un predio de 299.25 hectáreas. Décadas más tarde, se dividiría y formaría las colonias Ampliación La Rosita, Rincón La Rosita, Torreón Residencial y Ex Hacienda Los Ángeles.

Hilario Esparza adquirió 286 hectáreas del rancho de Las Margaritas, que se convertirían en las colonias de Ampliación Los Ángeles, Margaritas, Jacarandas, Los Ángeles, Alamedas y Tajito (Ramos Salas J. , 2019).



2.3.4. La Ciudad de Torreón de 1940 a 1960

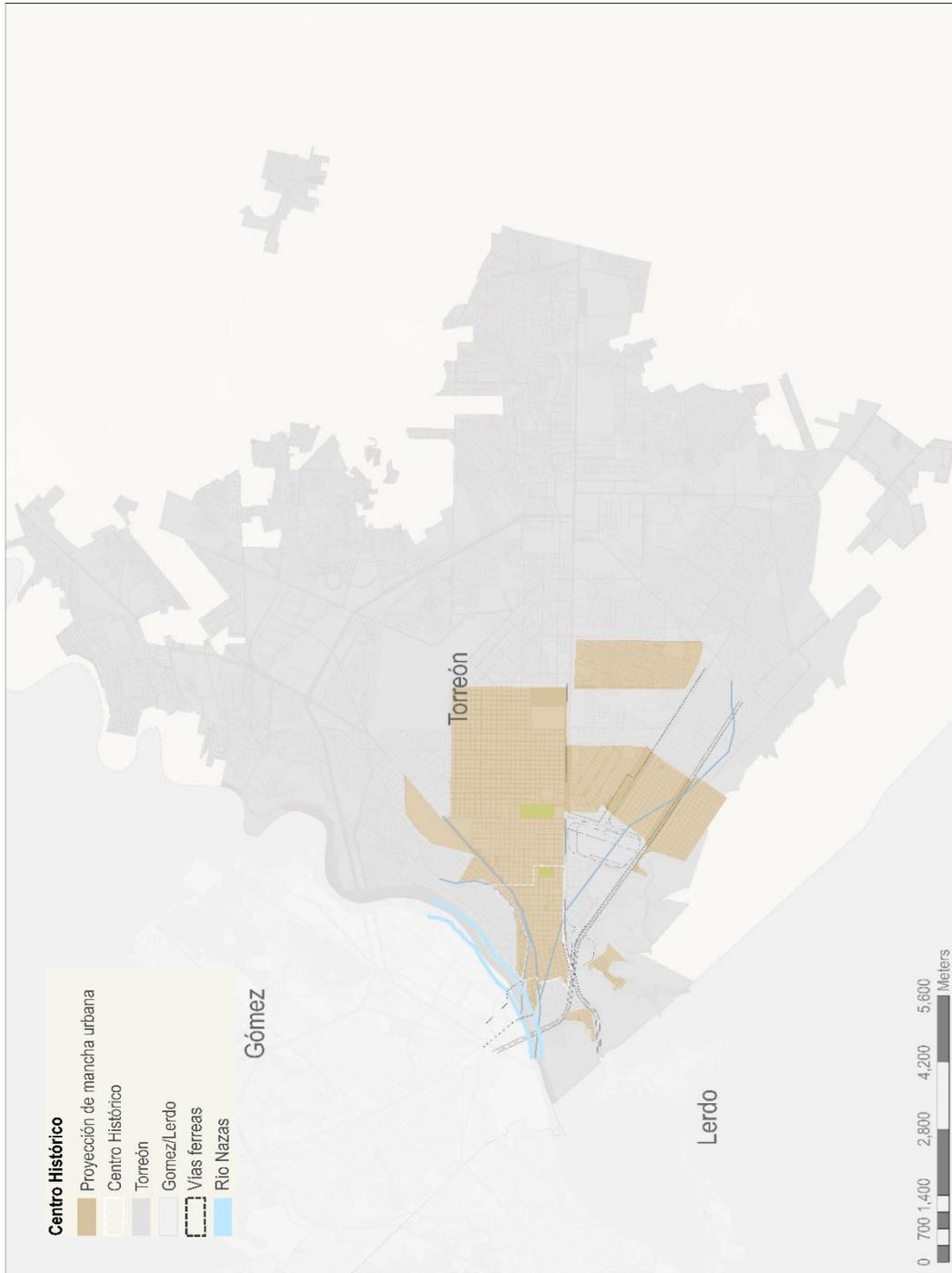
Si bien en los años 30 se elaboró una actualización del plano urbano de Torreón, no fue sino hasta los años 40 que se hicieron cambios rigurosos al plan de la ciudad. Tal decisión radical fue determinada por el hecho de que la población ya había ascendido a 75,796 habitantes.

Con el crecimiento imparable de la población, el caos urbano ya era una realidad para la joven ciudad. Uno de los síntomas del caos urbano era la existencia de colonias cuya gestión de crecimiento y planeación eran prácticamente nulas, lo que dio pie a la aparición de colonias irregulares, ya fuera por medio de la invasión del suelo o en terrenos que ya estaban ocupados con algún tipo de trato arrendatario, cuyos habitantes ocupaban como mejor les parecía. Esto se traducía en sistemas de servicios de agua y drenaje ineficientes por la falta de planificación, lo que generaba problemas más serios en cuestión de salud pública, provocados por los fallos urbanos. Aunado a los problemas sanitarios, también comenzaron a surgir otros problemas, como los relacionados con la comunicación, ligados a la traza urbana. Por otro lado, surge la colonia Torreón Jardín, que concluiría en los años 60.

Debido al crecimiento sin planificación de algunas de las ciudades de Coahuila, el estado comenzó a presentar interés en el desarrollo de las mismas. En 1941, se tomó la decisión de intervenir en la construcción de nuevos fraccionamientos.

Así, en 1941 se promulgó la Ley Federal de Fraccionamientos para el estado de Coahuila, con el propósito de regular que los desarrolladores urbanos sometieran sus proyectos a algún control que moderara sus iniciativas. Esto tenía como fin hacer compatibles los esfuerzos privados de cada fraccionador con un plan general de ciudad (Ramos Salas J. , 2019).

Para aplicar esta ley en la ciudad de Torreón, se crearon comités encargados de la gestión; el primero surgió en 1940 y se llamó Comité de Plano Regulador de Torreón. Su función era modificar los terrenos que habían sido invadidos por los trabajadores ferrocarrileros, sus familias y las empresas que se habían establecido en los terrenos de la paraestatal Ferrocarriles Nacionales de México.



Mapa 18. Plano de Torreón, 1948. Elaboración propia a partir de planos históricos de Torreón.

Sin embargo, el documento que establecería una pauta real para el crecimiento de las ciudades en el estado fue la Ley de Planificación para Coahuila.

El comité surgió en respuesta a los proyectos de Lázaro Cárdenas, quien había logrado un acuerdo para transferir los terrenos de la paraestatal Ferrocarriles Nacionales de México al ayuntamiento de Torreón. Sin embargo, la presidencia de Cárdenas terminó, y debido a la falta de gestión tanto del comité como del ayuntamiento, no se concretaron las acciones para la transferencia de esas propiedades federales.

Una vez en el cargo, el presidente Ávila Camacho disolvió el acuerdo presidencial que Cárdenas había elaborado y, en su lugar, ordenó la creación de una Comisión de Planificación de la Ciudad de Torreón, Coahuila, lo que causó malestar entre los torreonenses. Cabe mencionar que dicha comisión estaba formada por cinco miembros, de los cuales solo uno representaba a Torreón, lo que minimizaba los intereses de la ciudad. Sin embargo, el objetivo seguía siendo el mismo: ordenar y regular los predios invadidos, así como abastecerlos de servicios para su correcta funcionalidad.

A pesar de las idas y venidas, no se logró cumplir ni con lo propuesto por Cárdenas ni con lo establecido por Ávila Camacho. Aunque los terrenos eran propiedad federal, estaban invadidos, y al no estar regulados ni oficializados, surgían problemas de sanidad debido a la falta de servicios públicos. Este problema persistió hasta 1949. Por otro lado, de manera paralela a la formación de la Comisión de Planificación de la Ciudad de Torreón, se crearon otras comisiones, ya no a nivel federal sino local, como la Comisión del Plano Regulador, que buscaba priorizar las demandas de la ciudad.

Lo que sí logró concretar Ávila Camacho fue, efectivamente, donar parte de los terrenos del ferrocarril, los cuales fueron utilizados en beneficio de los torreonenses, fundándose así el Bosque Venustiano Carranza en 1942.

Un aspecto muy importante que Ramos Salas (2015) recalca fue que, gracias a la conformación de la Comisión del Plano Regulador, fue posible la participación del arquitecto Luis Prieto Souza. Souza fue responsable de importantes obras para la ciudad como el Palacio

Federal y el Banco de México, hoy catalogados por el INBAL. Además de sus proyectos arquitectónicos, Souza mostró un especial interés en el urbanismo de la ciudad. Identificó un problema primordial en la traza urbana, pues esta era totalmente ortogonal. Si se pretendía cruzar la ciudad de norte a sur o de este a oeste, era necesario ir en zigzag. Ante esto, propuso un modelo radial que involucraba el trazo de una calle diagonal. Sin embargo, debido a lo abrupto que parecía en ese entonces, su propuesta fue rechazada. No obstante, esta idea fue el prototipo de lo que años más tarde rompería definitivamente con la traza urbana: el Diagonal Reforma.

Después de las ideas planteadas por Souza, otro personaje importante del urbanismo en México, Francisco J. Serrano, también propuso una solución a los problemas urbanos de la ciudad, creando el primer plan director urbano de Torreón, proyectando por primera vez un Torreón a futuro y planificando la ciudad a 30 años.

Su propuesta era muy similar a la de Souza: girar 40° la orientación de la ciudad proyectada por Wulff, generando el Diagonal Reforma en 1953, derivado del plan director, y modificando la traza reticular original. Para 1951, el gobierno federal cedió los tajos de San Antonio y La Concha, lo que permitió la construcción del Blvd. Independencia en 1954. Esta es una de las principales vialidades de la ciudad, ubicada al poniente, cruzándola de forma oblicua y conectando el Diagonal Reforma con el Blvd. Independencia.

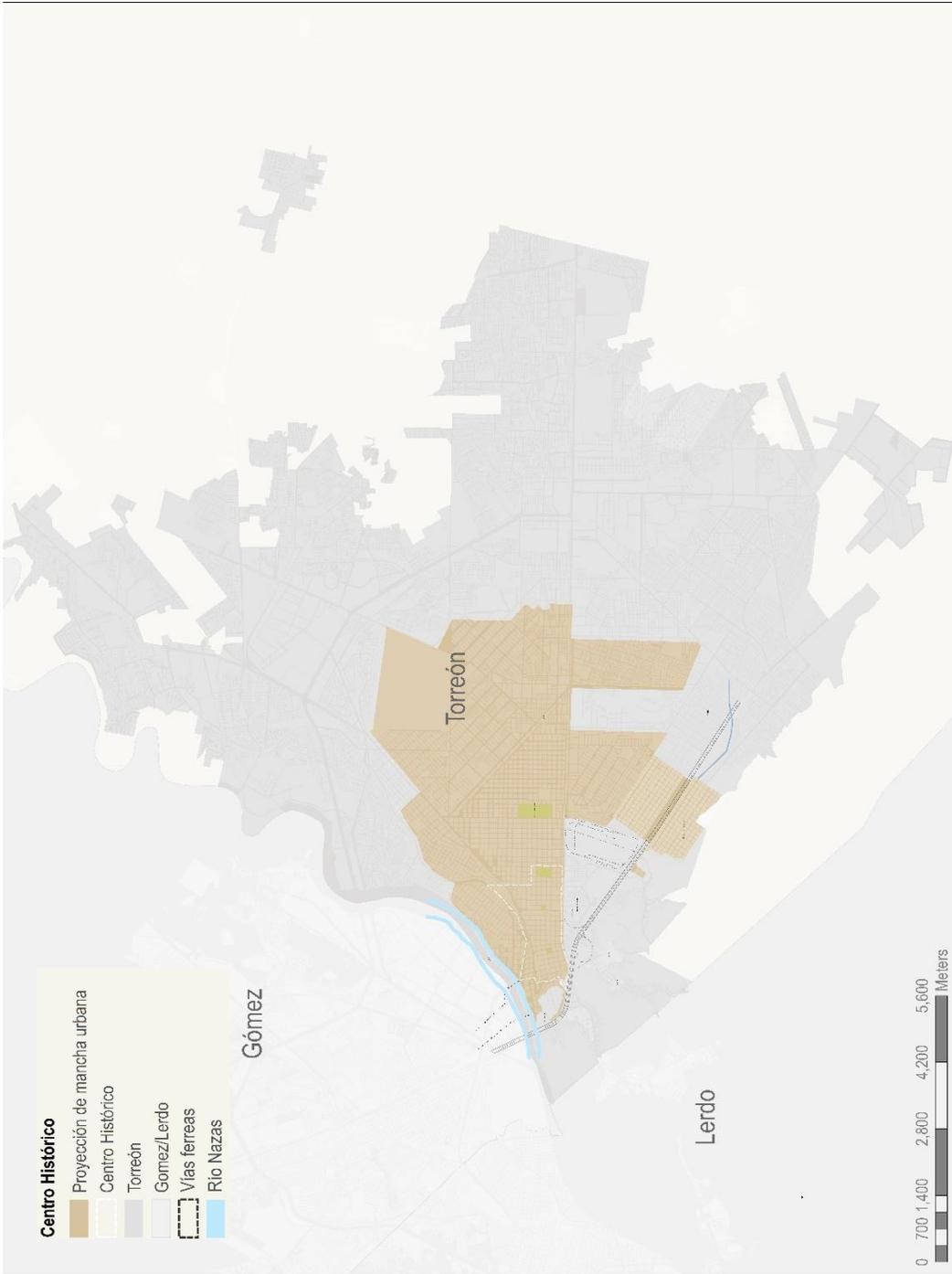
Solo un inconveniente surgió del nuevo plan director de 1953, y es que los lotes, que originalmente eran terrenos regulares cuadrados, se vieron alterados debido al trazo que atravesaba numerosas cuadras. Esto dio lugar a una nueva titulación de terrenos, que concluyó en 1959, pero finalmente tres de las calles más importantes de Torreón formarían una red de vialidades primarias: Blvd. Revolución, Blvd. Independencia y Diagonal Reforma.

Por otro lado, las colonias al otro lado del Diagonal Reforma comenzaron a desarrollarse sin mayor problema en la década de los 70, tomando como base los planes de 1953. A este periodo de la ciudad, Salas (2015) lo denomina la "Época dorada de Torreón", donde antiguos

tajos se convirtieron en bulevares, se plantearon planes de desarrollo y se construyeron edificios modernos.

Sin embargo, Salas narra que mientras se alcanzaba el punto más alto para el desarrollo de la Comarca Lagunera, de manera consecutiva comenzó un declive que marcaría lo que se denomina el "ocaso lagunero". Si bien Torreón había tenido un crecimiento impresionante en todos los ámbitos, lo que no se logró fue la búsqueda de nuevas fuentes de ingresos para la región. Así, lo que alguna vez fue el oro para Torreón, es decir, el algodón, empezó a sufrir una caída en los precios. Entre 1952 y 1970, el precio del algodón se redujo hasta un 60% en comparación con su valor de 1951. Esto resultó en la quiebra de muchas empresas y familias, generando desempleo y diversas dificultades derivadas de la dependencia económica del algodón. Este declive se debió en parte a la innovación en materiales artificiales, producto de la industrialización, que sustituyeron a los materiales naturales.

El declive económico de la Comarca quedó evidenciado por el hecho de que la región dejó de ser un destino atractivo para establecerse y formar una vida basada en las oportunidades laborales generadas por la agricultura. En la década de 1950, Torreón era la sexta ciudad más elegida a nivel nacional para migrar, con un total de 128,971 habitantes. Sin embargo, dos décadas después, bajó al undécimo lugar, con una población total de 223,104 habitantes en la década de 1970.



Mapa 19. Plano de Torreón, 1960. Elaboración propia a partir de planos históricos de Torreón.

2.3.5. La Ciudad de Torreón de 1960 a 1980

Si bien la ciudad ya no contaba con las oportunidades que ofrecía la industria agrícola, comenzó a generar nuevas posibilidades para crecer a nivel industrial. Con la prohibición de vender leche bronca en los años 40, la leche empezó a pasteurizarse, y la empresa LALA se convirtió en la principal productora y abastecedora de leche a nivel nacional. Tanto fue su éxito que para 1966 se comenzó a enviar leche pasteurizada a la Ciudad de México, y para 1969 La Laguna ya se encontraba en el primer lugar a nivel nacional en producción de leche.

El éxito de LALA fue evidente durante la transición entre los años 1960 y 1970. En 1965, contaban con 24,000 vacas y producían 250,000 litros de leche diarios. Para 1974, la cifra había aumentado a 65,000 vacas, con una producción diaria de 700,000 litros (Acosta, 1993).

Rico (2018), en *Efemérides de la historia de Torreón*, menciona que para 1961 se habían inaugurado importantes edificios, como el Edificio González (hoy desaparecido) y el emblemático Estadio Revolución. También se completó la construcción de la Estación Alianza, que estaba ubicada justo frente al mercado Alianza, facilitando que los compradores pudieran llegar, hacer sus compras e irse el mismo día.

No solo la industria lechera había experimentado una etapa de éxito brutal, pues para 1976 la producción superaba el millón y medio de litros de leche Acosta (1993), sino que la industria de la ganadería para carne aumentó un 683% entre 1974 y 1980.

Como ya se ha mencionado, la industria comenzaba a proliferar en la región. Grupo Modelo se sumó a esta tendencia con la instalación de una planta cervecera en 1967, y un año después se construyó el primer centro comercial Soriana del país.

En cuanto a infraestructura hidráulica, el gobierno federal, junto con los gobiernos de Coahuila y Durango, puso en marcha el Plan de Rehabilitación, elaborado en 1959 pero ejecutado entre 1961 y 1972. Este plan consistía en la construcción de 1,500 km lineales de canales para mejorar la distribución de las aguas de riego en la zona. A nivel urbano, se inauguró una de las vialidades más importantes de la ciudad, debido a la interconexión que genera tanto interna

como externamente, ya que conecta tres ciudades de punta oeste a punta este: el actual Blvd. Revolución, inaugurado por el presidente Adolfo López Mateos (Rico Maciel, 2018).

Rico Maciel (2018) hace una recapitulación de los espacios educativos generados en los años 60, periodo en el que se construyeron la Escuela de Odontología de la Universidad Autónoma de Coahuila, el Instituto Tecnológico de La Laguna y la Escuela de Comercio y Administración.

A comienzos de la década de 1970, se formaron dos de las colonias de clase media-alta y alta más conocidas de la ciudad: La Rosita y el Campestre Torreón. Además, el surgimiento de plantas industriales continuaba con la aparición de una planta de Coca Cola. La colonia San Isidro se fraccionó en 1971, y en ese mismo año comenzó el descombro del emblemático Canal de la Perla.

El algodón, que en años anteriores había tenido gran relevancia, seguía perdiendo terreno en el mercado, mientras las fibras artificiales reemplazaban cada vez más a las fibras naturales como el algodón. De 1920 a 1940, de 1960 a 1975, la industria algodonera representaba un 83%, 75%, 67% y 49% respectivamente en la producción mundial de telas. Sin embargo, como ya se mencionó, el comercio industrial estaba en pleno auge (Ramos Salas J. , 2019).

En 1972 surgió la Ciudad Industrial de Torreón, que ya contaba con industrias manufactureras y empezaba a competir con la agricultura, desplazando a esta última como la principal actividad económica de la región (Acosta, 1993). El auge fue tal que para 1976 se iniciaron las obras de urbanización de 14 hectáreas (Rico Maciel, 2018).

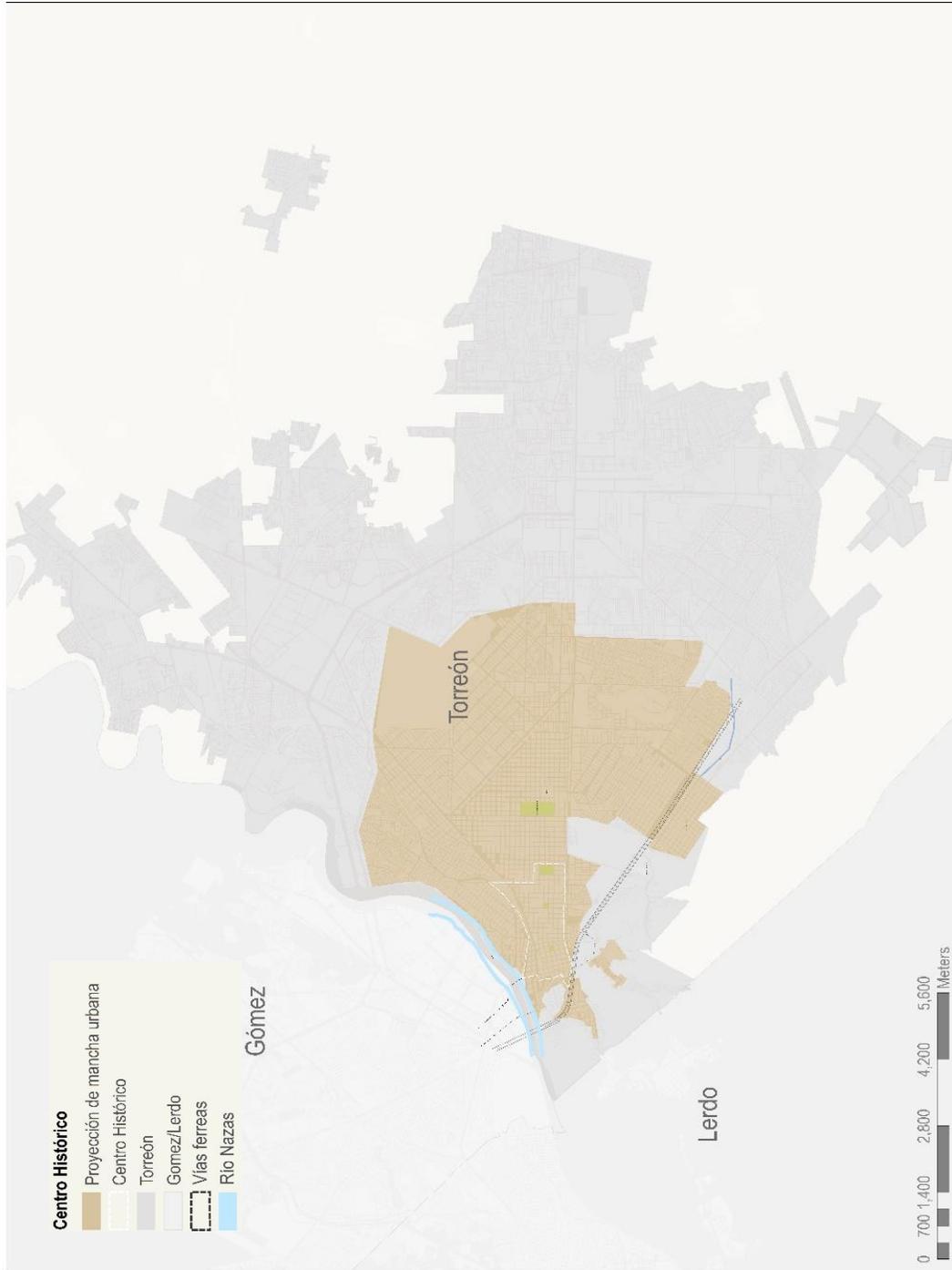
Debido al crecimiento industrial en La Laguna, en 1977 el gobierno federal incluyó a la región en un experimento que buscaba pautar el desarrollo de diversas zonas del país. Como resultado, se formó la Comisión de Conurbación de La Laguna, que más que ejecutar proyectos propios, sirvió como antecedente para la ordenación de La Laguna como comarca. Tres años más tarde surgiría el primer Plan Director de Desarrollo Urbano, con diagnósticos y objetivos claros (Ramos Salas J. , 2019).

El crecimiento industrial era tan acelerado que ya resultaba necesario crear espacios más grandes y específicos para estas actividades. Finalmente, ese mismo año se construyeron las primeras fábricas en la Ciudad Industrial de Torreón.

Durante la década de los 70, los límites de Torreón eran los ejidos San Antonio de los Bravos, El Tajito, Nueva California y Zaragoza, lo que provocaba un crecimiento en forma de abanico (Rico Maciel, 2018).

Como podemos observar, los límites de Torreón se expandían cada vez más, y la aparición de nuevas zonas urbanas provocaba que la delimitación de la ciudad creciera continuamente. Esto generó la necesidad de controlar el crecimiento urbano, que ya no solo era un asunto municipal, sino metropolitano. Por esta razón, Rico Maciel (2018) señala que en 1977 surgió la Comisión de Conurbación de La Laguna, la cual desarrolló el Plan de Ordenación de la Zona Conurbada de La Laguna, con el objetivo de garantizar un crecimiento ordenado entre Torreón y sus ciudades vecinas: Matamoros, Gómez Palacio y Lerdo. Este hecho sentó un precedente, ya que representó el primer esfuerzo por introducir un orden urbano a nivel metropolitano.

No obstante, el comercio y la industria no eran los únicos aspectos en desarrollo en la ciudad. El crecimiento cultural también recibió un importante estímulo en los años 70. A principios de la década, un grupo de personas interesadas en las artes logró fundar el Centro Cultural de La Laguna (Amparán, 2005), lo que permitió el rescate del Teatro Isauro Martínez y la creación del Museo Regional de La Laguna (Acosta, 1993). Además, en 1978 surgió el Taller Literario de La Laguna (Amparán, 2005).



Mapa 20. Plano de Torreón, 1980. Elaboración propia a partir de planos históricos.

2.3.6. La Ciudad de Torreón de 1980 a 1990

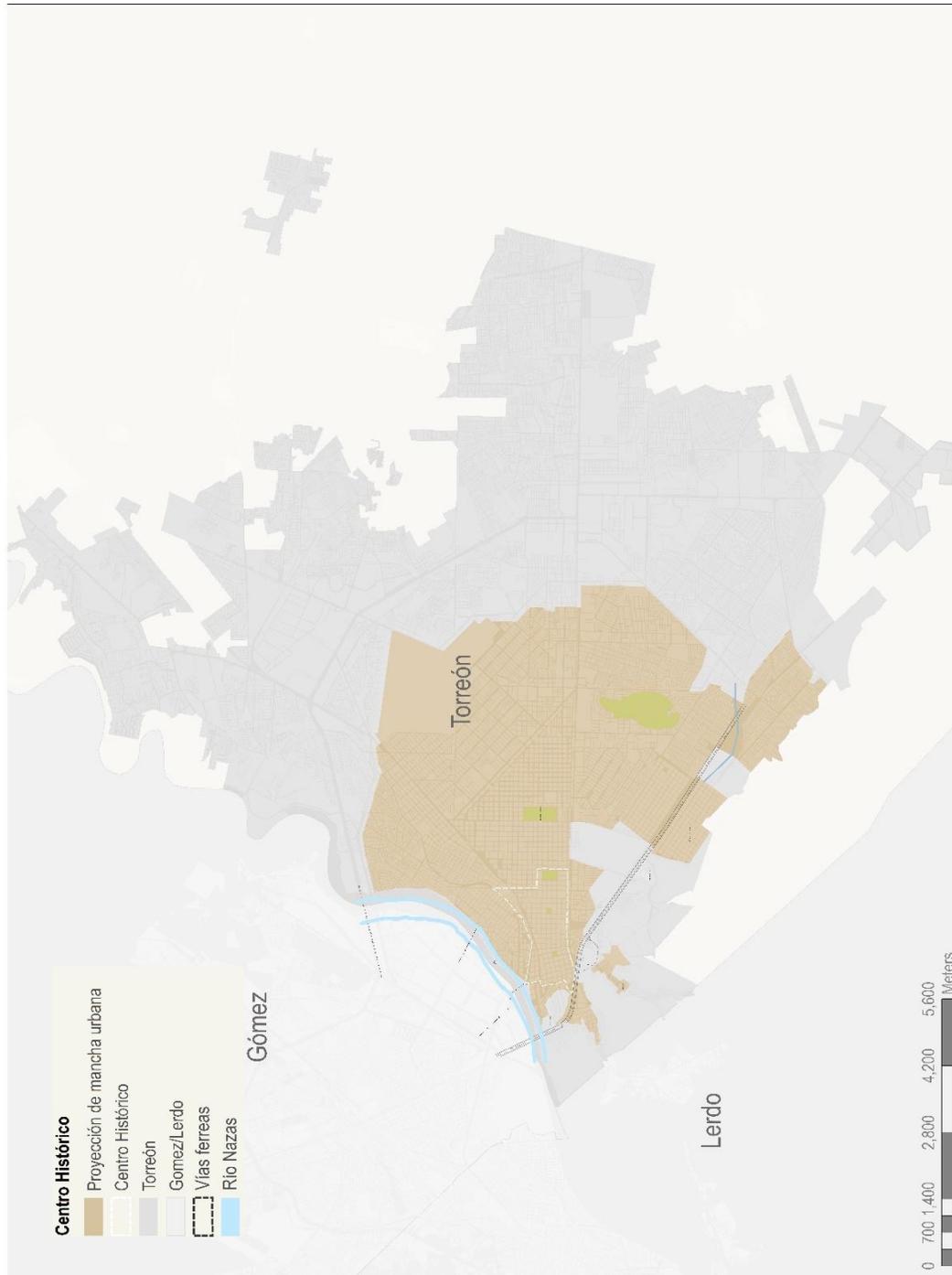
Si bien la ciudad había atravesado periodos de desarrollo ralentizado debido a cambios estructurales en la economía, que cada vez dependía menos de la producción agrícola y más de la industrial, Torreón vivió un proceso de transición. Aunque esta transformación implicó la pérdida de empleos y población, la ciudad supo adaptarse a las nuevas condiciones del mercado, lo que permitió la continuación de su expansión urbana. Mientras que en 1970 la agricultura representaba el 32% del valor agregado de las actividades productivas y la industria un 49%, para 1986 estos valores cambiaron a 15% y 67%, respectivamente.

Lo que en su momento había sido un desarrollo avanzado para la ciudad, como la creación del fraccionamiento Los Ángeles, situado a aproximadamente 2 km de la mancha urbana, para la década de 1980 ya estaba completamente integrado a la ciudad. Este fraccionamiento había sido absorbido por la expansión urbana, estaba ocupado, diversificado y dividido en fraccionamientos más pequeños que conformaban colonias como Ex Hacienda Los Ángeles, Rincón de la Rosita, Torreón Residencial, Ampliación La Rosita, entre otras. Estas colonias estaban ocupadas mayoritariamente por uso habitacional, combinado con áreas comerciales y de servicios.

Ubicada entonces al oriente de la ciudad, esta zona comenzaba a independizarse de la zona poniente, donde se encontraba el Centro Histórico, lo que significaba la formación progresiva de un nuevo centro urbano capaz de satisfacer las necesidades de sus habitantes sin requerir desplazarse al otro lado de la ciudad (Ramos Salas J. , 2019).

Para 1980 ya había surgido el primer Plan Director de Desarrollo Urbano de Torreón, lo que implicaba que el desarrollo urbano debía crecer con lógica y orden, respondiendo a los problemas reales de la población. Uno de esos problemas era el propio crecimiento en la cantidad de habitantes. Aunque los primeros datos estadísticos sobre el suelo urbano de Torreón se generaron en 1980, gracias a la publicación del Plan Director, podemos observar que dicho plan no siempre ha estado alineado con las condiciones poblacionales del municipio.

Al inicio de la década, Torreón contaba con una superficie total de 4,614 hectáreas y una población de 328,086 habitantes, lo que representaba una densidad de 71 hab/ha. Sin embargo, esa densidad se redujo a 41 hab/ha a lo largo de la década de los 70 (Ramos Salas J. , 2019). En cuanto a la distribución del suelo, el 46.60% estaba destinado a uso habitacional, el 3.19% a la industria, el 8.15% al comercio y el 24.69% a vialidades. Me referiré a los datos de esta tabla elaborada por Ramos en décadas posteriores.



Mapa 21. Plano de Torreón, 1990. Elaboración propia a partir de planos históricos de Torreón.

2.3.7. La Ciudad de Torreón de 1990 al 2000

Si bien la Comarca Lagunera ya dependía de la producción industrial, la región estaba rezagada en el marco del nuevo sistema económico que se venía expandiendo por todo el mundo desde los años 80. El neoliberalismo y el capitalismo tuvieron un impacto significativo en México, donde muchas ciudades comenzaban a transformar sus sistemas económicos. Sin embargo, esto también trajo como consecuencia la centralización de las actividades industriales en ciudades como Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara. No obstante, debido al sistema globalizador, estas actividades se expandieron a otras regiones del país.

Ramos (2019) señala que la Comarca Lagunera quedó entre los últimos lugares en una lista de generación de valor de empresas globales que operan desde México, ya que los principales clusters industriales del país se concentraban en ciudades como Querétaro, Aguascalientes y San Luis Potosí, que lideraban la industria manufacturera. La región lagunera, en cambio, fue relegada a industrias de baja mano de obra y escasa tecnología, lo que terminó por convertirla en una ciudad maquiladora, pero en desventaja. Este tipo de actividades implicaba condiciones laborales y salariales deficientes.

A pesar de ello, la ciudad no detuvo su expansión urbana. Como mencioné anteriormente, según una tabla elaborada por Ramos Salas, que refleja la ocupación del suelo de 1980 a 2000, para 1990 la superficie urbana ocupaba ya 7,516 hectáreas, con una población de 439,436 habitantes y una densidad de 58 hab/ha, lo que representaba una disminución del 13%. En cuanto a la distribución del suelo, las áreas habitacionales crecieron al 52.05%, las industriales al 5.25%, el comercio al 8.97% y las vialidades al 25.16%.

La conversión de las actividades económicas ya no era solo un proceso, sino un hecho consolidado, y en 1992 el algodón alcanzó su mínimo histórico de producción debido a los bajos precios, la falta de agua y las plagas.

Esta década fue crucial tanto para el desarrollo urbano de la ciudad como para los temas patrimoniales que competen a esta tesis.

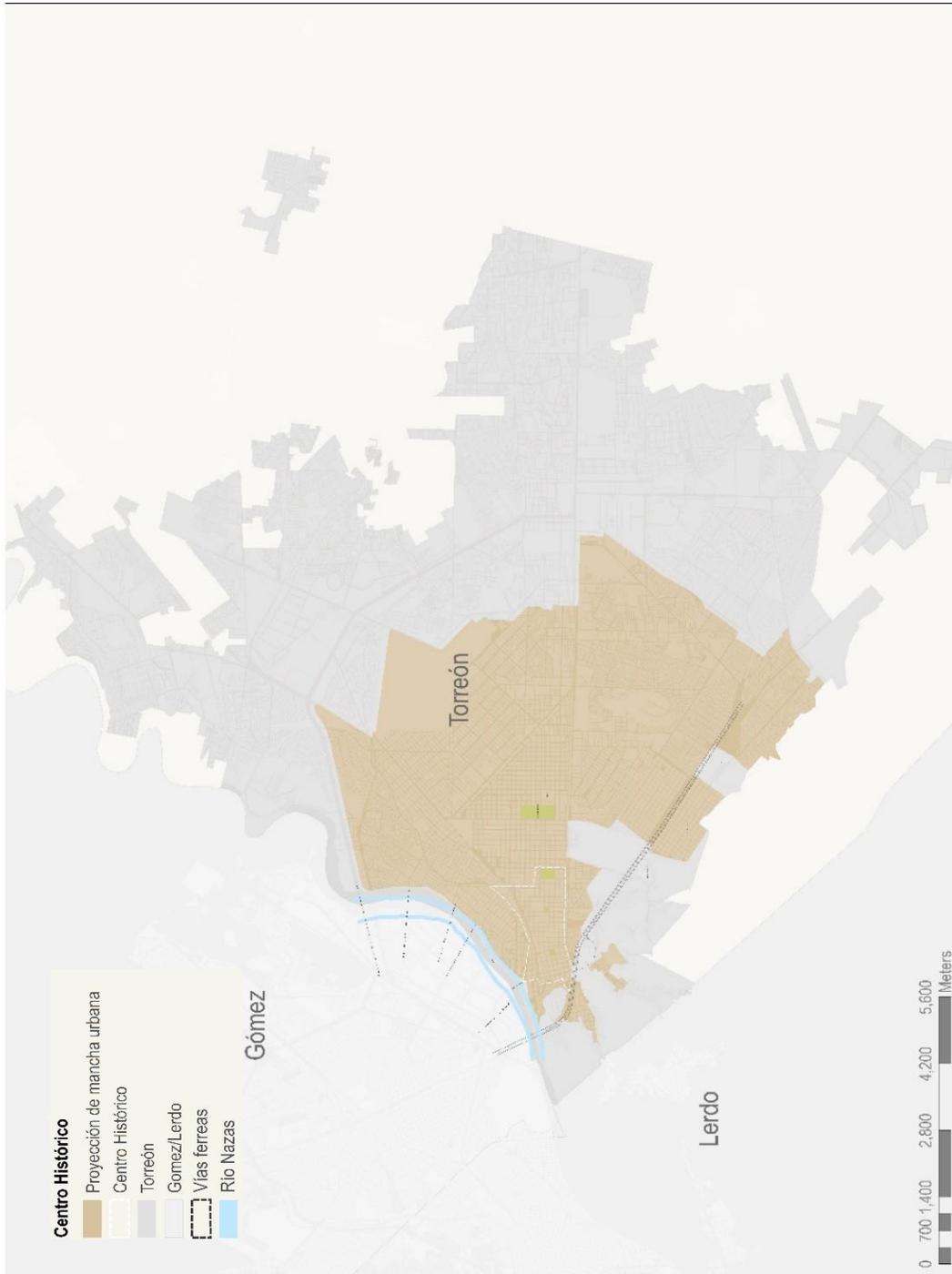
En 1992, como consecuencia de la Reforma Agraria, diversos suelos ejidales fueron puestos a disposición de la iniciativa privada, lo que los convirtió en negocios inmobiliarios. Esto provocó una expansión desbordada de la ciudad y un déficit en la densidad poblacional.

Para 1996 ocurrió un hecho crucial en relación con el patrimonio y la historia urbana de Torreón. Ante los crecientes esfuerzos por preservar el legado histórico y patrimonial, que se reflejaban en la protección de algunos inmuebles valiosos para la ciudad, finalmente se promulgó un decreto estatal que declaró una zona de 241 manzanas como el Centro Histórico de la Ciudad de Torreón.

Este polígono, ubicado al poniente de la ciudad, corresponde al área fundacional de Torreón y alberga la mayor densidad de patrimonio edilicio, lo que ha generado la necesidad de crear estrategias para su conservación.

En principio, esta idea ha sido una buena estrategia para fomentar el desarrollo del Centro Histórico. Sin embargo, existe un dilema crucial que no ha sido resuelto hasta el momento. En teoría, existe un plan parcial de desarrollo del Centro Histórico elaborado por el municipio en 2005, pero dicho documento no está disponible al público. Lo más preocupante es que no está vinculado al departamento del Centro Histórico de la presidencia municipal de Torreón, y se desconoce hasta qué periodo presidencial estuvo vigente.

Hasta la fecha, no se ha publicado ningún programa parcial o plan director que aborde de manera integral la gestión del Centro Histórico de la ciudad. No obstante, al día de hoy, 25 de noviembre de 2023, se tiene información de que ya está listo un nuevo programa parcial del Centro Histórico, aunque este aún se encuentra en proceso de publicación oficial.



Mapa 22. Plano de Torreón, 2000. Elaboración propia a partir de shapes de INEGI.

2.3.8. La Ciudad de Torreón de 2000 al 2010

A inicios del nuevo milenio, Torreón estaba lejos de atravesar alteraciones tanto sociales como urbanas de manera significativa. El terreno urbano seguía extendiéndose, principalmente hacia el norte y el este, y de no ser por los límites naturales (el río y los cerros), seguramente se habría expandido en todas direcciones.

En el año 2000, la superficie total de la ciudad alcanzaba las 12,289 hectáreas. Comparado con la extensión de 1990, el territorio había crecido un 63%, es decir, más de la mitad. Sin embargo, la población no crecía a la misma velocidad. Aunque el número de habitantes aumentó a 502,964, esto representaba solo un 25.5% más en comparación con el censo de 1990. Como resultado, la densidad poblacional descendió a 41 hab/ha.

Este fenómeno refleja el crecimiento de las inversiones inmobiliarias, sobre todo en las periferias de la ciudad, donde antes se encontraban los ejidos que fueron liberados para su comercialización.

Este crecimiento urbano descontrolado y alejado de las condiciones reales de la población genera dos grandes problemas. Primero, dificulta el abastecimiento de servicios, infraestructura adecuada, y movilidad, además de incrementar el uso del suelo destinado a vialidades. Segundo, la ciudad se ha dispersado, dejando zonas perfectamente habitables en proceso de abandono, como es el caso del Centro Histórico. Esto ha dado lugar a una ciudad en constante desarrollo, pero con una densidad poblacional muy baja (Ramos Salas J. , 2019).

A medida que surgían nuevas zonas urbanas, también se creaban nuevas centralidades y espacios de esparcimiento. En 2001 se inauguraron los dos centros comerciales más importantes de la ciudad hasta ese momento: Plaza Galerías Laguna, en enero, y Cimaco Cuatro Caminos, en noviembre.

Estos dos centros comerciales no han desplazado por completo las funciones comerciales del Centro Histórico, pero sí marcaron un punto de inflexión en los hábitos de compra de los laguneros. Ambos espacios ofrecen servicios y tiendas que no se encuentran en el Centro Histórico, y están destinados principalmente a la clase media y media-alta. Lo que antes se

adquiría en el centro, ahora podía obtenerse en espacios relativamente más cómodos, con servicios como sanitarios, aire acondicionado, cines y más, concentrados en un solo lugar.

Además del comercio, el sector educativo también se reubicó. Las escuelas y facultades de la Universidad Autónoma de Coahuila, antes dispersas dentro o muy cerca del polígono central, se concentraron en la periferia oriental de la ciudad, con la inauguración de la nueva Ciudad Universitaria en 2002. Aunque la mayoría de las escuelas y facultades se han mudado paulatinamente hacia el oriente, facultades como Medicina y Odontología permanecen y permanecerán en sus ubicaciones actuales por razones logísticas, ya que el Hospital Universitario sigue ubicado en el centro (Rico Maciel, 2018).

Además de las transformaciones urbanas derivadas de los negocios inmobiliarios, La Laguna vivió una etapa oscura, que muchos laguneros recuerdan con pesar. Entre 2007 y 2014, la región sufrió una oleada de violencia derivada del narcomenudeo y el crimen organizado, que modificó las interacciones sociales y territoriales.

Según Quezada y Peña (2021), este fenómeno puede entenderse como un caso de "gobernanza criminal", un término propuesto por Benjamin Lessing para describir la imposición de reglas y normas de comportamiento por parte de organizaciones criminales en un territorio, operando en paralelo con las autoridades oficiales. La Laguna se encontraba en una ubicación estratégica para el tráfico de drogas, al convertirse en un nodo de comunicación entre el Pacífico y la frontera con Estados Unidos.

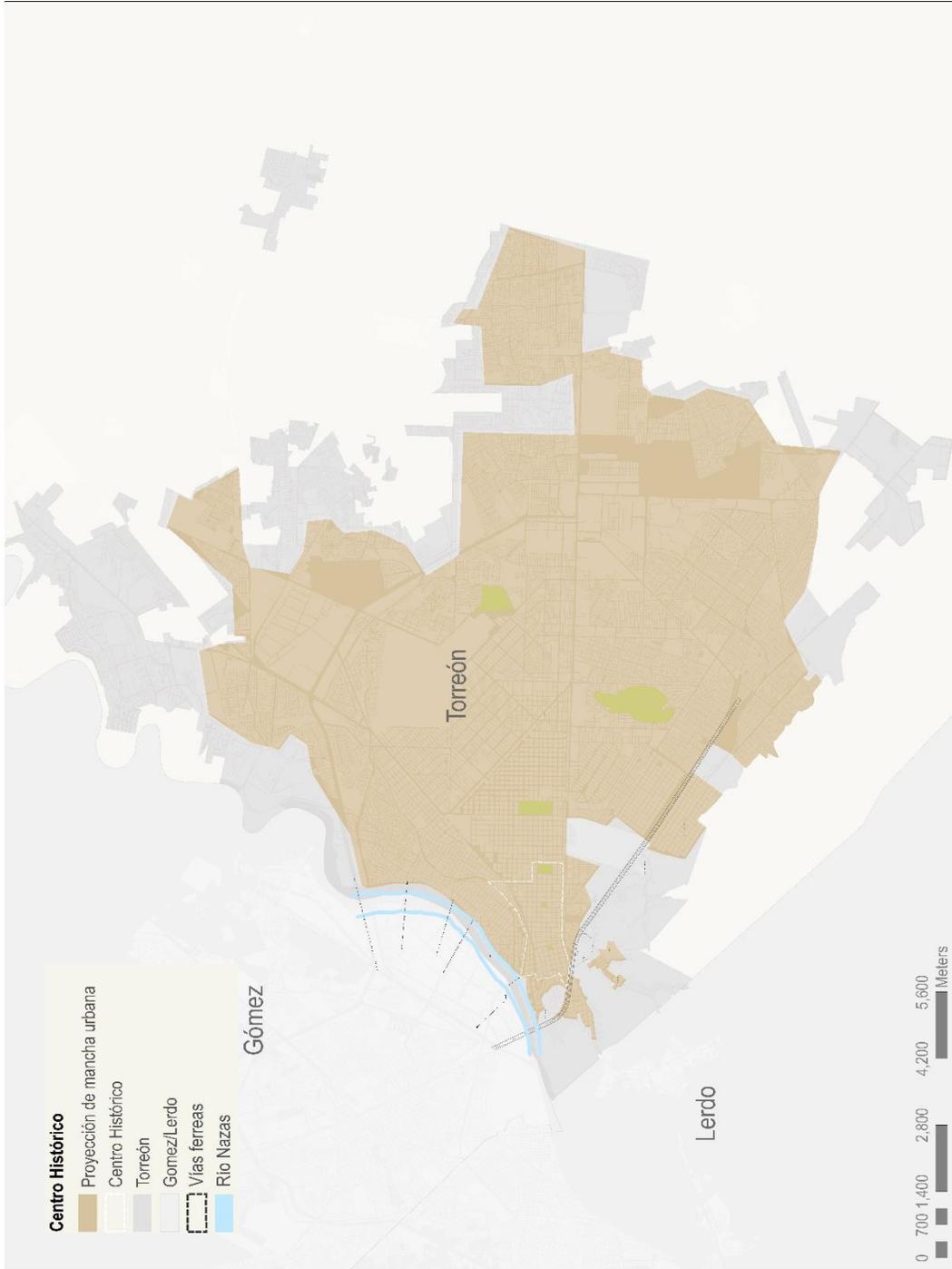
El hecho que desencadenó una serie de eventos oscuros en La Laguna fue la llegada de los Zetas al "territorio" del cártel de Sinaloa. Este grupo se distinguía por su uso excesivo de violencia contra civiles, empresarios y medios de comunicación, así como por el reclutamiento de sicarios. La tortura, desmembramientos y matanzas se volvieron parte de la cotidianidad de la región.

Aunque no hay informes detallados que precisen la distribución espacial de la mayoría de los incidentes, varios medios informativos han narrado hechos que ocurrieron principalmente en los cerros al poniente de Torreón, una zona donde también se ubica el Centro Histórico. En

una nota de Óscar Balderas (2023) para Milenio, se menciona: “Eme habla en clave: ‘acá’ es el cerro La Duranguense”. También se habla de “niños sicarios subiendo por el Cerro de la Cruz y los viejos bajando a la harinera contratados como halcones”. Alberto Nájar (2017), escribiendo para BBC News, menciona: “Establecieron una red privada de comunicaciones... en los cerros cercanos”. En El País, se puede leer: “Impactos de bala en un edificio en el centro de la ciudad de Torreón”. Finalmente, en una nota de Proceso (2009), se menciona: “Los niños del poniente ya no creen en ángeles” y “Los del cerro de La Cruz viven bajo el dominio del Chapo”.

Menciono estos testimonios no para apelar a las emociones ni detallar las atrocidades cometidas, sino porque, ante la falta de investigaciones que identifiquen con precisión los lugares exactos donde ocurrieron los hechos, estas narraciones destacan la recurrente mención del poniente de la ciudad.

Sin lugar a duda, esta etapa afectó gravemente a toda La Laguna, pero una de las zonas más golpeadas fue el poniente del municipio, incluido el Centro Histórico. Esto se refleja en la abrupta disminución de la población y la proyección de vivienda para el año 2010, un tema que abordaremos en detalle en el siguiente capítulo.



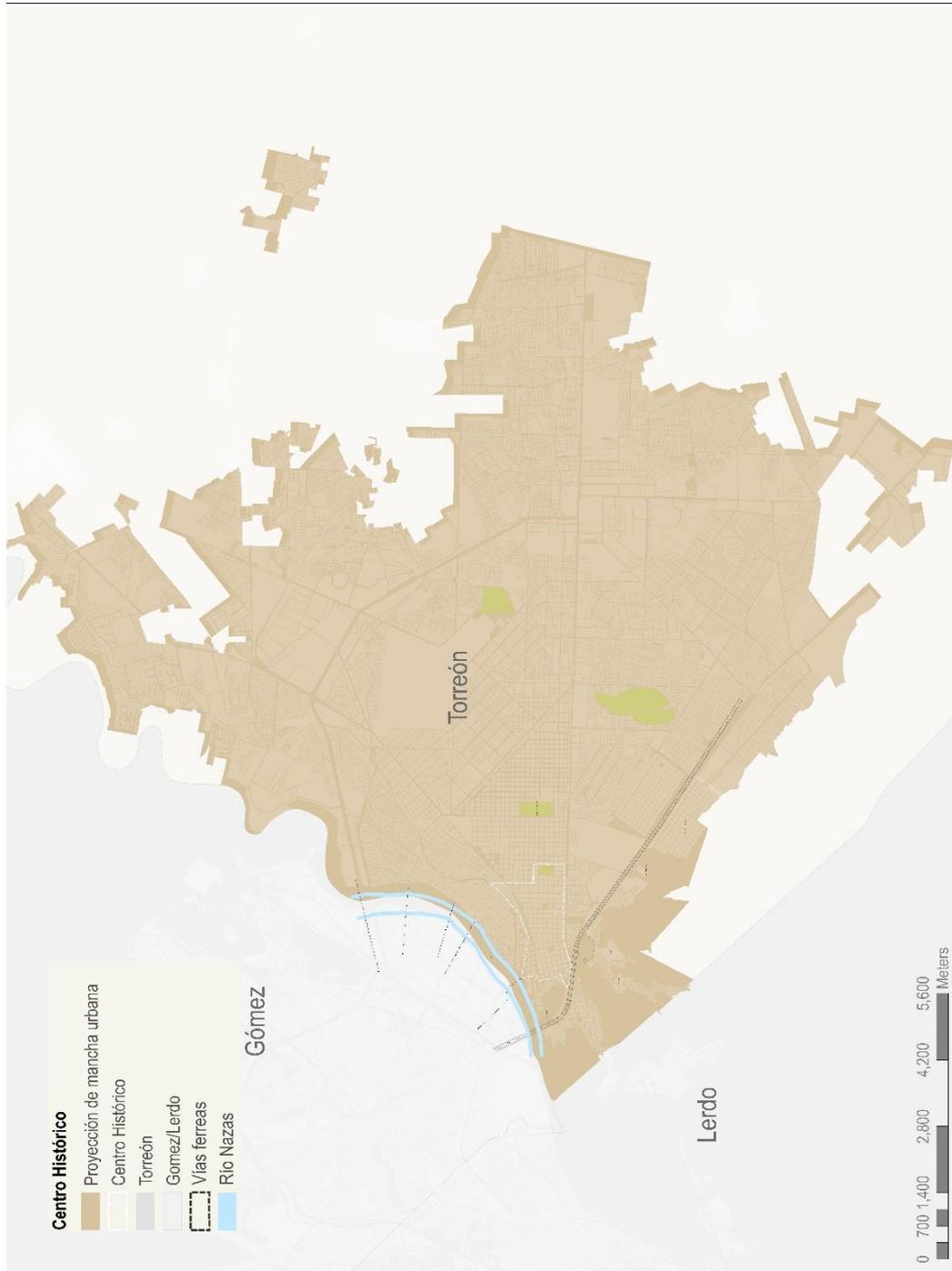
Mapa 23. Plano de Torreón, 2010. Elaboración propia a partir de shapes de INEGI.

2.3.9. La Ciudad de Torreón de 2010 al 2020

Para 2010, la expansión territorial de Torreón continuaba, alcanzando una superficie urbana de 13,675 hectáreas con una población total de 608,836 habitantes. La tendencia de que el suelo urbano creciera más que la población seguía sin detenerse. Es interesante notar que el porcentaje de crecimiento poblacional en 2010 disminuyó al 21%, cuando entre 1980 y 1990 el incremento fue del 34%, y entre 1990 y 2000 fue del 25.5%. Esto muestra que la tendencia alcanzó su punto más bajo en 2010. Sin embargo, la cifra siguió disminuyendo, registrando solo un 14% de crecimiento para 2020.

A inicios de la nueva década, la ola de violencia persistía, pero la sociedad civil ya mostraba altos niveles de hartazgo, miedo y dolor. Aunque la población aceptaba que la delincuencia nunca desaparecería por completo, era imperativo que la violencia se redujera. El director del Centro de Investigaciones y Seguridad Nacional afirmó: "Nos dimos cuenta de que no podíamos ganar la guerra... en consecuencia, cambiamos el objetivo a la reducción de la violencia y decidimos irnos contra los Zetas". En respuesta al miedo cívico, se creó el Consejo Cívico de las Instituciones Laguna, una iniciativa de empresarios locales cuyo objetivo era monitorear los hechos de violencia, además de formar colectivos de víctimas como Fuerzas Unidas por Nuestros Desaparecidos en Coahuila. Los periodistas, por su parte, pidieron apoyo de medios nacionales e internacionales para proteger la labor periodística.

La reducción (aunque no la eliminación) de la violencia fue posible en gran medida gracias a la presión de la sociedad organizada sobre los gobiernos locales, estatales y federales (Rico Maciel, 2018). Rico señala que, además, se formaron escuadrones gubernamentales para proteger a la población civil. A nivel federal se crearon los Centros de Fusión de Inteligencia y Operatividad, el Mando Especial para La Laguna, encabezado por la Secretaría de la Defensa Nacional, y la Fuerza Metropolitana, integrada por policías federales y de los estados de Coahuila y Durango. Gracias a estas medidas, para 2014 los niveles de inseguridad y violencia habían disminuido notablemente. Como ya ha sido mencionado, el porcentaje de crecimiento disminuyó al 14%, con un total de 690,193 habitantes en una extensión urbana de 15,288 hectáreas.



Mapa 24. Plano de Torreón, 2020. Elaboración propia a partir de shapes de INEGI

2.4. La formación de la Zona Metropolitana de La Laguna

Los primeros pasos hacia la conformación de lo que hoy se denomina la Zona Metropolitana de La Laguna (ZMT) comenzaron a gestarse desde finales del siglo XIX, con la oficialización de Lerdo, Gómez Palacio y Torreón como ciudades. La primera en ser declarada ciudad fue Lerdo en 1894, seguida por Gómez Palacio en 1905 y Torreón en 1907.

Arroyo (2010), en su obra "El Proceso de Metropolización de la Ciudad de Torreón", escribe que para 1978 la ZMT fue declarada Zona Conurbada, lo que llevó a la formación de la Comisión de Conurbación de La Laguna (CCLL). Este proceso estuvo precedido por la construcción de la Zona Industrial de Torreón en 1976, cuando el algodón, anteriormente el principal producto económico de la región, dejó de serlo, dando paso al crecimiento del sector industrial, lo cual unió en cierto modo a estas dos ciudades, Torreón y Gómez Palacio.

Inicialmente, la Zona Conurbada incluía 10 municipios: Gómez Palacio, Lerdo, Tlahualilo, Mapimí y Cuencamé en Durango, y Torreón, Viesca, San Pedro, Matamoros y Francisco I. Madero en Coahuila (Arroyo, 2010). Posteriormente, esta área se consolidó como la Zona Metropolitana de La Laguna (ZMTL), conformada por Lerdo y Gómez Palacio en Durango, y Torreón y Matamoros en Coahuila (INEGI, 2015).

Torreón tiene la peculiaridad de haber experimentado un acelerado crecimiento poblacional a lo largo del siglo pasado, especialmente durante las primeras décadas. El desarrollo económico impulsado por la agricultura aumentó la necesidad de mano de obra, lo que hizo crecer la población hasta la década de 1940. Durante ese período, Gómez Palacio y Lerdo registraron cifras más elevadas que Torreón, pero en la década siguiente la tendencia se revirtió y Torreón comenzó a incrementar su población total de manera más significativa. Cabe mencionar que se considera que la metropolización de La Laguna comenzó precisamente en los años 40.

En los años 60, Gómez Palacio volvió a tener un mayor crecimiento poblacional, pero para los años 70, Torreón retomó el liderazgo en este aspecto. En cuanto a Matamoros, esta ciudad

registró un aumento significativo de población entre 1980 y 1990, lo que contribuyó a su integración a la ZMTL (Arroyo, 2010).

Arroyo (2010) también señala que este crecimiento colocó a la ZMTL como una de las regiones con mayor incremento poblacional, superando incluso la media nacional. Sin embargo, durante la década de 1990, la región comenzó a perder habitantes, una tendencia que se revirtió en la primera mitad de los años 2000. Este repunte en la población se debe, entre otros factores, a la creación de redes de transporte terrestre que conectan de manera eficiente las ciudades de Lerdo, Gómez Palacio y Torreón, y que a su vez enlazan la región con ciudades como Monterrey.

2.5. Reforma agraria y distribución de ejidos

Este apartado tiene como objetivo puntualizar sobre los terrenos ejidales que fueron repartidos en las entonces periferias de la ciudad de Torreón a lo largo de la década de 1990. De esta manera, se puede comprender mejor la expansión desbordada de la extensión urbana y cómo las inmobiliarias aprovecharon esta situación para generar ganancias económicas a través de la construcción de zonas habitacionales. Esto ha provocado una expansión territorial disonante con el crecimiento poblacional, resultando en un déficit de densidad poblacional.

En el marco de un sistema económico global en transformación, donde las economías nacionales se estaban liberando para competir en el mercado internacional, el Banco Mundial recomendaba brindar protección jurídica a las tierras ejidales y comunales (World Bank, 1975, citado por Beraud et al., 2018). Estas recomendaciones fueron adoptadas por México en paralelo con la transformación de suelos rurales a urbanos, y también con el aumento de las ocupaciones irregulares de tierras, lo que culminó en la Reforma Agraria de 1992 (Beraud et al., 2018). Previamente, México había implementado otra reforma agraria significativa en 1936.

Expropiación de terrenos para la regularización de los barrios populares					
Colonia	Familias beneficiadas	Organización solicitante	Sup M2	Valor M2	Propietario
Ana	n.d.	n.d.	139,719	1.00	Eduardo González Fariño
Nueva Rosita	n.d.	Sindicato de Colonos e Inquilinos del Barrio de la Nueva Rosita	128,112	0.25	Eduardo González Fariño y Celso Garza González
Arturo Martínez Adame	109	Unión de Colonos de Martínez Adame	50,436	0.50	Eduardo González Fariño
Los Laureles (contiguo al cerro de la Cruz)	63	José Aguilar, Sindicato de Inquilino del Barrio Los Laureles	5,868	0.50	Carlos González Fariño
Colonia Morelos	107	Sindicato de Colonos e inquilinos de la Colonia Morelos	53,815	0.35	Fernando González Fariño
Torreón Viejo	n.d.	n.d.	82,852	0.20	Fernando González Fariño
El Barreal	106	Unión de Colonos e Inquilinos de la Colonia El Barreal	87,391	0.25	Ramón Sáenz Armendáriz
La Constancia	245	José Aguilar, Sindicato de Inquilino del Barrio La Constancia	79,836	1.00	Sucesión de Adolfo Aymes e hijo
Total			628,029		

Tabla 3. Expropiación de terrenos. Fuente: Entre el Esplendor y el Ocaso Lagunero.

Antes de llegar a la década de los 90, 55 años antes, la Reforma Agraria de 1936, promovida por Lázaro Cárdenas, había expropiado terrenos agrícolas en la Comarca Lagunera; como por ejemplo los terrenos de la familia De la Fuente, a quienes se les expropió más del 90 % de sus tierras agrícolas. Se expropiaron 133 mil hectáreas de riego, con sus respectivos derechos de

agua, para ser repartidas entre poco menos de 35 mil ejidatarios. Sin embargo, muchos otros propietarios subdividieron sus propiedades o las vendieron ante el temor de la expropiación de 1936.

Estas tierras, asignadas al campesinado, tenían originalmente reglas muy estrictas: no se podía vender o rentar el suelo, y éste debía ser trabajado, de lo contrario sería expropiado. Esto dio pie a la reforma de 1992.

Dicha reforma introdujo mayor flexibilidad en el uso de las tierras ejidales, permitiendo su división total o parcial y su venta. En 1993, surgió el Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares Urbanos (PROCEDE), que buscaba reglamentar y regularizar los títulos de propiedad de las tierras. Finalmente, estas reformas llevaron a la privatización del suelo en un marco de un sistema neoliberal, lo que significó también el debilitamiento de las organizaciones ejidales.

En el caso de Torreón, la privatización del suelo culminó en la construcción de miles de viviendas que terminaron desocupadas, así como en un incremento de la infraestructura vial, lo que ha hecho más largos y difíciles los desplazamientos dentro de la ciudad. Otro de los efectos de la reforma en La Laguna ha sido la dispersión poblacional y la disminución de la población en zonas urbanas antiguas.

2.6. Planes de desarrollo y ordenamiento urbano

A continuación, se hará un breve repaso de los instrumentos que tienen injerencia en el polígono del Centro Histórico o que están directamente relacionados con este. Estos documentos pueden ser de carácter federal, estatal o municipal. Cabe mencionar que, en ninguno de estos niveles, existe un instrumento específico que aborde el desarrollo integral o parcial para el manejo del polígono del Centro Histórico.

Normativa del Centro Histórico		
Instrumento	Descripción	Análisis crítico
Plan Director de Desarrollo Urbano 2014	En este documento se precisa la alta mezcla de usos de suelos. También se puntualiza la falta de instrumentos específicos de la zona. Entre los objetivos está el de actualizar el único plan parcial del ch, promoción de polígonos de actuación para su conservación y mejoramiento. El polígono es una parte importante de la estructura urbana. Distintos usos de suelo divididos en: públicos, privados, financieros, comercio, cultural, turístico, habitacional. Convertirlo en un centro metropolitano, establecer clúster culturales y comerciales.	Desde el plan director de 2014, se puede ver que el municipio tiene muy en claro que no hay instrumentos específicos puntuales para tratar el polígono, no obstante, pareciera que se trata de convertirlo en una especie de CBD, lo cual significa la venida de la especulación inmobiliaria en tema de oficinas y servicios (Parnreiter, 2016). Por otro lado, se hace mención a la intención de fomentar el turismo, desde luego por el potencial cultural de la zona, a lo que Harvey (2005), señala como un giro de concepción de la cultura como una mercancía, por lo que el mercado busca crecer mediante el capital simbólico, y recurre a las rentas monopolistas.
Plan Director de Desarrollo Urbano 2023	Se señala al polígono como la zona con más sitios de atractivo turístico. En tema de transporte, se señala una ciclovia que conecta con los alrededores, y el transporte público tiene un gran porcentaje que termina o inicia en el polígono, un punto estratégico. Por otro lado, la mayor parte de los ingresos de los impuestos de la ciudad son por el patrimonio, por traslado y adquisición de inmuebles. Se puntualiza como parte de un diagnóstico que en el polígono hay riesgo por sustancias peligrosas, abandono del patrimonio y ausencia de normas técnicas. Entre sus objetivos está el actuar por medio de políticas que eviten el deterioro patrimonial, densificar la zona y revertir el abandono, así como la elaboración de un programa parcial para el desarrollo del centro histórico.	Este nuevo plan director sí que profundiza más en las estrategias que se tienen que tomar para la conservación del polígono, sin embargo, viene arrastrando problemas que ya se habían planteado y no han tenido solución a día de hoy, si bien no es culpa de las nuevas administraciones lo que no se ha cumplido en administraciones pasadas, pero no plantean nuevas estrategias de solución, es decir, retoman en menor o mayor medida estrategias pasadas, pero es necesario plantear estrategias integrales, ya que si se busca preservar el polígono, es necesario hacer algo más allá del tema patrimonial, ya que si se cree que el problema se va a resolver mediante la conservación del patrimonio, nos podemos quedar sin resolver problemas más profundos, además de que, enfocarse sólo en el patrimonio, sería caer en lo que Giglia (2017) señala como determinismo espacial.

<p>Decreto mediante el cual se declara conjunto histórico de la ciudad de Torreón, 1996</p>	<p>Decreto mediante el cual se busca delimitar un polígono de 241 manzanas, que tiene valor histórico y cultural, para su protección y conservación, así como el cuidado y conservación del espacio público. Se establece la una dirección para el centro histórico.</p>	<p>Este instrumento es clave para el funcionamiento del polígono, sin embargo, quedan dos aspectos a tener en cuenta. En primer lugar, sería importante verificar cual ha sido la efectividad del instrumento. La zona sigue en constante despoblamiento, y el patrimonio sigue siendo mal usado. En segundo lugar, se ha cuestionado la extensión del polígono, ya que se considera es bastante amplio, incluso abarcando cuadras que no cuentan con ningun inmueble catalogado por el INAH o INBAL.</p>
<p>Programa Rescate de Espacio Públicos 2009</p>	<p>Este es un programa federal que busca rescatar espacios públicos con deterioro, abandono e inseguridad, en ciudades y localidades urbanas integradas en zonas metropolitanas, para el uso y disfrute de la comunidad y con ello, propiciar la sana convivencia. Este programa fue implementado para intervenir en distintos puntos de Torreón, uno de ellos, la Av. Morelos, que, a través de la iniciativa ciudadana, se convirtió en el paseo Morelos, buscando mitigar las consecuencias vividas después de la desolación del polígono a causa de la violencia por el narcotráfico.</p>	<p>Este instrumento fue un gran apoyo a la iniciativa ciudadana, para rescatar lo que en su tiempo fue un espacio de comercio y esparcimiento, sin embargo, es interesante observar la fuerte relación que tiene el espacio público con el espacio privado. Salinas (2013) lo verbaliza muy bien, por parte de las autoridades se construye un discurso del desarrollo urbano para hacer frente al deterioro urbano, para legitimar posteriores intervenciones.</p>
<p>Programa parcial de Desarrollo Urbano del CH de Torreón 2005</p>	<p>-</p>	<p>De este documento no se puede hacer un verdadero análisis, ya que no está al acceso de nadie. Aquí el problema es que ni siquiera el departamento del CH del municipio, cuenta con él. Lo que indica que no hay una gestión que se base en estrategias derivadas de diagnósticos urbanos previos.</p>
<p>Programa parcial de Desarrollo Urbano del CH de Torreón 2023</p>	<p>-</p>	<p>De este este plan tampoco se puede hacer un análisis ya que aún no ha sido publicado a pesar de los esfuerzos para que finalmente sea revelado de manera oficial.</p>

Tabla 4. Normativa del Centro Histórico. Fuente: Elaboración propia.

Sin duda, la conjunción de los distintos instrumentos políticos no ha sido suficiente para la preservación del polígono del Centro Histórico. A pesar de los esfuerzos reflejados en el Plan Director de Torreón, no es posible ser concretos en las acciones necesarias para revertir el abandono de la zona si no se cuenta con un programa parcial específico para el manejo del polígono.

Habrá que esperar la publicación oficial del nuevo Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Torreón 2023 para evaluar si las estrategias propuestas son realmente integrales o, por el contrario, están orientadas únicamente a la conservación del patrimonio con fines de generación de recursos económicos. Este enfoque limitado es visible en los Planes Directores de Torreón, que ponen un énfasis particular en la protección del patrimonio debido a su estrecha relación con el turismo.

Aunque han existido intervenciones dentro del polígono en materia de espacio público, como se analizará más adelante, estas han influido directamente en la creación de nuevos espacios privados, como es el caso de la Av. Morelos. Este es un claro ejemplo de reciclaje urbano que ha derivado en la posible gentrificación y el desplazamiento de antiguos locatarios de la zona.

Es importante señalar que en ninguno de los planes directores se menciona un proyecto específico para esta avenida.

Estos instrumentos no solo no han logrado frenar el abandono del polígono, sino que, en los espacios donde se han realizado intervenciones, han provocado los ya mencionados desplazamientos y un posible proceso de gentrificación.

Este segundo capítulo tuvo la intención de ofrecer un breve repaso de la historia urbana de la ciudad en su conjunto, ya que ningún centro, sea histórico, urbano o de otro tipo, puede ser entendido como una entidad independiente. La interconexión con el resto de la ciudad es indispensable para su existencia, conformando un vínculo indisoluble que los alimenta mutuamente.

La conexión entre el Centro Histórico y el resto de la ciudad no es solo física; al revisar su historia, se puede comprender mejor el estado actual del Centro Histórico. En retrospectiva, Torreón es una ciudad que ha sido presa de sus propios principios y valores, los cuales están en sintonía con los ideales de la modernidad. Desde su nacimiento, Torreón ha sido una ciudad en constante cambio y expansión, un proceso que, a menudo, ha sido considerado acelerado y pautado en gran medida por el negocio inmobiliario, que precisamente dio origen al Centro Histórico tal como lo conocemos hoy en día.

En este centro, se pueden observar los valores de modernidad con los que fue concebido y planeado a largo plazo. Una traza reticulada, una plaza que albergó casinos y hoteles en lugar de iglesias, las tierras fraccionadas para su compraventa y, lo más importante, la llegada de miles de laguneros dedicados a la cultura del algodón, actividad que fue fundamental para el sustento y el rápido crecimiento de la sociedad lagunera.

En síntesis, la expansión urbana de Torreón fue posible gracias al gran interés de los desarrolladores inmobiliarios, quienes impulsaron proyectos que transformaron el suelo ejidal en suelo urbano. Esto resultó en una considerable construcción habitacional, pero sin un adecuado balance con el crecimiento poblacional. Aunque la población iba en aumento, este crecimiento no fue proporcional a la cantidad de proyectos inmobiliarios, lo que derivó en una baja densidad poblacional en varias zonas de la ciudad, incluido el Centro Histórico. Como consecuencia, el centro comenzó a experimentar un estado de abandono que, con el tiempo, condujo al deterioro del polígono.

A pesar de esto, la historia de Torreón ha puesto en valor las cualidades culturales, arquitectónicas, artísticas, históricas y sociales del desgastado centro. Dicho sea de paso, este capítulo en particular, ha buscado destacar estos valores, que surgieron en las primeras décadas del siglo pasado, el periodo en el que el Centro Histórico de Torreón vivió su máximo esplendor.

Análisis de la regeneración del espacio público y privado del centro histórico de Torreón, Coahuila, 1996-presente

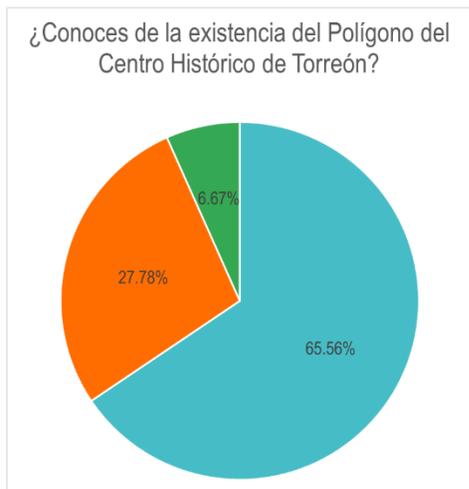
CAPÍTULO III

Análisis urbano arquitectónico del Centro Histórico de la ciudad de
Torreón

CAPÍTULO III. Análisis urbano arquitectónico del Centro Histórico de la ciudad de Torreón

3.1. El afianzamiento colectivo de una zona de identidad

Una parte importante de este tejido urbano son las interacciones sociales que se generan en él y por él. El Centro Histórico no tendría el mismo significado para los torreonenses sin que estos mismos forjaran su sentido a través de vivencias que construyen el imaginario colectivo en torno al polígono. Desde luego, este polígono también se destaca por su relación con otras zonas de la ciudad, ya que provee actividades hacia las que la gente se desplaza desde otras áreas para poder acceder a ellas.



Gráfica 1. Encuesta sobre el conocimiento del polígono del Centro Histórico. Fuente: Elaboración propia.

Además de las legitimaciones institucionales que existen por parte de entidades gubernamentales a nivel estatal y municipal, existe un aspecto que, a mi parecer, le da mucha más riqueza al concepto de Centro Histórico de Torreón: el significado que le otorga la ciudadanía al designar el polígono con dicha denominación.

A través de un proceso metodológico que incluye encuestas a la sociedad civil y algunas entrevistas a funcionarios públicos, se analiza lo que es y representa

el polígono para quienes viven, habitan y visitan la zona.

De las 90 encuestas realizadas, cuando se les cuestiona sobre si saben acerca de la existencia de un Centro Histórico en la ciudad, el 72% dice conocer de manera certera o parcial la denominación del polígono.

A pesar de que no existe propaganda del Centro Histórico como tal, se crea una asociación cognitiva hacia esa parte de la ciudad, aun cuando no están claros los límites del área. A su vez, su existencia se asocia con las actividades que se desarrollan ahí, principalmente las de

comprar (artículos varios), trabajar y recurrir a la vida nocturna que ciertas partes del área ofrecen con mayor fuerza desde hace algunos años.

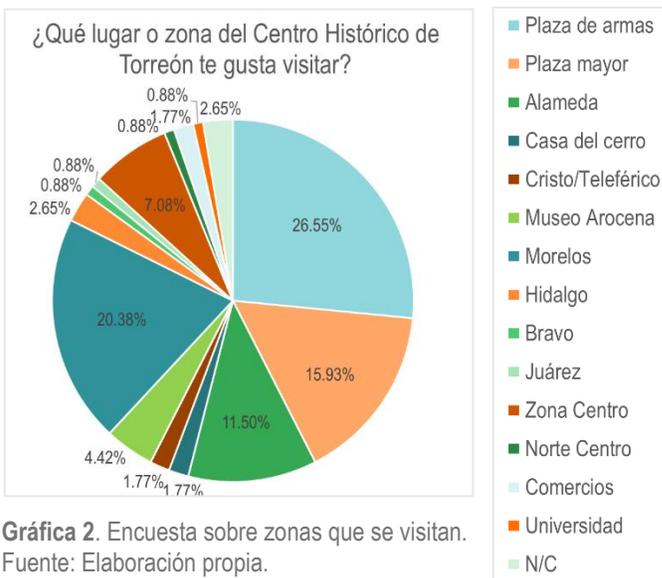
Como podemos ver en la encuesta número 2, las actividades más recurrentes giran en torno a las de la zona, lo cual tiene mucho sentido, ya que más adelante se demuestra, a través de mapeos, cómo las unidades económicas incrementan año con año.



Gráfica 3. Encuesta sobre las actividades realizadas en el Centro Histórico. Fuente: Elaboración propia.

Dichas actividades se dan en un espacio clave para el polígono, una zona troncal en la cual se generan dichas acciones, y además deriva directamente a otras

zonas donde se concentra la mayor parte de las actividades. Esta zona está compuesta principalmente por el Paseo Morelos, que sirve como camino para conectar las principales amenidades, no solo del área, sino de toda la ciudad. Este Paseo Morelos, que se encuentra precisamente en la calle homónima, conecta los lugares con mayor incidencia de visitantes, es decir, la Plaza de Armas, Plaza Mayor y la Alameda. Para el visitante, resulta un recorrido



Gráfica 2. Encuesta sobre zonas que se visitan. Fuente: Elaboración propia.

muy intuitivo para pasear, y también un punto estratégico para los inversionistas que deciden establecerse en dicha zona, el cual es aprovechado por su peculiaridad en cuanto a la valoración del patrimonio urbano arquitectónico, que termina siendo un atractivo que incita a ser visitado.

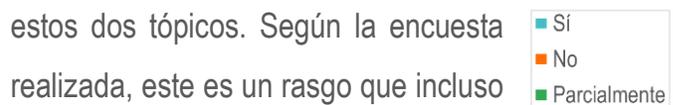
En la pregunta '¿Qué es lo que más te gusta del Centro Histórico?', la mayor parte de la apreciación del polígono está enfocada en su arquitectura y su historia, lo que tiene como consecuencia dos cosas: un elemento más en la concepción del significado del Centro



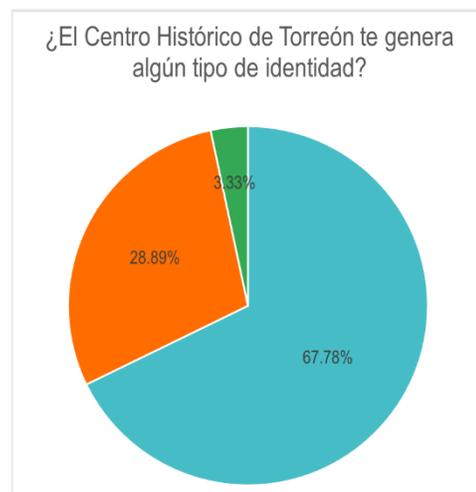
Gráfica 4. Encuesta sobre zonas que más gustan del polígono. Fuente: Elaboración propia.

Histórico y, a su vez, el aprovechamiento de éste (el patrimonio), que, como ya fue mencionado, se vuelve un atractivo.

Ahora, una parte sustancial de la esencia de cualquier espacio urbano es la apreciación, percepción y reconocimiento de quien lo vive. Es interesante recordar la percepción de Fernando Carrión, donde define que el patrimonio lo es porque se convierte en una herencia a futuro, que se aprecia por su valor memorial para quien lo tiene en su momento. Es importante recalcar este aspecto, ya que una parte significativa de la conservación del polígono, y por ende del patrimonio, recae en la apreciación que tiene la ciudadanía sobre estos dos tópicos. Según la encuesta



realizada, este es un rasgo que incluso forma parte de la identidad lagunera, siendo que el 67.78% de las encuestas realizadas dicen sentirse identificados con el polígono. Es interesante encontrar una relación de apreciación entre grupos jóvenes y grupos mayores, ya que el segundo grupo tiene una mayor incidencia en cuanto a sentir algún grado de identificación con dicho polígono. En la relación entre estos dos grupos, el 61% del grupo joven dice identificarse con el polígono, mientras que



Gráfica 5. Encuesta sobre la identidad de las personas con el polígono. Fuente: Elaboración propia.

el grupo mayor presenta un 70%, solo un 7% más. Es posible que esto se deba en gran parte a la relación que sostienen con el polígono y al tiempo que han experimentado ese espacio.

3.2. ¿Por qué se emitió la Declaración estatal del centro histórico?

Para responder a esta pregunta, es necesario retomar un poco de lo que se planteaba al principio de la investigación con el marco teórico.

Cuando hablamos de patrimonio, se concibe la idea de éste como un legado tangible o intangible que se perpetúa de generación en generación, que, como refiere Giovannoni, cumple un papel social, siendo este de todos, aunque el patrimonio pueda responder en muchas ocasiones a intereses privados. “Lo patrimonial encuentra su sentido en su democratización y no en la exclusión” (Carrión, 2001).

Por otro lado, lo patrimonial encuentra parte de su sentido no solo en el hecho de que es un legado de memoria y testigo de un período, sino en su temporalidad, ya que, como señala Víctor Delgadillo, el patrimonio urbano es este conjunto de cualidades que posee un sitio, sin importar si se produjeron en un pasado remoto o reciente.

Hay que ser conscientes de que no se está tratando con un Centro Histórico tradicional, y esto es importante porque Torreón y su centro difieren principalmente del concepto más convencional, precisamente porque es una ciudad joven. Por ende, todo lo que alberga esta joven ciudad es joven también. Esto no quita el hecho de que lo que se conoce hoy como Centro Histórico fue, y sigue siendo, el origen de la ciudad, una con muchas peculiaridades.

Las peculiaridades de esta ciudad ya han sido abordadas en el segundo capítulo, cuyo propósito es dar cuenta de qué es lo que dota de histórico a este centro en particular, un centro que, al mismo tiempo que es histórico, también es moderno, así como lo es Torreón. Tanto la ciudad como su Centro Histórico corresponden a un período donde, a nivel mundial, se estaba desarrollando el movimiento moderno. Por lo tanto, no solo por su arquitectura, sino también por su temporalidad, estamos hablando de una ciudad testigo y representativa de lo que fue

una ciudad nacida de ese momento histórico en particular, no solo por su estética, sino también por su configuración tanto arquitectónica como urbana. “Torreón vale en función de sus 120 años” (Castañón Cuadros, 2021).

Torreón nació como una ciudad de negocios; su crecimiento y origen mismo se deben al negocio inmobiliario, por la voluntad de lotificar y vender grandes porciones de tierra para luego construir en ella.

Tal es así que muchos de los edificios más representativos del Centro Histórico son bancos, oficinas, edificios comerciales y casinos, que, a diferencia de otros centros donde la iglesia formaba parte del entorno de la plaza principal. Son estos edificios los que forman parte del paisaje urbano de la Plaza de Armas, la plaza principal de aquellos tiempos.

Sin embargo, una particularidad del centro de Torreón es su eclecticismo, ya que no solo alberga edificios de tipo funcionalista o pertenecientes al movimiento moderno, sino que, al ser una ciudad de negocios, recibió influencias de todo tipo, las cuales se reflejan en su patrimonio, donde podemos ver estilos art decó, neomodéjar, modernismo, californiano, manierista, clásico, etc. Sin embargo, como señala Rosales Mendoza (2022), “el Centro Histórico de Torreón presenta algunas obras correspondientes al Movimiento Moderno de gran relevancia”, y cabe resaltar que no únicamente en los inmuebles catalogados, sino también en muchas de las construcciones habitacionales, de negocios u oficinas.

Desde luego, el patrimonio y la arquitectura en general no han pasado desapercibidos por los mismos ciudadanos, quienes, con su aprecio por la ciudad, y especialmente por el centro, por ser el origen de Torreón, han dado al patrimonio el significado que hoy en día tiene.

Los inmuebles son más que un cúmulo de edificios; representan un papel identitario para el ciudadano promedio de Torreón. En el apartado 3.1. de esta tesis se elaboraron cuestionarios con valor cualitativo para determinar si efectivamente tienen este valor de democratización. Por ello, se planteó una pregunta clave: ¿Te sientes identificado con tu Centro Histórico? A lo que un 67.80% respondió que sí, un 3.33% dijo que parcialmente y un 28.9% respondió que no. Mediante esta pregunta podemos concluir que una gran mayoría de los ciudadanos

coinciden en que dicho polígono tiene un valor de afirmación y pertenencia por este lugar, ya sea por ser una referencia memorial de momentos de su vida que vivieron ahí, porque forma parte de quienes son, o porque se vuelve incluso una referencia geográfica.

Todas estas cualidades van formando valores que, como señala Castañón Cuadros (2023), son los de poder tomarte tu agua Celis en la plaza, caminar por sus banquetas (amplias debido a un error de cálculo), ir a la Alameda Zaragoza con sus árboles, y un gran etcétera.

Desde una perspectiva histórica, los torreonenses siempre han sabido apreciar la belleza de la variada arquitectura que ha consolidado la ciudad. Sin embargo, antes de que los inmuebles del INAH, INBAL e INAH/INBAL fueran catalogados, se presentó la lamentable destrucción e importante deterioro de ciertos inmuebles que habían sido muy icónicos. Algunos ejemplos son el Cine Princesa, el restaurante Apolo Palacio, la Casa del Cerro y la Casa Mudéjar (estas dos últimas actualmente rescatadas). Pero el verdadero descontento vino en 1982, cuando, en aras de edificar un complejo de oficinas, se demolió la icónica Casa Alhambra. Este suceso sorprendió a todos los ciudadanos, fue noticia, motivo de descontento y prueba de lo poco que las autoridades podían hacer para preservar arquitecturas como esa. Cabe mencionar que la casa fue demolida de noche para evitar testigos de esa lamentable pérdida.

Esto trajo consigo algunos replanteamientos en cuanto al patrimonio edificado identitario de la ciudad. En una entrevista con el cronista Carlos Castañón Cuadros en 2023, relata cómo este hecho en particular funcionó como una bola de nieve hasta llegar a declarar el centro como un Centro Histórico.



Ilustración 3. Foto de la extinta Casa Alhambra. Fuente: Museo Arocena.

Para cuando fue demolida la Casa Alhambra, el presidente municipal Homero del Bosque estaba ya en sus últimos días de funcionario, pero ante un fugaz momento de desatención, el suceso se llevó a cabo, incluso con su desaprobación.

Ya no había más por hacer respecto a aquella casa inexistente, pero una vez acabada su presidencia, Homero del Bosque, que además era cronista de la ciudad, se dedicó a promover el rescate de la Casa del Cerro y un torreón que se encuentra en la Alianza, durante 1984.

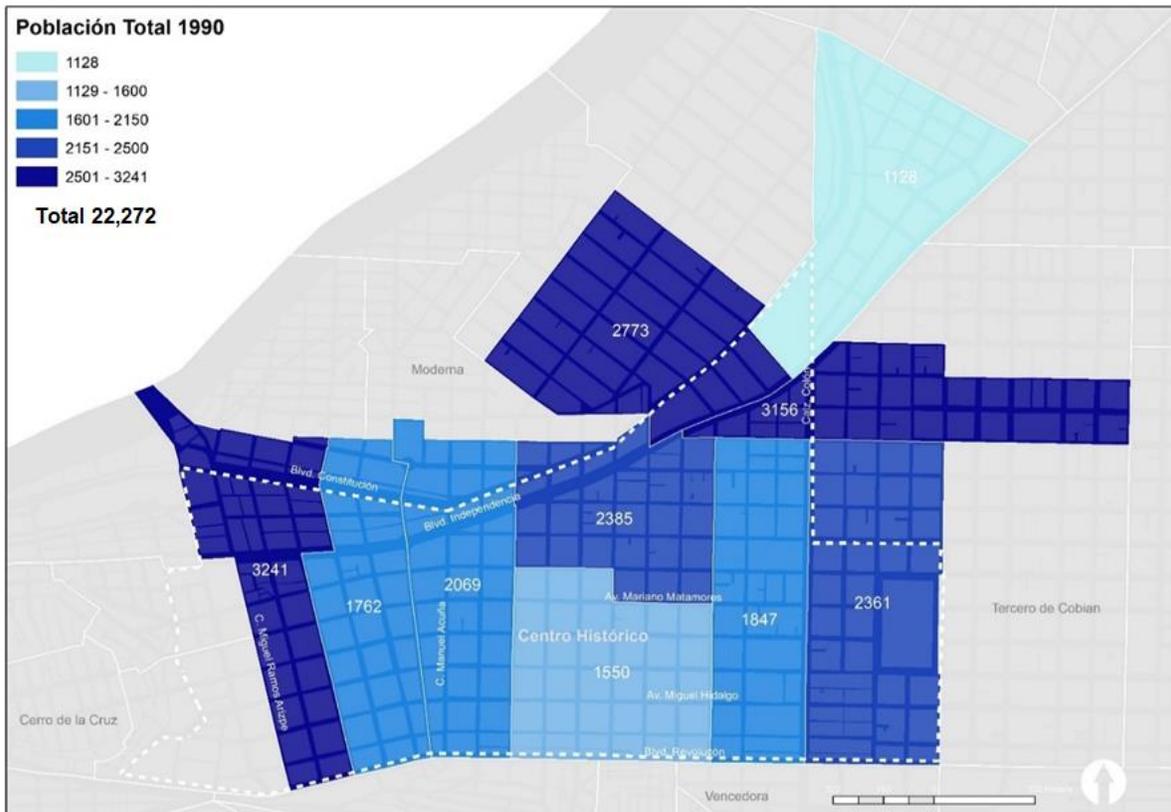
Castañón también relata cómo Homero del Bosque logró que el ayuntamiento salvara el torreón que ya se encontraba en ruinas, así como la Casa del Cerro, y que precisamente fue él quien pugnó por elaborar mínimamente un catálogo y un reglamento para lo que en ese entonces solo era el centro comercial y de origen de la ciudad.

Entonces, teniendo en cuenta que la gente y agentes del municipio sí apreciaban de cierta manera sus arquitecturas, y que éstas estaban desapareciendo poco a poco, se emitió el decreto que declara un polígono de 241 manzanas como el Centro Histórico de la ciudad de Torreón. Poco a poco, se han ido incluyendo inmuebles a los catálogos del INAH, INBAL y INAH/INBAL.

El Centro Histórico no solo alberga el origen mismo de la ciudad, sino que es una representación fiel y auténtica de una ciudad que surge de la modernidad, donde se albergan valores que la gente va construyendo día con día, en su quehacer diario, en sus costumbres, en su cultura, en su trabajo, en su historia y en su identidad. Como comentó José Antonio Ramírez Reyes en una entrevista en 2023, “la primera función del Centro Histórico sería la función histórico-identitaria, porque justamente es ahí donde nace la ciudad”. Es reconocido como tal por los ciudadanos, y además de documentos legales y declaraciones oficiales, ese es el aspecto más importante que lo convierte en uno.

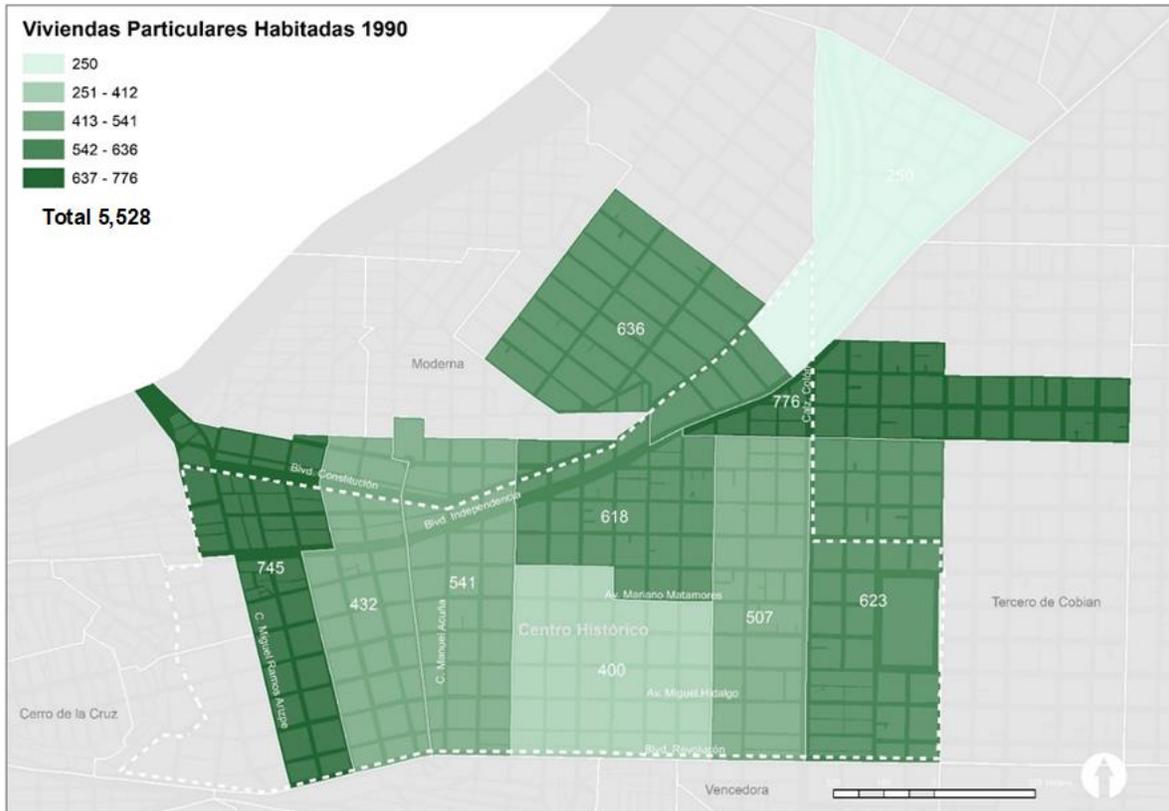
3.3. Abandono del polígono. Datos estadísticos poblacionales y de vivienda

3.3.1. Para la década de 1990, Torreón empezaba a tener una evidente mancha urbana extensa. Gracias a la industria textil, algodonera y minera, los desarrolladores inmobiliarios vieron en la zona lagunera un lugar con potencial de construcción, por lo que la ciudad empezó a expandirse, aun cuando la población no estaba creciendo en proporción. Como se mencionó en el capítulo anterior, para 1992, la reforma agraria propició en Torreón, así como en muchas otras ciudades, una compraventa del suelo ejidal, lo que provocó que para esa década la ciudad tuviera una de las expansiones urbanas más grandes en la historia de la ciudad. El crecimiento de las periferias provoca que el centro fundacional de la ciudad vaya perdiendo diferentes funciones que caracterizan a un centro, tales como el carácter patrimonial y habitacional. Centrándonos en la población y la vivienda, cuyas transformaciones han sido radicales en las últimas décadas, se elaborará un análisis del polígono antes de que fuera declarado como centro histórico.



Mapa 25. Total de población por AGEB del Centro Histórico, 1990. Elaboración propia a partir de datos censales del INEGI.

Para el censo de población y vivienda de 1990 elaborado por el INEGI, se puede observar que el promedio del polígono es de 2,227 personas por AGEB, con un total de 22,272. Esto significa que, en promedio, cada AGEB contaba con una densidad poblacional de 54.54 personas.

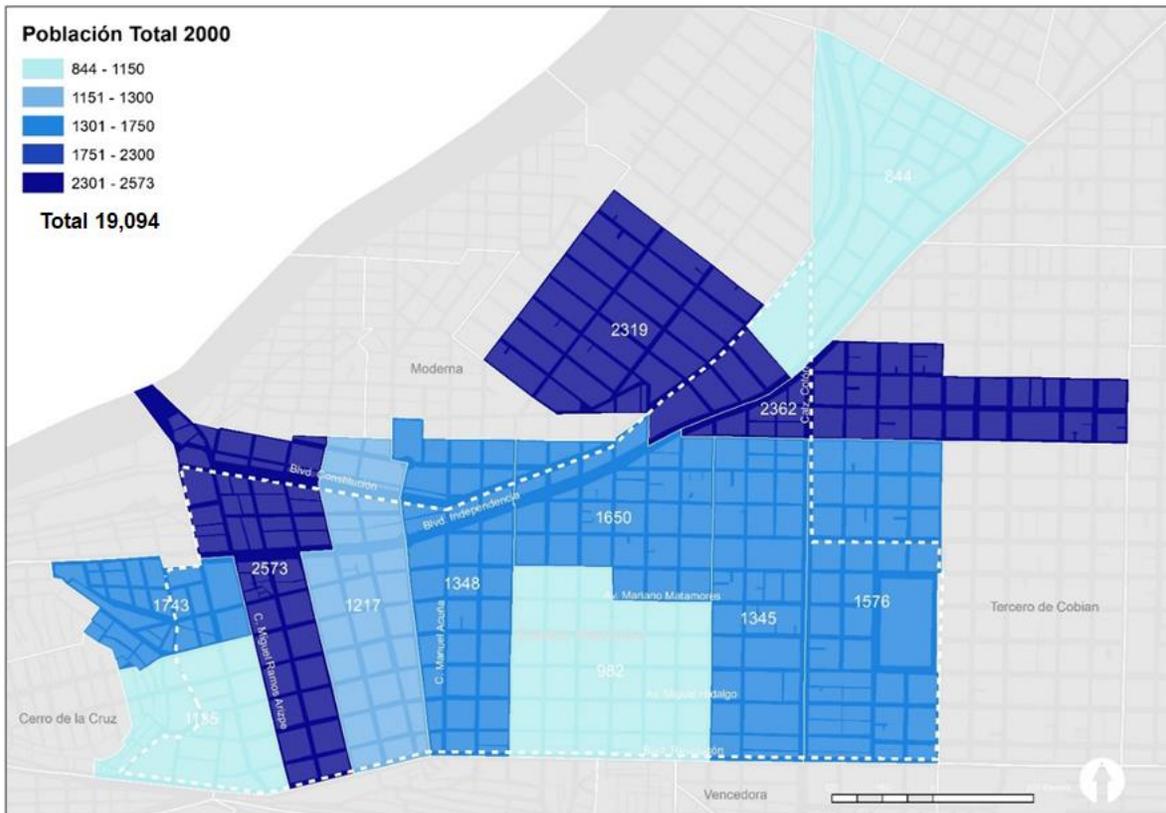


Mapa 26. Total de viviendas particulares habitadas por AGEB del Centro Histórico, 1990. Elaboración propia a partir de datos censales del INEGI.

Por otro lado, la vivienda también estaba a la baja, con un total de 5,528 viviendas particulares habitadas y un promedio de 552.8 viviendas por AGEB, mientras que el total en toda la ciudad era de 121,232 vph. Cabe mencionar que, para el censo de esta década, las AGEBS 1 y 2 no cuentan con información debido a la falta de datos. Para ambos indicadores, población y vivienda, las AGEBS con mayores cantidades son la 3 y la 11. Sin embargo, es importante señalar que la AGEB 3 cuenta con menos viviendas particulares habitadas que la AGEB 11, siendo que la primera cuenta con 745 vph y la segunda con 776 vph, a pesar de que la primera tiene mayor población que la segunda, con 3,241 y 3,156 personas respectivamente. Por el contrario, la AGEB con menos población y vivienda particular habitada es la número 7, con 1,550 personas y 400 vph. Esto cobra sentido revisando las unidades económicas que existen

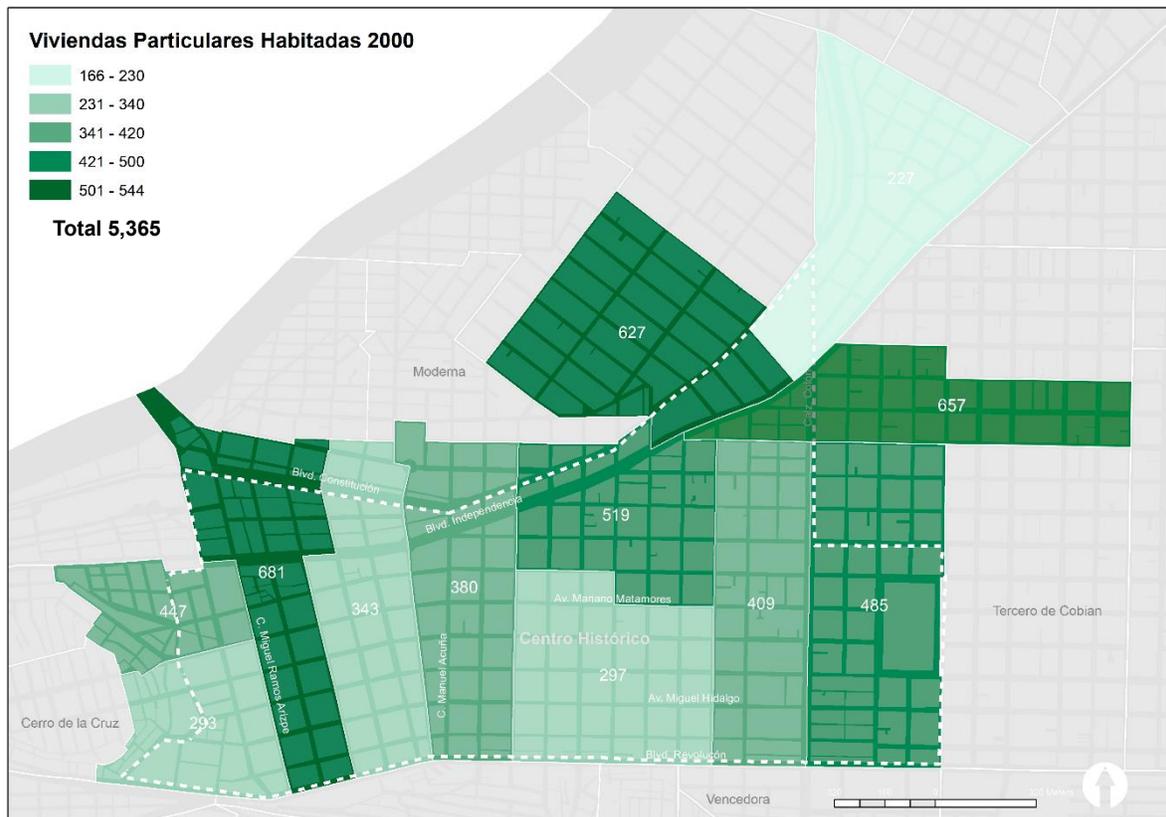
en dichas AGEBs, ya que donde hay más vivienda y población, existe menor cantidad de unidades económicas, y por el contrario, donde hay menos población y vph, existe mayor número de unidades económicas (revisar apartado 3.4. Terciarización del polígono, nuevos giros en actividades de la zona). Sin embargo, por ahora, esto no se puede corroborar ya que no existe información por parte del INEGI sobre las unidades económicas existentes en la ciudad; a pesar de esto, en los censos posteriores, esto es evidente. Para el inicio de la década de 1990, ya se puede comenzar a observar el decrecimiento del centro, y desde luego, las autoridades locales ya habían detectado el deterioro de la zona, provocado en parte por su despoblamiento y falta de interés por parte de las autoridades para mantenerlo funcional en todos los sentidos. Por esta razón, es que en 1996 el estado de Coahuila elabora un decreto donde se declara una zona de 241 manzanas como 'Centro Histórico', con la finalidad de poder conservar la zona, con un énfasis en el carácter patrimonial. A pesar de que se emitió esta declaratoria, en los censos posteriores será evidente una constante pérdida de población, que muestra la falta de planes de desarrollo específicos para la zona.

3.3.2. Para el censo del año 2000, la ciudad ya había crecido un 63% respecto al censo de 1990. Torreón ahora ocupaba un total de 12,289 hectáreas, de las cuales parte de ellas eran ejidos hasta la llegada de la reforma agraria. Como consecuencia, se dio el surgimiento de nuevas zonas habitacionales, lo que repercute directamente en el ocupamiento del polígono histórico.



Mapa 27. Total de población por AGEB del Centro Histórico, 2000. Elaboración propia a partir de datos censales del INEGI.

A pesar de la declaratoria de 1996, el centro no ha hecho más que ir perdiendo población año con año. Como se puede apreciar en el mapa de población del año 2000, las cifras disminuyen hasta un 14.4% respecto al censo de 1990, con 3,178 personas menos y un total de 19,094 habitantes.

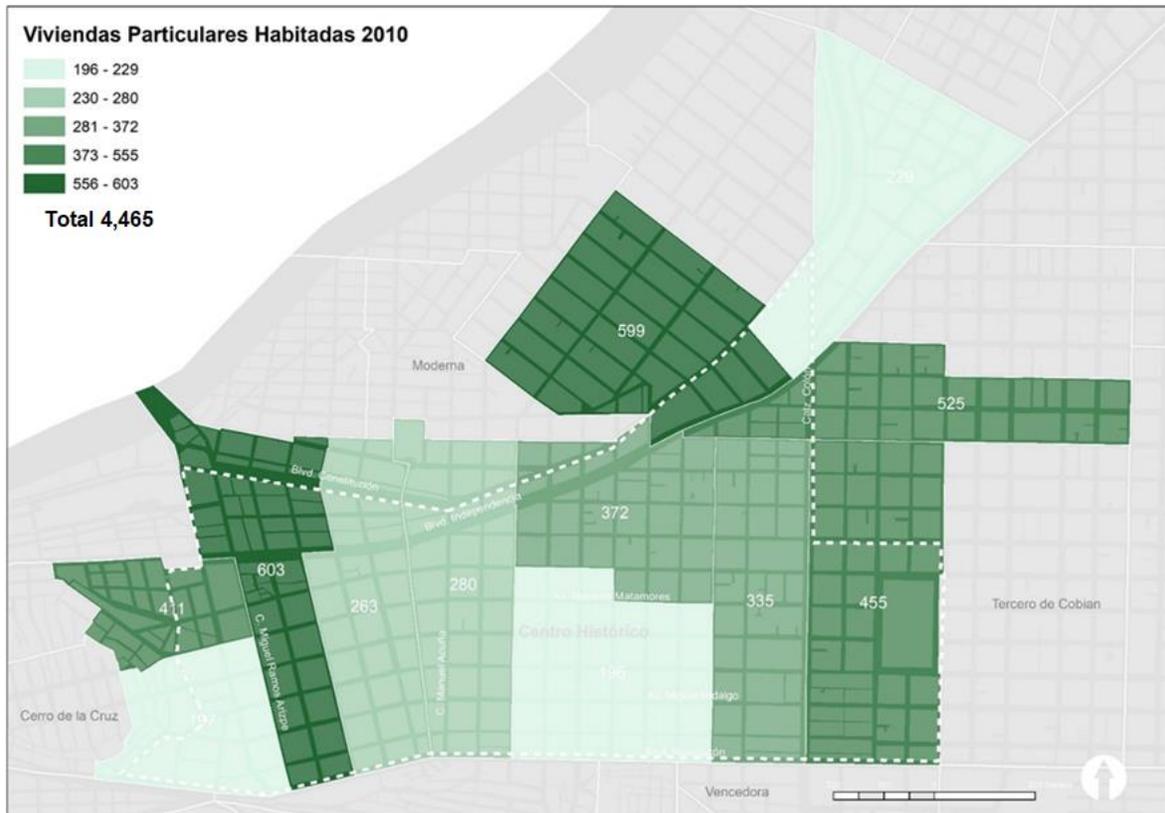


Mapa 28. Total de viviendas particulares habitadas por AGEB del centro histórico, 2000. Elaboración propia a partir de datos censales del INEGI.

La AGEB que más se vio afectada fue la número diez, ya que su población disminuyó en 794 personas en ese sector, lo que significa un 26% menos de habitantes. Al igual que la población, la vivienda particular habitada también sigue en descenso. El total de viviendas particulares habitadas para las AGEBS que forman parte del polígono es de 5,365 y, a nivel ciudad, el total era de 146,920. Para el 2000, se deshabitaron 163 viviendas particulares, es decir, se redujo en un 3%. La AGEB más afectada es la número 5, con una pérdida total de 161 viviendas particulares habitadas.

3.3.3. Como ya se mencionó, para el 2010 Torreón atravesaba una etapa oscura que afectó a toda la ciudad, especialmente en el poniente, donde se ubica nuestro polígono. Esto provocó pánico entre los ciudadanos y el desplazamiento de muchas familias debido al riesgo que representaba. Este fenómeno se refleja en el mapa de población de 2010, donde se observa una drástica disminución de habitantes en el polígono. De hecho, en el censo de población y vivienda de ese año se registra la mayor caída en población y vph hasta el momento.

Como resultado, el total de viviendas particulares habitadas también descendió, pasando de 5,365 a 4,465, siendo esta la mayor disminución registrada en todas las AGEBS en los censos realizados hasta hoy. Por otro lado, el total de vph en la ciudad ascendió a 165,044.

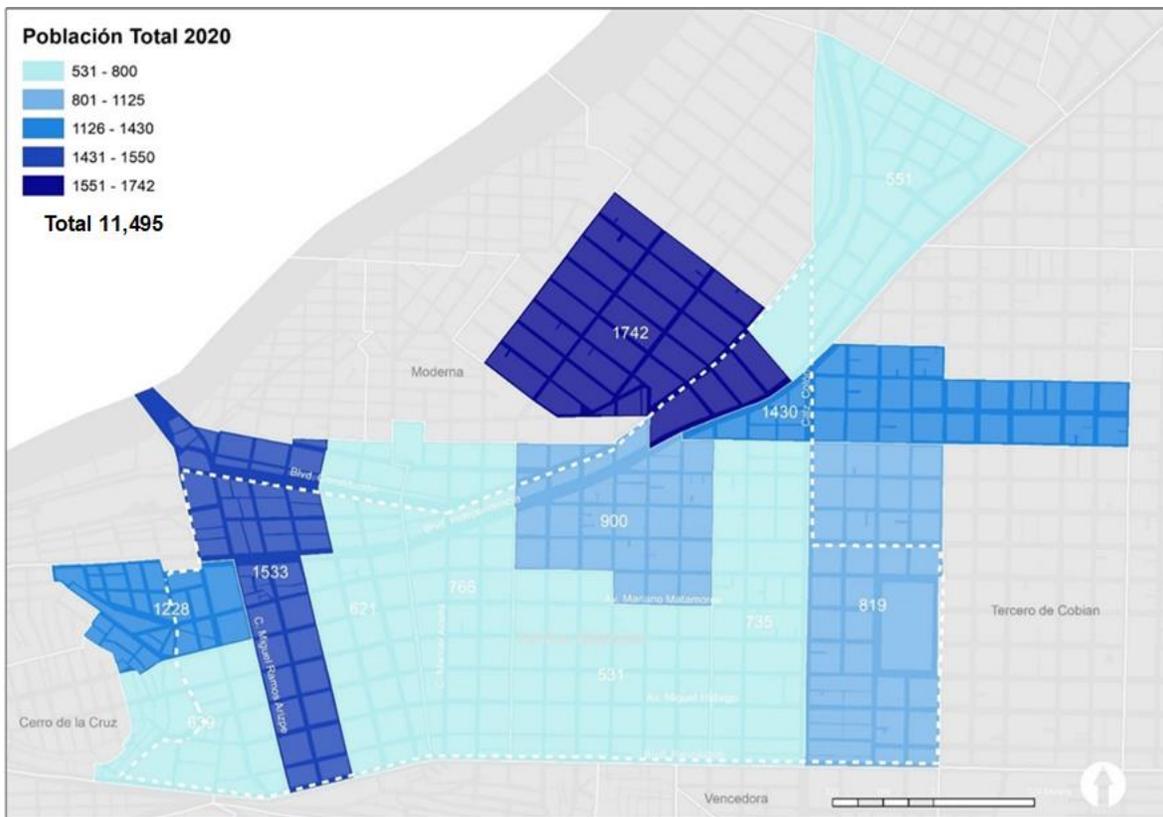


Mapa 30. Total de viviendas particulares habitadas por AGEB del centro histórico, 2010. Elaboración propia a partir de datos censales del INEGI.

3.3.4. Para el año 2020, el censo de población y vivienda confirma que el Centro Histórico continúa perdiendo población. Ese año, el polígono contaba con 11,495 habitantes, es decir, 2,687 personas menos que hace diez años.

El promedio de población en todas las AGEBS que conforman el Centro Histórico es de 957 personas, mientras que hace 30 años era de 2,227.

La AGEB más afectada es la número 3, con una pérdida de 532 personas, lo que la convierte en la segunda AGEB con mayor población, a pesar de que hace diez años era la primera. Por otro lado, la AGEB menos poblada sigue siendo la número 7.

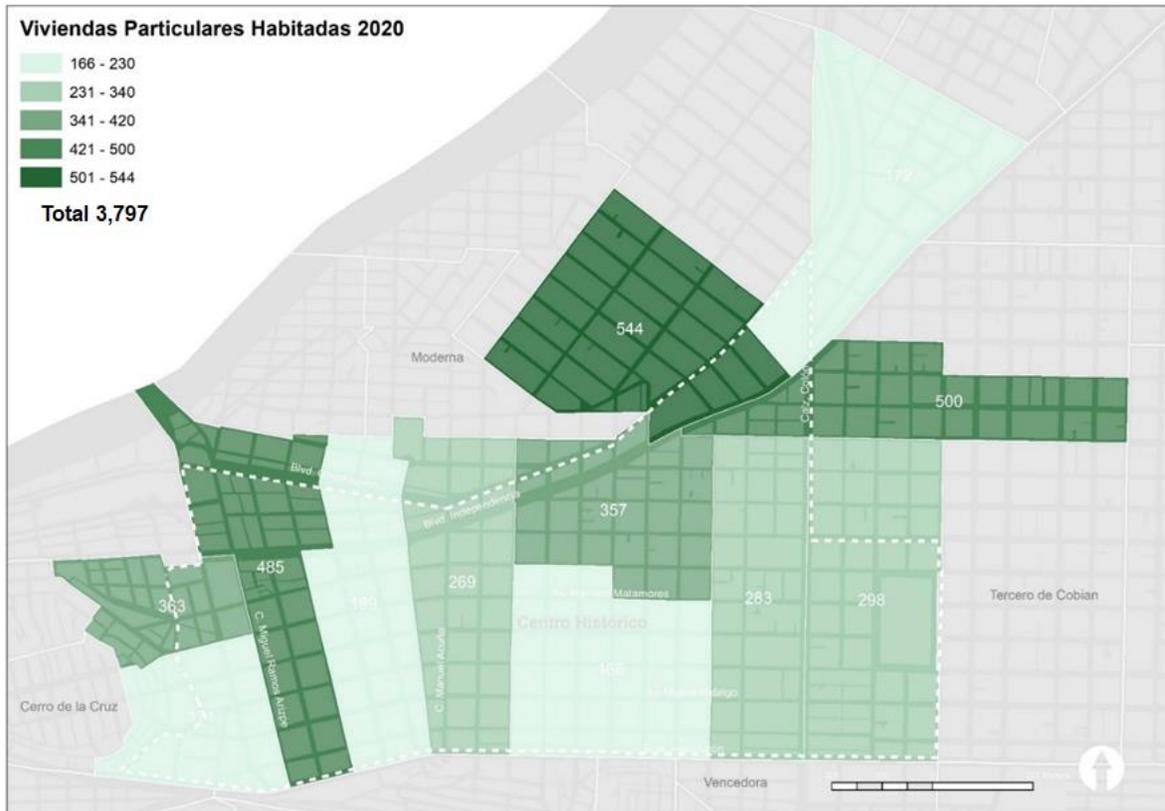


Mapa 31. Total de población por AGEB del Centro Histórico, 2020. Elaboración propia a partir de datos censales del INEGI.

Comparando el censo de 1990 con el de 2020, las AGEBS del centro histórico tienen 10,777 personas menos, lo que representa una reducción de población del 48.5% en tan solo tres décadas. En cuanto a la vivienda particular habitada, la situación no ha sido muy diferente: entre 2010 y 2020 el área ha perdido 668 viviendas particulares habitadas, es decir, un 15%, mientras que en la ciudad el número de viviendas particulares habitadas ha crecido en 207,158, con un incremento de más de 4,000 viviendas. A diferencia del censo de población, la AGEB más afectada en esta categoría es la número 9, con una pérdida de 157 viviendas particulares habitadas.

Comparando con el primer censo analizado, el de 1990, la zona ha perdido 1,731 viviendas particulares habitadas, lo que equivale a un 32%. Esto tiene sentido al observar el incremento de unidades económicas, lo que indica que los inmuebles del lugar están cambiando de usos y actividades.

Para este punto, ya había surgido un Plan Parcial del Centro Histórico (2005); sin embargo, este no ha tenido continuidad en las siguientes administraciones, al punto de ser prácticamente desconocido. También surgieron proyectos de rescate del espacio público, cuyo objetivo es acondicionar los espacios que, debido a la violencia, se han deteriorado. Esta iniciativa derivó de un programa federal, que dio lugar en Torreón al “Paseo Morelos”.

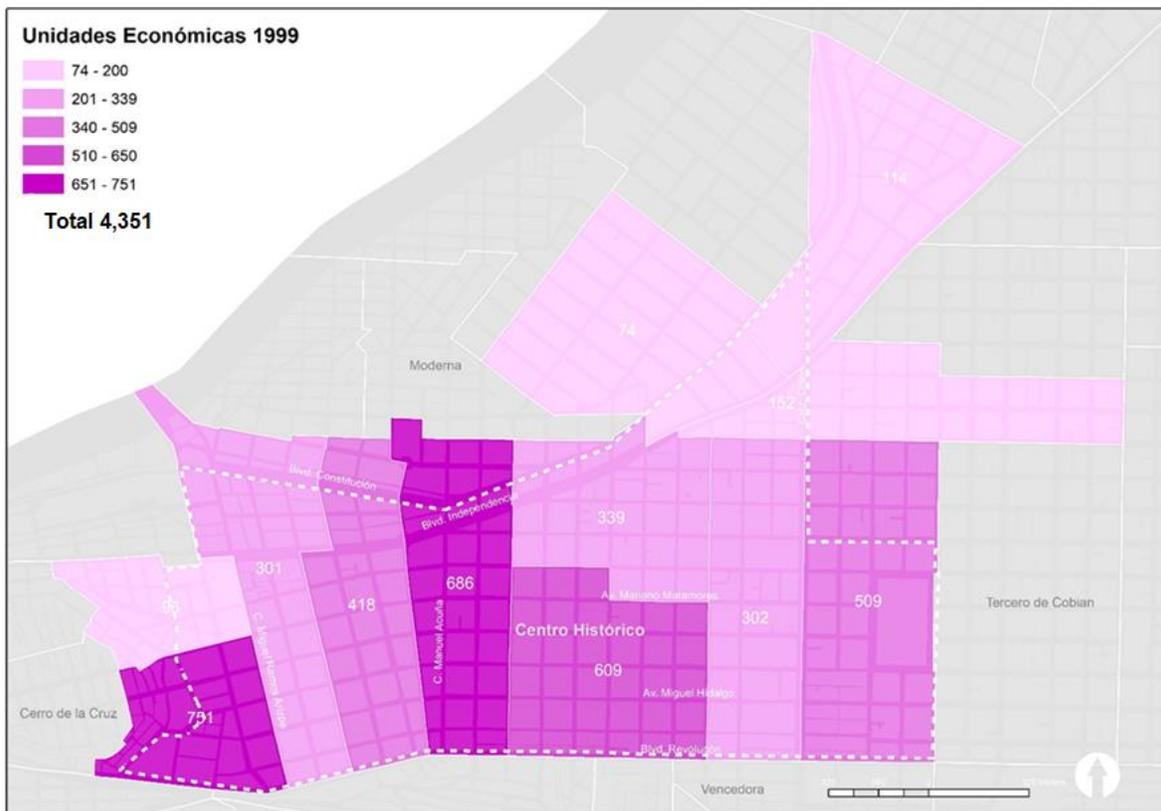


Mapa 32. Total de viviendas particulares habitadas por AGEB del Centro Histórico, 2020. Elaboración propia a partir de datos censales del INEGI.

3.4. Terciarización del polígono, nuevos giros en actividades de la zona.

A continuación, abordaremos el tema de las unidades económicas en la zona, cuyo desarrollo ha sido contrario al de la población y la vivienda, ya que, a pesar de que el polígono se va vaciando de habitantes, las unidades económicas han ido en crecimiento.

No es sino hasta 1999 que aparece el primer censo de unidades económicas de la ciudad, y los AGEBS que componen el polígono del Centro Histórico cuentan con un total de 4,351 unidades económicas, con un promedio de 363 UE por AGEBS.



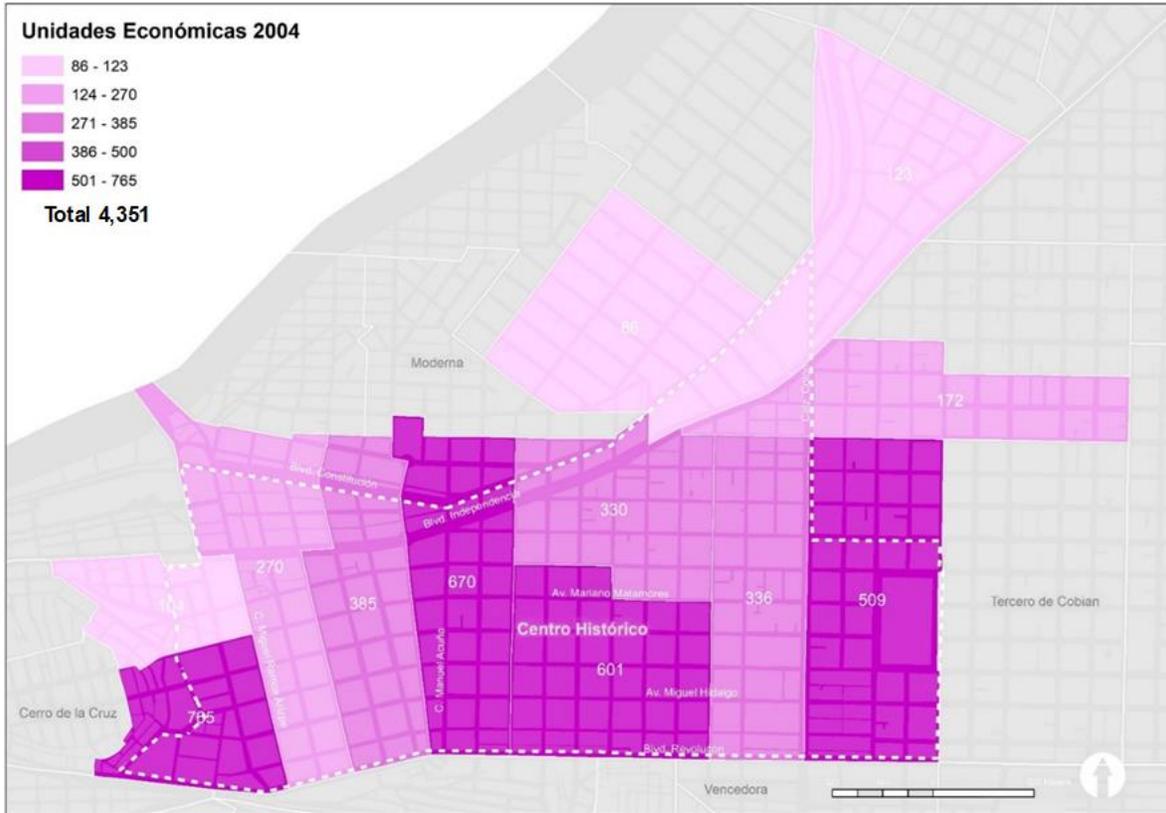
Mapa 33. Total de unidades económicas por AGEB del Centro Histórico, 1999. Elaboración propia a partir de datos censales del INEGI.

Como se observa en el mapa de viviendas del año 2000, la AGEB más afectada es la número 5, con una pérdida total de 161 viviendas particulares habitadas. Esto coincide con los indicadores de los censos de unidades económicas de los años 1999 y 2004.

Debido a la falta de datos, no se pudo cotejar un censo de unidades económicas del 2000; sin embargo, el más cercano es el del año 2004. En este se percibe cómo el centro va perdiendo viviendas, pero, en contraste, las unidades económicas se mantienen estables, con las mismas 4,351 unidades de hace cinco años.

Es interesante observar que la AGEB que más ha perdido población y viviendas ocupa el segundo lugar en cantidad de unidades económicas, lo cual es evidente en el espacio, ya que esa AGEB en particular es una de las más concurridas por su oferta de comercio y abasto. Además, la AGEB con mayor número de unidades económicas es la número 2, con 765 unidades.

Otro aspecto importante por considerar es que, aunque siguen siendo 4,351 unidades económicas, éstas no son las mismas. Muchas AGEBS perdieron un número significativo de unidades, pero otras las ganaron. Esto compensa, en cierta medida, la pérdida en algunas AGEBS; sin embargo, indica que las unidades no prosperan.

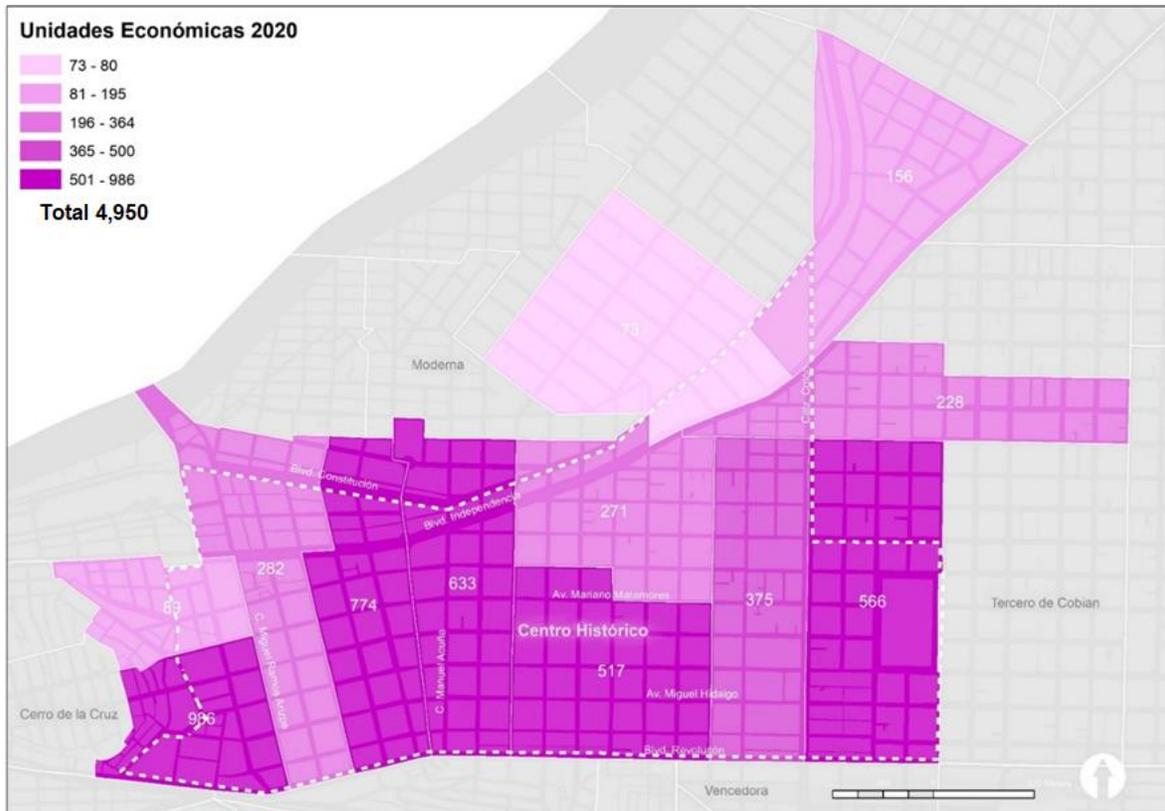


Mapa 34. Total de unidades económicas por AGEB del Centro Histórico, 2004. Elaboración propia a partir de datos censales del INEGI.

A pesar del decrecimiento de la población y la vivienda, este no fue el caso para las unidades económicas, que lograron incrementar. De 4,351 unidades en 2004, aumentaron a 4,524 en 2010, lo que representa un crecimiento del 4%.

Esto indica que la zona se está transformando paulatinamente en un área que, durante el día, tiene población activa, pero al caer la noche se queda vacía, ya que la población trabajadora va en aumento mientras que la población residente disminuye. En resumen, hay un promedio de 377 unidades económicas por AGEB; sin embargo, la que tiene la mayor cantidad es la

Al comparar el censo de 1999 con el de 2020, se observa un aumento del 14%, con un total de 599 unidades económicas adicionales. Esto sugiere que el sector no solo se está quedando abandonado, sino que también se está tercerizando.



Mapa 36. Total de unidades económicas por AGEB del Centro Histórico, 2020. Elaboración propia a partir de datos censales del INEGI.

Actualmente, el Centro Histórico está en abandono en términos de habitantes, pero con un aumento de población flotante debido al crecimiento de las unidades económicas, muchas de las cuales están destinadas a la vida nocturna. Esto ha provocado el aprovechamiento patrimonial de algunos inmuebles, ya que varios han sido reciclados para este tipo de actividad comercial, y ha generado una posible gentrificación de la zona.

El Paseo Morelos es el ejemplo más claro de reciclaje urbano que ha terminado desplazando a antiguos locatarios.

3.5. Estado de conservación. Catalogación de inmuebles por su estado y uso actual.

En este capítulo vamos a profundizar en el estado actual del patrimonio catalogado por el INAH, INBAL y INAH/INBAL. Cada uno de los inmuebles ha sido catalogado por sus atributos históricos, arquitectónicos, artísticos, culturales y sociales, cuya relevancia ha sido tomada en cuenta por estas instituciones. Cabe aclarar que, a pesar de la legitimación que otorgan estas entidades, dichos inmuebles tienen un gran peso en el imaginario colectivo de los torreonenses, convirtiéndose en puntos de referencia identitaria y geográfica. En las entrevistas realizadas a los ciudadanos, estos inmuebles se mencionan con frecuencia cuando se les pregunta sobre los aspectos más importantes o atractivos de su Centro Histórico.

Sin duda, el patrimonio es un elemento crucial para la conformación de la identidad, no solo desde el Estado, sino también para quienes, como los llama Fernando Carrión, son los "herederos" de este patrimonio.

Sin embargo, el patrimonio no pertenece, ni siquiera habitacionalmente, a los ciudadanos. Sino que se ha convertido en un punto de atracción para un grupo de inversionistas que han transformado estos espacios en propiedades privadas.

Las tablas que se presentan a continuación destacan tres aspectos importantes: el uso original, el uso actual y el estado de conservación de los inmuebles. No obstante, es importante señalar que esta última clasificación se refiere exclusivamente a las fachadas, y fue generada con base en los criterios e información proporcionados por el municipio, en colaboración con el INAH, INBAL y INAH/INBAL.

	Nombre: Casa Zarzar. XX.		
	Ubicación: Calle M. Acuña #443 entre Av. Hidalgo y Av. Presidente Carranza	Código: INBA-01	Estado: Bueno
Uso Original: Habitacional		Uso Actual: Habitacional	
	Nombre: S/N. XX.		
	Ubicación: Calle Blanco Sur # 155 entre Matamoros y Morelos	Código: INBA-02	Estado: Regular
Uso Original: Habitacional		Uso Actual: Habitacional	
	Nombre: Edificio Jorge A. Gidi. XX.		
	Ubicación: Calle Cepeda # 429-465 entre Av. Hidalgo y Av. Presidente Carranza	Código: INBA-03	Estado: Regular
Uso Original: Habitacional/Comercio		Uso Actual: Oficinas	
	Nombre: Edificio Carolina. XX.		
	Ubicación: Calle Cepeda # 480 y esquina con Av. Presidente Carranza	Código: INBA-04	Estado: Regular
Uso Original: Habitacional/Comercio		Uso Actual: Habitacional	
	Nombre: S/N. XX.		
	Ubicación: Calzada Cristóbal Colón# 124 entre Av. Matamoros y Av. Morelos	Código: INBA-05	Estado: Excelente
Uso Original: Habitacional		Uso Actual: Comercio	
	Nombre: Casa Zarzar. XX.		
	Ubicación: Calzada Cristóbal Colón# 276-286 esquina Av. Juárez	Código: INBA-06	Estado: Bueno
Uso Original: Habitacional/Comercio		Uso Original: Habitacional/Comercio	
	Nombre: Edificio Tueme. XX.		
	Ubicación: Calle Falcón #369-371 entre Av. Juárez y Av. Hidalgo	Código: INBA-07	Estado: Malo
Uso Original: Habitacional/Comercio		Uso Original: Habitacional/Comercio	

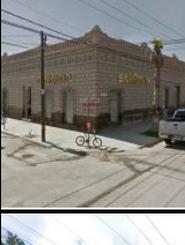
	Nombre: Fuente del Pensador. XX.		
	Ubicación: Calle Gonzalez Ortega s/n Esquina con Av. Morelos	Código: INBA-08	Estado: Bueno
Uso Original: Equipamiento		Uso Actual: Equipamiento	
	Nombre: Neveria Chepo. XX.		
	Ubicación: Calle González Ortega # 26 entre Av. Matamoros y Av. Allende	Código: INBA-09	Estado: Excelente
Uso Original: Habitacional		Uso Actual: Comercio	
	Nombre: S/N. XX.		
	Ubicación: Calle González Ortega # 132 entre Av. Matamoros y Av. Morelos	Código: INBA-10	Estado: Bueno
Uso Original: Habitacional		Uso Actual: Comercio	
	Nombre: S/N. XX.		
	Ubicación: Calle González Ortega # 152 entre Av. Morelos y Av. Matamoros	Código: INBA-11	Estado: Bueno
Uso Original: Habitacional		Uso Actual: Habitacional	
	Nombre: El Sureño. XX.		
	Ubicación: Calle González Ortega # 272 entre Av. Juárez y Av. Morelos	Código: INBA-12	Estado: Bueno
Uso Original: Habitacional		Uso Actual: Comercio	
	Nombre: Teacapán. XIX.		
	Ubicación: Calle Gonzalez Ortega # 292 Esquina con Av. Juárez	Código: INBA-13	Estado: Bueno
Uso Original: Habitacional		Uso Actual: Comercio	
	Nombre: S/N. XX.		
	Ubicación: Calle González Ortega # 328 Av. Juárez y Privada Narciso Mendoza	Código: INBA-14	Estado: Bueno
Uso Original: Habitacional		Uso Actual: Comercio	

	Nombre: S/N. XX.		
	Ubicación: Calle González Ortega # 342 entre Av. Juárez y Priv. Narciso Mendoza	Código: INBA-15	Estado: Malo
		Uso Original: Habitacional	Uso Actual: Habitacional
	Nombre: S/N. XX.		
	Ubicación: Calle González Ortega # 385B-395 esquina Av. Juárez	Código: INBA-16	Estado: Regular
		Uso Original: Habitacional	Uso Actual: Habitacional
	Nombre: Estadio Revolución . XX.		
	Ubicación: Av. Juarez s/n, Primero de Cobián Centro	Código: INBA-17	Estado: Excelente
		Uso Original: Servicios	Uso Actual: Servicios
	Nombre: Mercado Juárez. XX.		
	Ubicación: Av. Juárez s/n esquina con Av. Hidalgo	Código: INBA-18	Estado: Regular
		Uso Original: Comercio	Uso Actual: Comercio
	Nombre: S/N. XX.		
	Ubicación: Av. Juárez # 20 entre Calzda. Colón y Calle Degollado	Código: INBA-19	Estado: Bueno
		Uso Original: Habitacional	Uso Actual: Comercio
	Nombre: Casa Juárez. XX.		
	Ubicación: Av. Juárez # 87 esquina con calle Degollado	Código: INBA-20	Estado: Excelente
		Uso Original: Habitacional	Uso Actual: Comercio
	Nombre: S/N. XX.		
	Ubicación: Av. Juárez # 1526-1528 esquina J. Antonio de la Fuente	Código: INBA-21	Estado: Regular
		Uso Original: Habitacional/Comercio	Uso Actual: Habitacional/Comercio

	Nombre: Anexo al Templo de Ntra. Sra. de Guadalupe. XX.		
	Ubicación: Av. Juárez # 1570 entre calle J. Antonio de la Fuente y Calle Ramos Arizpe	Código: INBA-22	Estado: Excelente
Uso Original: Equipamiento		Uso Actual: Equipamiento	
	Nombre: S/N. XX.		
	Ubicación: Av. Matamoros # 2 esquina con Calzada Colón	Código: INBA-23	Estado: Bueno
Uso Original: Habitacional		Uso Actual: Comercio	
	Nombre: S/N. XX.		
	Ubicación: Av. Matamoros # 228-232-236 entre Calle Galeana y Calle Jiménez	Código: INBA-24	Estado: Malo
Uso Original: Habitacional		Uso Actual: Sin uso	
	Nombre: S/N. XX.		
	Ubicación: Av. Matamoros # 766-772-784-786 esquina con calle Falcón	Código: INBA-25	Estado: Malo
Uso Original: Comercio		Uso Actual: Sin uso	
	Nombre: S/N. XX.		
	Ubicación: Av. Morelos #188 esquina con Calle Degollado	Código: INBA-26	Estado: Bueno
Uso Original: Habitacional		Uso Actual: Comercio	
	Nombre: S/N. XX.		
	Ubicación: Av. Morelos # 7 esquina con Calzada Colón	Código: INBA-27	Estado: Bueno
Uso Original: Habitacional		Uso Actual: Comercio	
	Nombre: Palacio Federal. XX.		
	Ubicación: Av. Juárez s/n esquina con calle Galeana	Código: INBA-28	Estado: Excelente
Uso Original: Servicios		Uso Actual: Servicios	

	Nombre: S/N. XX.		
	Ubicación: Av. Morelos # 440 esquina con calle Donato Guerra	Código: INBA-29	Estado: Regular
Uso Original: Habitacional		Uso Actual: Comercio	
	Nombre: S/N. XX.		
	Ubicación: Av. Morelos # 7 esquina con Calzada Colón	Código: INBA-30	Estado: Bueno
Uso Original: Habitacional		Uso Actual: Comercio	
	Nombre: General de Seguros. XX.		
	Ubicación: Av. Morelos # 112 esquina con calle Javier Mina	Código: INBA-31	Estado: Excelente
Uso Original: Habitacional		Uso Actual: Comercio	
	Nombre: S/N. XX.		
	Ubicación: Av. Morelos # 123 entre Calle Degollado y calle González Ortega	Código: INBA-32	Estado: Excelente
Uso Original: Habitacional		Uso Actual: Comercio	
	Nombre: S/N. XX.		
	Ubicación: Av. Morelos # 153 calle González Ortega y calle Degollado	Código: INBA-33	Estado: Excelente
Uso Original: Habitacional		Uso Actual: Comercio	
	Nombre: S/N. XX.		
	Ubicación: Av. Morelos # 163 calle Mina y calle Jiménez	Código: INBA-34	Estado: Bueno
Uso Original: Habitacional		Uso Actual: Comercio	
	Nombre: S/N. XX.		
	Ubicación: Av. Morelos # 187 esquina con González Ortega	Código: INBA-35	Estado: Excelente
Uso Original: Habitacional		Uso Actual: Comercio	

	Nombre: S/N. XX.		
	Ubicación: Av. Morelos # 443 entre calle Donato Guerra y García Carrillo	Código: INBA-36	Estado: Regular
Uso Original: Habitacional		Uso Actual: Comercio	
	Nombre: Templo Metodista San Pablo. XX.		
	Ubicación: Av. Morelos # 524 esquina con Leona Vicario	Código: INBA-37	Estado: Bueno
Uso Original: Equipamiento		Uso Actual: Equipamiento	
	Nombre: Talleres Morelos. XX.		
	Ubicación: Av. Morelos #1157 entre calle Cepeda y Calle Rodríguez	Código: INBA-38	Estado: Regular
Uso Original: Habitacional		Uso Actual: Comercio	
	Nombre: Banco de México. XX.		
	Ubicación: Av. Morelos #1217 esquina con calle Cepeda	Código: INBA-39	Estado: Bueno
Uso Original: Servicios/Oficinas		Uso Actual: Servicios/Oficinas	
	Nombre: Hotel Palacio Real. XX.		
	Ubicación: Av. Morelos # 1280 esquina con calle Valdéz Carrillo	Código: INBA-40	Estado: Regular
Uso Original: Comercio/Servicios		Uso Actual: Comercio	
	Nombre: Casa Tueme. XX.		
	Ubicación: Av. Morelos # 1340 entre calle Zaragoza y calle Valdéz Carrillo	Código: INBA-41	Estado: Excelente
Uso Original: Habitacional		Uso Actual: Comercio/Servicios	
	Nombre: S/N. XX.		
	Ubicación: Calle Rodríguez # 239-275 Sur entre Av. Morelos y Av. Juárez	Código: INBA-42	Estado: Regular
Uso Original: Habitacional/Comercio		Uso Actual: Comercio	

	Nombre: S/N. XX.		
	Ubicación: Calle Degollado # 27 esquina con Av. Allende	Código: INBA-43	Estado: Bueno
Uso Original: Habitacional		Uso Actual: Comercio	
	Nombre: Antigua Tabacalera. XX.		
	Ubicación: Calle Abasolo #821 entre calle Falcón y calle Blanco	Código: INBA-44	Estado: Regular
Uso Original: Habitacional		Uso Actual: Habitacional	
	Nombre: Casa Guerrero. XX.		
	Ubicación: Av. Morelos #47 entre Calzada Colón y calle Javier Mina	Código: INBA-45	Estado: Excelente
Uso Original: Habitacional		Uso Actual: Comercio	
	Nombre: Columnas de Luz Alameda. XX.		
	Ubicación: Av. Juárez s/n entre calle Donato Guerra y González Ortega	Código: INBA-46	Estado: Regular
Uso Original: Equipamiento		Uso Actual: Equipamiento	
	Nombre: Antigua CFE. XX.		
	Ubicación:	Código: INBA-47	Estado: Regular
Uso Original: Servicios		Uso Actual: Servicios	
	Nombre: Banregio. XX.		
	Ubicación: C. Juan Antonio de la Fuente 112, Primero de Cobián Centro	Código: INBA-48	Estado: Bueno
Uso Original: Servicios		Uso Actual: Servicios	
	Nombre: S/N. XX.		
	Ubicación: C. Rodríguez #1110 esquina con Av. Allende	Código: INBA-49	Estado: Regular
Uso Original: Equipamiento		Uso Actual: Comercio	

	Nombre: Casa Habitación. XX.		
	Ubicación: Abasolo #806 esquina con calle Falcón	Código: INBA-50	Estado: Excelente
		Uso Original: Habitacional	Uso Actual: Habitacional
	Nombre: Plazuela Juárez. XX.		
	Ubicación: Av. Morelos s/n entre calle Ramón Corona y Calle Galeana	Código: INBA-51	Estado: Excelente
		Uso Original: Equipamiento	Uso Actual: Equipamiento
	Nombre: Monumento a Hidalgo. XX.		
	Ubicación: Calle Muzquíz s/n con esquina Boulevard Independencia	Código: INBA-52	Estado: Bueno
		Uso Original: Equipamiento	Uso Actual: Equipamiento
	Nombre: Edificio Monterrey. XX.		
	Ubicación: Av. Morelos # 1320 esquina con calle Valdez Carrillo	Código: INBA-53	Estado: Bueno
		Uso Original: Comercio	Uso Actual: Comercio
	Nombre: Edificio Algodonero. XX.		
	Ubicación: Av. Juárez #275 esquina con calle Zaragoza	Código: INBA-54	Estado: Bueno
		Uso Original: Comercio	Uso Actual: Comercio
	Nombre: Hotel Arriaga. XX.		
	Ubicación: Av. Hidalgo #1249 esquina con calle Cepeda	Código: INBA-55	Estado: Regular
		Uso Original: Comercio	Uso Actual: Comercio
	Nombre: Hotel Francia. XIX.		
	Ubicación: Av. Presidente Carranza #1626 esquina con calle Ramos Arizpe	Código: INBA-56	Estado: Bueno
		Uso Original: Comercio/Servicios	Uso Actual: Comercio/Servicios

	Nombre: Escuela Centenario. XX.		
	Ubicación: Av. Allende #750 entre calle Falcón y calle Treviño	Código: INBA-57	Estado: Regular
		Uso Original: Equipamiento	Uso Actual: Equipamiento
	Nombre: S/N. XX.		
	Ubicación: Calle Leona Vicario # 516 esquina con Av. Juárez	Código: INBA-58	Estado: Regular
		Uso Original: Habitacional	Uso Actual: Comercio
	Nombre: Edificio Eléctrico. XX.		
	Ubicación: Av. Juárez # 1336 esquina con calle Valdéz Carrillo	Código: INBA-59	Estado: Bueno
		Uso Original: Servicios	Uso Actual: Servicios
	Nombre: S/N. XX.		
	Ubicación: Av. Matamoros # 766-772-784-786 esquina con calle Falcón	Código: INBA-60	Estado: Bueno
		Uso Original: Comercio	Uso Actual: Comercio
	Nombre: Plaza de toros. XX.		
	Ubicación: Av. 5 de Mayo #1102 entre calle Rodríguez y calle Pino Suárez	Código: INBA-61	Estado: Regular
		Uso Original: Equipamiento	Uso Actual: Equipamiento
	Nombre: Banrural. XX.		
	Ubicación: Calle M. Acuña #443 entre Av. Hidalgo y Av. Presidente Carranza	Código: INBA-62	Estado: Regular
		Uso Original: Servicios	Uso Actual: Servicios
	Nombre: Hotel Naves. XX.		
	Ubicación: Calle M. Acuña #443 entre Av. Hidalgo y Av. Presidente Carranza	Código: INBA-63	Estado: Regular
		Uso Original: Comercio/Servicios	Uso Actual: Comercio/Servicios

	Nombre: Casa de los Torreonenses. XX.		
	Código: INBA-64	Estado:	
Ubicación:	Uso Original:	Uso Actual:	
	Nombre: Alianza Francesa. XX.		
Ubicación: Av. Matamoros 170, Segundo de Cobián Centro	Código: INBA-65	Estado: Excelente	
	Uso Original: Habitacional	Uso Actual: Comercio	
	Nombre: Edificio Vallina. XX.		
Ubicación: Calle M. Acuña #443 entre Av. Hidalgo y Av. Presidente Carranza	Código: INBA-66	Estado: Malo	
	Uso Original: Servicios	Uso Actual: Sin uso	
	Nombre: Casa Zarzar. XX.		
Ubicación: Av Hidalgo 995, Primitivo Centro	Código: INBA-67	Estado: Regular	
	Uso Original: Comercio	Uso Actual: Comercio	
	Nombre: Edificio Hidalgo. XX.		
Ubicación:	Código: INBA-68	Estado: Malo	
	Uso Original: S/R	Uso Actual: Comercio	
	Nombre: S/N. XX.		
Ubicación:	Código: INBA-69	Estado: Excelente	
	Uso Original: S/R	Uso Actual: Comercio	
	Nombre: Colegio de Notarios. XX.		
Ubicación:	Código: INBA-70	Estado: Excelente	
	Uso Original: S/R	Uso Actual: Servicios	

	Nombre: S/N. XX.		
	Ubicación:	Código: INBA-71	Estado: Excelente
Uso Original: S/R		Uso Actual: Servicios	
	Nombre: Hotel Calvete. XX.		
	Ubicación:	Código: INBA-72	Estado: Bueno
Uso Original: Servicios		Uso Actual: Servicios	
	Nombre: Edificio Marcos. XX.		
	Ubicación:	Código: INBA-73	Estado: Regular
Uso Original: Comercio/Oficinas		Uso Actual: Comercio/Oficinas	

Tabla 5. Inmuebles catalogados dentro del Centro Histórico de Torreón por el INBAL. Fuente: elaboración propia.

	Nombre: Archivo Municipal. XIX.		
	Ubicación: Calle Acuña #104 entre Av. Morelos y Av. Matamoras	Código: INAH/INBAL-01	Estado: Excelente
Uso Original: Habitacional		Uso Actual: Equipamiento	
	Nombre: S/N. XX.		
	Ubicación: Calle Mina #16 esquina con Av. Allende	Código: INAH/INBAL-02	Estado: Regular
Uso Original: Habitacional		Uso Original: Habitacional/Comercio	
	Nombre: Hotel Galicia. XX.		
	Ubicación: Calle Cepeda # 273 esquina con Av. Juárez	Código: INAH/INBAL-03	Estado: Regular
Uso Original: Servicios		Uso Actual: Comercio	

	Nombre: Banco de la Laguna. XX.		
	Ubicación: C.Cepeda # 330 esquina con Av. Juárez	Código: INAH/INBAL-04	Estado: Excelente
		Uso Original: Servicios	Uso Actual: Servicios
	Nombre: Casa de Cantera. XX.		
	Ubicación: Calzada Colón # 229 sur esq. con Av. Juárez	Código: INAH/INBAL-05	Estado: Excelente
		Uso Original: Habitacional	Uso Actual: Equipamiento
	Nombre: Zapatería la Francesa. XX.		
	Ubicación: Av. Juárez # 1487 esquina con Calle Juan A. de la Fuente	Código: INAH/INBAL-06	Estado: Regular
		Uso Original: Comercio	Uso Actual: Comercio
	Nombre: Parroquia del Perpetuo Socorro. XX.		
	Ubicación: Calle Falcón s/n esq. con Av. Juárez	Código: INAH/INBAL-07	Estado: Bueno
		Uso Original: Equipamiento	Uso Actual: Equipamiento
	Nombre: Escuela Benito Juárez. XIX.		
	Ubicación: Calle Idelfonso Fuentes #22 esquina con Av. Allende	Código: INAH/INBAL-09	Estado: Bueno
		Uso Original: Equipamiento	Uso Actual: Equipamiento
	Nombre: Casa Mudéjar. XX.		
	Ubicación: Calle Idelfonso Fuentes #66 entre Av. Allende y Av. Matamoros	Código: INAH/INBAL-10	Estado: Bueno
		Uso Original: Habitacional	Uso Actual: Equipamiento
	Nombre: Antigua Logía Masona. XX.		
	Ubicación: Calle Idelfonso Fuentes #350 entre Av. Miguel Hidalgo y Av. Juárez	Código: INAH/INBAL-11	Estado: Bueno
		Uso Original: Servicios	Uso Actual: Servicios

	Nombre: Hotel Salvador. XIX.		
	Ubicación: Av.Hidalgo #1353 Esq. Calle Zaragoza	Código: INAH/INBAL-12	Estado: Malo
		Uso Original: Comercio/Servicios	Uso Actual: Comercio
	Nombre: Ciudad de París Plaza de la tecnología. XIX.		
	Ubicación: Av.Hidalgo #1334 entre Calle Valdez Carrillo y Calle Zaragoza	Código: INAH/INBAL-13	Estado: Regular
		Uso Original: Comercio	Uso Actual: Comercio
	Nombre: Museo Arocena. XX.		
	Ubicación: Av.Hidalgo #1120 Esq. Calle Cepeda	Código: INAH/INBAL-14	Estado: Excelente
		Uso Original: Habitacional	Uso Actual: Equipamiento
	Nombre: Parroquia de Nuestra Señora de Guadalupe. XX.		
	Ubicación: Av. Juárez # 1570 esquina con Calle Ramos Arizpe	Código: INAH/INBAL-15	Estado: Excelente
		Uso Original: Equipamiento	Uso Actual: Equipamiento
	Nombre: S/N. XX.		
	Ubicación: Av. Juárez # 480 entre Calle Ramón Corona y Calle Leona Vicario	Código: INAH/INBAL-16	Estado: Bueno
		Uso Original: Habitacional	Uso Actual: Habitacional
	Nombre: Antigua Presidencia Municipal. XX.		
	Ubicación: Av. Juárez # 437 entre Calle Ramón Corona y Calle Leona Vicario	Código: INAH/INBAL-17	Estado: Bueno
		Uso Original: Equipamiento	Uso Actual: Equipamiento
	Nombre: Bodégas del Norte. XX.		
	Ubicación: Av. Juárez # 516 - #520 esquina con Calle Leona Vicario	Código: INAH/INBAL-18	Estado: Bueno
		Uso Original: Comercio/Servicios	Uso Actual: Comercio

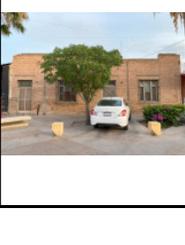
	Nombre: El Combate. XX.		
Ubicación: Av. Juárez # 829 esquina con Calle Idefonso Fuentes	Código: INAH/INBAL-19	Estado: Malo	
	Uso Original: Comercio	Uso Actual: Sin uso	
	Nombre: Casino de la Laguna. XX.		
Ubicación: Av. Juárez # 1249 entre Calle Cepeda y Valdez Carrillo	Código: INAH/INBAL-20	Estado: Excelente	
	Uso Original: Comercio	Uso Actual: Equipamiento	
	Nombre: Banco Algodonero. XX.		
Ubicación: Calle M. Acuña #443 entre Av. Hidalgo y Av. Presidente Carranza	Código: INAH/INBAL-21	Estado: Regular	
	Uso Original: Servicios	Uso Actual: Comercio	
	Nombre: Tintorería California. XX.		
Ubicación: Av. Matamoros # 495 esquina con Calle Leona Vicario	Código: INAH/INBAL-22	Estado: Regular	
	Uso Original: Habitacional	Uso Actual: Comercio	
	Nombre: Chalet No. 1. XX.		
Ubicación: Av. Matamoros # 910-912 esquina con Calle Blanco	Código: INAH/INBAL-23	Estado: Regular	
	Uso Original: Habitacional	Uso Actual: Sin uso	
	Nombre: S/N. XX.		
Ubicación: Av. Morelos # 240,232 entre Calle Galeana y Jiménez	Código: INAH/INBAL-24	Estado: Bueno	
	Uso Original: Habitacional	Uso Actual: Oficinas	
	Nombre: Antigua Casa de Cultura. XX.		
Ubicación: Av. Morelos # 639 entre Calle Treviño e Idefonso Fuentes	Código: INAH/INBAL-25	Estado: Malo	
	Uso Original: Habitacional	Uso Actual: Comercio	

	Nombre: Hotel Princesa. XX.		
	Ubicación: Av. Morelos # 1360 entre Calle Valdez Carrillo y Zaragoza	Código: INAH/INBAL-26	Estado: Malo
Uso Original: Habitacional		Uso Actual: Sin uso	
	Nombre: IECAM. XX.		
	Ubicación: Av. Ocampo #309 esquina con Calle Galeana	Código: INAH/INBAL-27	Estado: Bueno
Uso Original: Equipamiento		Uso Actual: Equipamiento	
	Nombre: Banco Chino. XX.		
	Ubicación: Calle Valdez Carrillo #333 esquina con Av. Juárez	Código: INAH/INBAL-29	Estado: Excelente
Uso Original: Servicios		Uso Actual: Comercio	
	Nombre: S/N. XX.		
	Ubicación: Av. Matamoros # 434 esquina con Calle Leona Vicario	Código: INAH/INBAL-30	Estado: Bueno
Uso Original: Habitacional		Uso Actual: Comercio/Servicios	
	Nombre: S/N. XX.		
	Ubicación: Av. Hidalgo #1410 Esq. Calle Zaragoza	Código: INAH/INBAL-31	Estado: Regular
Uso Original: Comercio		Uso Actual: Comercio	
	Nombre: Vecindad de la Ocampo. XIX.		
	Ubicación: Av. Ocampo #280 esquina con Calle Galeana	Código: INAH/INBAL-32	Estado: Malo
Uso Original: Habitacional/Comercio		Uso Actual: Habitacional/Comercio	
	Nombre: Edificio Málaga. XIX.		
	Ubicación: Calle Zaragoza #308 esquina Av. Juárez	Código: INAH/INBAL-33	Estado: Bueno
Uso Original: Habitacional		Uso Actual: Comercio	

	Nombre: Teatro Isauro Martínez. XX.		
	Ubicación: Calle Galeana # 73 Esquina con Av. Matamoros	Código: INAH/INBAL-34	Estado: Excelente
Uso Original: Equipamiento		Uso Actual: Equipamiento	

Tabla 6. Inmuebles catalogados dentro del Centro Histórico de Torreón por el INAH/INBAL. Fuente: elaboración propia.

	Nombre: S/N. XX.		
	Ubicación: Calle Blanco #32 entre Av. Allende y Av. Matamoros	Código: INAH-01	Estado: Regular
Uso Original: Habitacional		Uso Actual: Habitacional	
	Nombre: Torre Fundidora. XX.		
	Ubicación: Av. Presidente Carranza # 499 esquina con Calle Leona Vécario	Código: INAH-02	Estado: Regular
Uso Original: Industria		Uso Actual: Comercio	
	Nombre: Plaza de Armas. XX.		
	Ubicación: Av. Juárez, Av. Morelos, C. Valdez Carrillo y C. Cepeda	Código: INAH-03	Estado: Regular
Uso Original: Equipamiento		Uso Actual: Equipamiento	
	Nombre: S/N. XX.		
	Ubicación: Calle Idelfonso Fuentes #435,441 entre Av. Presidente Carranza y Av. Hidalgo	Código: INAH-04	Estado: Regular
Uso Original: Habitacional		Uso Actual: Habitacional	
	Nombre: S/N. XX.		
	Ubicación: Av. Juárez # 402 esq. con Calle Ramón Corona	Código: INAH-05	Estado: Regular
Uso Original: Habitacional		Uso Actual: Comercio	

	Nombre: S/N. XX.		
	Ubicación: Av. Juárez # 402 esq. con Calle Ramón Corona	Código: INAH-06	Estado: Bueno
Uso Original: Habitacional		Uso Actual: Comercio	
	Nombre: Torre de Reloj. XX.		
	Ubicación: Av. Juárez #1500 esquina con Calle Juan A. de la Fuente	Código: INAH-07	Estado: Regular
Uso Original: Comercio		Uso Actual: Comercio	
	Nombre: S/N. XX.		
	Ubicación: C. Leona vicario # 460 entre Av. Hidalgo y Av. Presidente Carranza	Código: INAH-08	Estado: Regular
Uso Original: Comercio		Uso Actual: Sin uso	
	Nombre: S/N. XX.		
	Ubicación: Av. Matamoros # 434 esquina con Calle Leona Vicario	Código: INAH-09	Estado: Regular
Uso Original: Habitacional		Uso Actual: Comercio	
	Nombre: S/N. XX.		
	Ubicación: Av. Matamoros 1154 entre Calle Valdez Carrillo y Zaragoza	Código: INAH-10	Estado: Bueno
Uso Original: Habitacional		Uso Actual: Comercio	
	Nombre: S/N. XX.		
	Ubicación: Av. Matamoros # 1245 entre Calle Cepeda y Valdez Carrillo	Código: INAH-11	Estado: Bueno
Uso Original: Habitacional		Uso Actual: Estacionamiento	
	Nombre: S/N. XX.		
	Ubicación: Av. Morelos #207,209,215 esquina con Calle Jiménez	Código: INAH-12	Estado: Regular
Uso Original: Habitacional		Uso Actual: Habitacional	

	Nombre: S/N. XX.	
	Ubicación: Av. Morelos 978, Primitivo Centro	Código: INAH-13
Uso Original: Habitacional		Uso Actual: Sin uso
	Nombre: S/N. XX.	
	Ubicación: Av. Morelos # 1602 esquina con Calle Ramos Arizpe	Código: INAH-14
Uso Original: Habitacional		Uso Actual: Comercio
	Nombre: Hotel Hidalgo. XX.	
	Ubicación: Av. Morelos # 1602 esquina con Calle Ramos Arizpe	Código: INAH-15
Uso Original: Servicios		Uso Actual: Servicios
	Nombre: S/N. XX.	
	Ubicación: Av. Ocampo #106 esquina con Calle Javier Mina	Código: INAH-16
Uso Original: Habitacional		Uso Actual: Habitacional
	Nombre: CODISEC. XIX.	
	Ubicación: Av. Ocampo #27-37-43 esquina con Privada Rayón	Código: INAH-19
Uso Original: Habitacional		Uso Actual: Equipamiento
	Nombre: S/N. XX.	
	Ubicación: Calle Ramón Corona #185 esquina Av. Ocampo	Código: INAH-18
Uso Original: Habitacional/Comercio		Uso Actual: Habitacional
	Nombre: S/N. XX.	
	Ubicación: Calle Valdez Carrillo #69 entre Av. Matamoros y Av. Allende	Código: INAH-19
Uso Original: Habitacional/Comercio		Uso Actual: Estacionamiento

	Nombre: Catedral de Nuestra Señora del Carmen . XX.		
	Ubicación: Av. Matamoros #65 entre Calle Javier Mina y Calzada Colón	Código: INAH-20	Estado: Excelente
Uso Original: Equipamiento		Uso Actual: Equipamiento	
	Nombre: Casa del Cerro. XX.		
	Ubicación: Av. Matamoros # 434 esquina con Calle Leona Vicario	Código: INAH-21	Estado: Excelente
Uso Original: Habitacional		Uso Actual: Equipamiento	
	Nombre: El Torreoncito. XIX.		
	Ubicación: Calle 5 de Mayo #222 esquina con Av. Juárez	Código: INAH-22	Estado: Excelente
Uso Original: Habitacional		Uso Actual: Equipamiento	
	Nombre: S/N. XX.		
	Ubicación: Calle Ramos Arizpe #206 esquina Av. Morelos	Código: INAH-23	Estado: Regular
Uso Original: Comercio		Uso Actual: Comercio	
	Nombre: S/N. XIX.		
	Ubicación: Calle Zaragoza #79 Bis entre Av. Matamoros y Av. Allende	Código: INAH-24	Estado: Regular
Uso Original: Habitacional		Uso Actual: Comercio	

Tabla 7. Inmuebles catalogados dentro del Centro Histórico de Torreón por el INAH. Fuente: elaboración propia.

En las tablas anteriores se recopila información que viene acompañada de su respectiva ubicación en el mapa del polígono (dividido en cuatro partes). Esto es crucial porque: 1) Nos ayuda a localizar los inmuebles; 2) Permite identificar dónde se concentran; 3) Nos facilita encontrar las zonas donde han ocurrido mayores cambios.

Matriz de Estado Físico de Inmuebles Históricos															
Entidad en la que esta inscrito	Estado en el que se encuentra	Cantidad	Porcentaje	Entidad en la que esta inscrito	Estado en el que se encuentra	Cantidad	Porcentaje	Entidad en la que esta inscrito	Estado en el que se encuentra	Cantidad	Porcentaje	Entidad en la que esta inscrito	Estado en el que se encuentra	Cantidad	Porcentaje
Bueno	24	34.3	Bueno	11	35.5	Bueno	5	22.7	Bueno	40	32.5				
Regular	23	32.9	Regular	7	22.6	Regular	12	54.5	Regular	42	34.1				
Malo	5	7.1	Malo	5	16.1	Malo	2	9.1	Malo	12	9.8				

Tabla 8. Matriz del estado físico de los inmuebles catalogados. Fuente: elaboración propia.

Para los propósitos de esta investigación, se agruparon los porcentajes según el estado en el que se encuentran los inmuebles. Aunque la mayoría de los inmuebles están en buen estado, el porcentaje de aquellos que se encuentran en un estado inconveniente es considerable.

El porcentaje predominante en la tabla es del 34.1%, correspondiente al estado regular de los inmuebles. Le sigue el 32.5%, que corresponde a buen estado; 23.6% a excelente, y por último, un 9.8% a los inmuebles que están en malas condiciones. En total, excelente y bueno abarcan un 56.1%, mientras que regular y malo suman un 43.9% del estado actual del patrimonio.

Es importante señalar que, a pesar de los distintos instrumentos existentes para la preservación del polígono, una buena parte de lo que configura el Centro Histórico no se encuentra en condiciones óptimas, salvo los inmuebles que hoy en día se han convertido en unidades económicas, aun cuando su concepción original fuera distinta.

La transformación de muchos de estos inmuebles en unidades económicas es un tema crucial, ya que ha sido, sin duda, la transformación más presente en las últimas décadas. El mayor cambio de uso en los inmuebles ha sido su conversión en comercios.

Gracias a las tablas que permiten valorar el estado de los inmuebles, se elaboró una tabla comparativa donde se proyectan los cambios en los usos de suelo del patrimonio.

Cambio en el uso de suelo de los inmuebles					
Uso de suelo anterior	Cantidad	Porcentaje	Uso de suelo actual	Cantidad	Porcentaje
Habitacional	57	46.3	Habitacional	14	11.9
Comercio	13	10.6	Comercio	54	45.8
Habitacional con Comercio	9	7.3	Habitacional con Comercio	5	4.2
Servicios	13	10.6	Servicios	12	10.2
Oficinas	0	0.0	Oficinas	1	0.8
Equipamiento	17	13.8	Equipamiento	24	20.3
Servicios y Oficinas	1	0.8	Servicios y Oficinas	1	0.8
Comercio y Servicios	6	4.9	Comercio y Servicios	4	3.4
Comercio y Oficinas	1	0.8	Comercio y Oficinas	1	0.8
Industria	1	0.8	Industria	0	0.0
Estacionamiento	0	0.0	Estacionamiento	2	1.7
Sin uso	0	0.0	Sin uso	0	0.0
S/R	5	4.1	S/R	0	0.0

Tabla 9. Cambios en el uso de suelo. Fuente: elaboración propia.

En dicha tabla se observa cómo el uso de suelo predominante entre los inmuebles catalogados, que en un principio era habitacional con un 46.3%, se ha reducido a un 11.9%. Actualmente, el uso de suelo que predomina, no solo de forma general en todo el polígono, sino también en el patrimonio catalogado, es el comercial, con un 45.8%.

El comercio ha reemplazado en gran medida el uso habitacional del patrimonio, y no es coincidencia que los inmuebles ahora destinados a actividades comerciales tienden a estar en buen o regular estado, al igual que los estacionamientos y el equipamiento. Sin embargo, los inmuebles habitacionales suelen encontrarse en estado regular o incluso malo, y en pocos casos en buen estado.

Aunque existen intereses privados que justifican que los inmuebles destinados al comercio, servicios y equipamiento estén en óptimas condiciones, esto plantea la pregunta: ¿Debe un

inmueble estar destinado a la producción para ser considerado digno de los cuidados del patrimonio?

Esto nos revela que, por parte del municipio, no existen esfuerzos activos para el mantenimiento del patrimonio de los ciudadanos, que podrían funcionar como espacios a los que no solo se acceda adquiriendo un producto o servicio, lo que abriría nuevas posibilidades de disfrute y uso del patrimonio para la ciudadanía en general.

Desde luego, la solución no implica hacer desaparecer el comercio, sino plantear la convivencia de estos dos usos de suelo en particular, para que exista un balance entre ellos y las actividades que se desarrollen en ese espacio permitan el surgimiento de una zona heterogénea, capaz de responder a varias de las problemáticas de la ciudad, como la baja densidad.

Como ya se explicó en el capítulo dos, la expansión de la ciudad ha provocado que zonas como el Centro Histórico se conviertan en áreas de baja densidad. Incentivar la reocupación del polígono solo a través del comercio conlleva a dos escenarios: primero, que realmente no se redensifique la zona y esta sea utilizada solo durante el día, quedando vacía por la noche; y segundo, que al dedicarse el espacio exclusivamente al comercio, se reduzca el número de personas que habitan y usan un espacio tan importante para los ciudadanos como lo es el Centro Histórico.

3.6 Caracterización del Centro Histórico

Como parte de la caracterización del centro, es importante recalcar cuatro elementos fundamentales que lo definen en la actualidad: es un centro relativamente nuevo, originado en el transcurso de la modernidad arquitectónica y urbana; surge a partir de intereses lucrativos; es un centro ecléctico, donde se pueden encontrar múltiples estilos arquitectónicos; y no está ubicado en el centro de la ciudad, sino que, debido a transformaciones urbanas, se encuentra en la orilla poniente de la ciudad.

La combinación de estos cuatro elementos ha derivado en un centro rico en expresiones arquitectónicas y sociales, así como un fiel testigo de los paradigmas que han regido al país en la etapa contemporánea de su historia.

El polígono que conforma el área del Centro Histórico es particular. Como se puede ver en el mapa del patrimonio catalogado, este se encuentra agrupado en una zona muy evidente: una franja que va de izquierda a derecha a lo largo del polígono, orientada hacia el sur. Una característica importante es la ausencia de patrimonio catalogado al norte del polígono. Si bien no hay patrimonio catalogado en esa área, se consideró su inclusión en el Centro Histórico porque esas cuadras forman parte del origen de la ciudad. En ellas, se puede observar la morfología urbana de la zona, ya que las lotificaciones dejan de ser perpendiculares y se adaptan a las condiciones naturales del terreno, debido a la presencia de un canal que condicionaba la orientación de los lotes. Este canal era conocido en su momento como el “Tajo del Tajito”, y con los años pasó a llamarse el “Canal de Coyote”.

Cabe mencionar que la extensión del polígono ha sido discutida por diversos funcionarios públicos de Torreón que han prestado servicios en el ayuntamiento de la ciudad. Precisamente, esa área sin patrimonio es la que se pone en cuestión. Como comentó Antonio Ramírez (2023) en una entrevista: “Se debatía mucho si era un polígono muy grande, o por qué después de Constitución, si no hay patrimonio de ese lado, o por qué se cortaba en la Abasolo, en la Alameda, si sí hay casas con valor patrimonial”.

En el lado este del polígono, después de los límites del polígono, se encuentran algunos edificios que han quedado fuera. Por el momento, se trabaja con lo que existe, es decir, con el decreto que delimita el área. Esta área, ubicada hacia el norte del polígono, está conformada mayoritariamente por casas habitación, edificadas entre las décadas de 1940 y 1970.

Al igual que esta parte del centro, el resto del polígono está compuesto por casas habitación, algunas de las cuales forman parte del patrimonio catalogado, que se encuentra disperso por toda el área.

Podemos observar una importante concentración de patrimonio en la parte poniente, específicamente dentro y alrededor de la Plaza de Armas, ubicada en la Av. Juárez y la Calle Cepeda. Esta plaza es la más representativa del Centro Histórico, ya que fue la primera proyectada dentro de la nueva ciudad. Data de 1883, es decir, antes de que Torreón fuera declarada ciudad. Es interesante notar que esta plaza presenta características muy diferentes a las de otras plazas en Centros Históricos, ya que no está rodeada de iglesias. Al contrario, la Plaza de Armas se distingue por estar rodeada de bancos, casinos y hoteles, los cuales también forman parte del catálogo patrimonial.

Entre los edificios más importantes que rodean la plaza se encuentran el Casino de La Laguna, el Banco Chino, el Banco de La Laguna y el Edificio Arocena. El estilo arquitectónico de estos edificios corresponde a la primera etapa de Torreón como ciudad, pues fueron construidos en los años 1907 (los dos primeros), 1911 y 1922, respectivamente. El Casino de La Laguna, el Banco Chino y el Edificio Arocena forman parte del emblemático Museo Arocena. Estos cuatro edificios presentan una arquitectura neoclásica, un estilo que, junto con la arquitectura vernácula, representa las primeras décadas del siglo XX en Torreón. Además, tienen entre tres y cuatro pisos, lo que los hacía especialmente vistosos y reflejaba el carácter distintivo de su tipología.

Sin embargo, el patrimonio no termina ahí. La Plaza de Armas también está rodeada por dos de los hoteles más importantes que ha tenido la ciudad, aunque hoy en día estén casi en el olvido. Además, este pequeño núcleo que conforma el entorno de la plaza puede verse como una representación del polígono en su totalidad, ya que estos dos edificios son muy diferentes a los mencionados anteriormente. Por un lado, tenemos el Hotel Galicia, propio de la década de 1930, con un estilo art decó; por otro, el Hotel Palacio Real, de los años 50, con un estilo completamente moderno, de líneas sobrias y rectas, y que, dicho sea de paso, cuenta con ocho pisos de altura. Contiguo al Hotel Palacio Real se encuentra el antiguo Banco de México, construido en 1947, también con un estilo moderno y cinco pisos de altura.

Definitivamente, podemos observar cómo cada década está representada por los edificios que surgieron en ella, siguiendo las tendencias e ideales proyectados en la arquitectura. En este

apartado no pretendo describir cada uno de los edificios que conforman el patrimonio, pero esta cuadra en particular es una excelente representación de la diversidad de pensamientos y estilos arquitectónicos de los laguneros en la primera mitad del siglo XX.

Como ya he mencionado, las casas habitación constituyen la mayoría de las construcciones dentro del polígono, y es común notar en ellas que el estilo predominante es el neoclásico y vernáculo, o una mezcla de estos dos, con uno o dos pisos de altura. Los edificios con más pisos suelen ser comerciales o habitacionales.

Entre las casas más conocidas se encuentran la Casa Morelos, con un estilo californiano, la Casa Mudéjar, de estilo árabe, ambas de 1907, y, por supuesto, la Casa Isauro Martínez, de 1923, de estilo neoclásico, que hoy en día alberga el Archivo Municipal de Torreón.

La vivienda horizontal no fue la única forma de construcción en la ciudad. En el centro existen varios edificios habitacionales, muchos de los cuales se encuentran en mal estado. Sin embargo, todos comparten características similares, ya que la mayoría surgió entre las décadas de 1930 y 1950, y cuentan con entre tres y cinco pisos de altura. Al revisar en la tabla los inmuebles INBAL-02, INBAL-03, INBAL-06, INBAL-21 e INBAL-42, todos presentan un claro estilo arquitectónico moderno, lo que tiene mucho sentido, pues esta corriente estaba perfectamente alineada con la vanguardia de la época, en la que la vivienda vertical comenzaba a introducirse en la región.

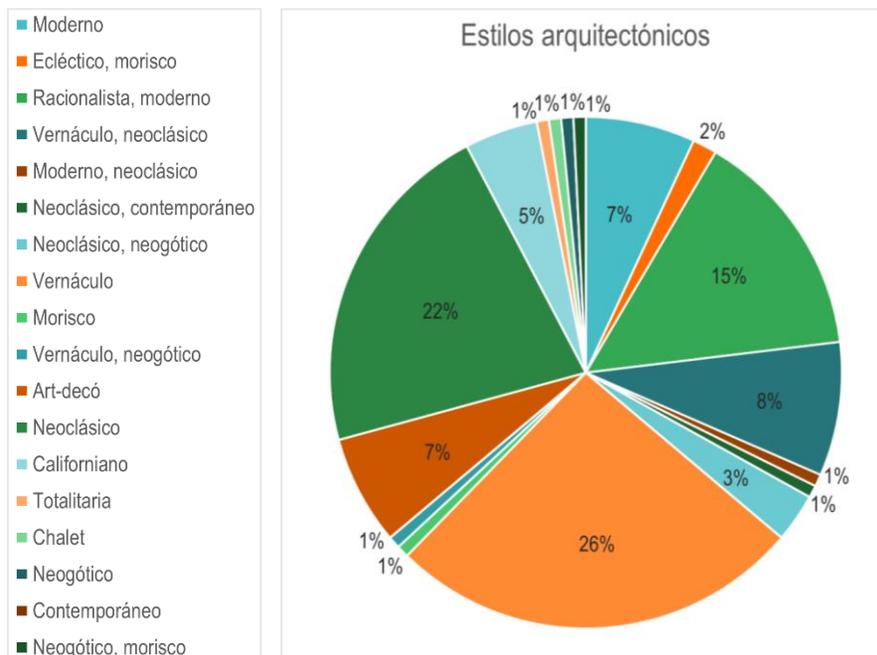
Es interesante destacar que, a nivel patrimonial, los edificios construidos bajo los criterios del movimiento moderno no son muchos. En la categorización de los inmuebles, estos solo representan un 15% del total. Sin embargo, fuera de la categoría de patrimonio, muchas casas habitación fueron construidas siguiendo los preceptos y la estética moderna. Esto también es relevante, ya que quienes habitan y recorren estos espacios los perciben como un solo conjunto, variado, sí, pero, en definitiva, un conjunto. Es decir, no solo perciben los edificios catalogados, y es muy probable que no sepan cuáles están catalogados y cuáles no.

Menciono esto porque Torreón se desarrolló en el siglo XX, y tanto su urbanización como su arquitectura lo evidencian claramente. No obstante, considero que es necesario ampliar el reconocimiento de otros estilos arquitectónicos.

Siguiendo con la caracterización del patrimonio dentro del polígono, los edificios representativos del movimiento moderno tienden a ser construcciones no habitacionales y de varios pisos. Entre los más emblemáticos se encuentran el Edificio Monterrey, con 14 pisos de altura, fundado en 1953; el Hotel Río Nazas, con 10 pisos, inaugurado en 1954; y el Palacio Federal, de tres pisos, inaugurado en 1946.

Según Manuel Rosales (2022), el Edificio Monterrey sintetiza los valores industriales del norte de México y fue, durante muchos años, el edificio más alto de Torreón. El Hotel Río Nazas es considerado el representante nortero del auge del movimiento moderno en el país, mientras que el Palacio Federal refleja las instituciones públicas de los años cuarenta en México.

Claramente, a mediados del siglo pasado, Torreón buscaba adaptarse a las tendencias arquitectónicas del momento, y como resultado nos dejó edificios representativos y referenciales para sus habitantes. Sin embargo, como ya he mencionado, los estilos presentes en el Centro Histórico de Torreón son muy variados. Ahora retrocedamos un poco en el tiempo y situémonos a principios del siglo XX.



Gráfica 6. Porcentaje de estilos arquitectónicos del patrimonio catalogado del Centro Histórico.

El estilo vernáculo tiene una fuerte presencia en la región, ya que esta arquitectura corresponde a las tradiciones constructivas que se desarrollaban en el lugar mucho antes de que Torreón fuera ciudad. En las áreas ejidales de La Laguna, esta era la arquitectura predominante, por lo que es de esperarse que se replicara durante las primeras décadas del siglo XX. La mayor parte de las edificaciones vernáculas se construyeron entre las décadas de 1910, 1920 y 1930, aunque en el catálogo patrimonial también se incluyen algunos ejemplos de finales del siglo XIX, como la Torre de Reloj y la antigua CFE, de 1892 y 1898, respectivamente.

A diferencia del patrimonio catalogado como moderno, compuesto en su mayoría por edificios no habitacionales, la mayor parte de los inmuebles vernáculos son casas habitación, de uno o dos pisos máximo. Un material distintivo de la arquitectura vernácula en Torreón es el ladrillo, que ha trascendido como un elemento característico de la arquitectura de la región.

El estilo vernáculo estuvo tan extendido que no solo existió por sí mismo, sino que, de manera natural, se fue fusionando con otros estilos arquitectónicos que se construían con frecuencia, como el neoclásico. Este último se estaba extendiendo por todo el país, y Torreón no fue la excepción.

La arquitectura neoclásica se desarrolló con gran fuerza a principios del siglo pasado, pues en el catálogo patrimonial, ocupa un 22% del total, siendo un estilo de gran importancia. La primera plaza proyectada en el plano original de Torreón, la Plaza de Armas, fue concebida bajo esta línea arquitectónica, y es, además, la construcción más antigua del Centro Histórico dentro del patrimonio catalogado.

Al igual que en el estilo vernáculo, la mayoría de los edificios neoclásicos son casas de no más de dos pisos. Muchas de estas se encuentran a lo largo de la Avenida Morelos, aunque muchas han sido drásticamente modificadas con fines comerciales.

El neoclásico también se encuentra en algunos de los edificios más icónicos del polígono, como el Hotel Francia, construido en 1903; el Hotel Salvador, de 1906; el edificio Ciudad de París, de 1909; y los ya mencionados edificios que conforman el actual Museo Arocena. El

neoclásico tuvo un gran auge en la década de 1910, aunque su influencia se mantuvo hasta la década de 1940, aproximadamente, dentro del polígono.

Además de estas tres corrientes arquitectónicas predominantes en la ciudad, es necesario mencionar otros estilos que, aunque no abundan en las calles del centro, han llegado a formar parte importante de la identidad de la zona. Estos representan puntos de referencia y forman parte de la memoria colectiva de los torreonenses cuando se habla de su Centro Histórico.

Por un lado, está la arquitectura morisca, de la cual se conserva muy poco, ya que varias edificaciones de este estilo han desaparecido debido a fines comerciales. Si bien construcciones de otros estilos también han sido demolidas, los edificios de estilo morisco se cuentan con una mano; antes había pocos y ahora casi no existen. Sin embargo, cabe destacar la hermosa Casa Mudéjar, que estuvo en peligro de extinción debido a su estado de abandono. Recientemente fue rescatada por las autoridades locales y convertida en un recinto cultural.

En cuanto al estilo neogótico, Torreón cuenta con un par de construcciones notables, aunque no son puramente neogóticas, sino que mezclan varios estilos de la época con tintes neogóticos. Como es de esperarse, las iglesias son los mejores representantes de este estilo, destacando la Parroquia de Nuez (Av. Juárez #1570), construida en 1920, y la Parroquia del Perpetuo Socorro (Calle Falcón #343).

Torreón también es reconocida por incorporar el estilo art decó en su Centro Histórico, con algunos ejemplares muy exquisitos. Un ejemplo es el Edificio Tueme (Calle Falcón #369-371), construido en 1942, que originalmente funcionaba como un conjunto habitacional de cuatro pisos y que hoy en día está parcialmente abandonado, con usos mixtos. Otro ejemplo relevante es el muy conocido Mercado Juárez (Av. Juárez, esquina con Av. Hidalgo), que data de 1932 y es uno de los más reconocidos por los torreonenses. También se encuentra el edificio Banrural (C. M. Acuña #443), de cuatro pisos, construido en 1942.

En términos generales, se puede apreciar que el centro de Torreón es predominantemente horizontal, con un uso mayoritario habitacional, aún así, existen acentuaciones arquitectónicas que destacan en el paisaje urbano, ya que, sin importar por dónde camines, siempre

encontrarás edificios con más de tres pisos. Estos suelen ser edificios comerciales, complejos habitacionales u hoteles, muchos de ellos construidos en la década de 1930. De hecho, 21 de los edificios de esa época aún se conservan, seguidos por los construidos en 1900 con 20 edificios, en la década de 1920 con 18 edificios y en la década de 1910 con 16 edificios.

Este breve repaso por el patrimonio del Centro Histórico de Torreón confirma que el paso del tiempo, acompañado de sus ideas, es un testimonio vivo de eso mismos, donde Torreón para bien o para mal, siempre ha sentado sus bases en el cambio, la transformación y la adaptación.

Una vez entendido el contexto histórico y urbano del Centro Histórico y lo que lo rodea, en este tercer capítulo nos situamos exclusivamente en el polígono de estudio. Aquí, se pueden apreciar las consecuencias que los cambios urbanos han tenido en un área específica de la ciudad, en este caso, el Centro Histórico.

Uno de los aspectos más importantes en la configuración y surgimiento del Centro Histórico, según esta investigación, es el reconocimiento ciudadano del mismo. Incluso antes de que surgiera una declaratoria oficial, la apreciación del patrimonio urbano arquitectónico por parte de la ciudadanía fue fundamental para la consolidación del polígono. La preocupación de funcionarios y de la población en general fue lo que impulsó los primeros esfuerzos por reconocer y proteger la memoria de la ciudad.

Estos esfuerzos culminaron en la declaración oficial del Centro Histórico por parte del estado de Coahuila, la cual ha sido muy importante, pero no ha logrado revertir el proceso de despoblamiento que el polígono ha experimentado durante varias décadas. No se pretende afirmar que solo es necesaria una declaratoria para mejorar las condiciones urbanas del área, pero tras casi treinta años desde su emisión, aún no existen planes parciales que aborden de manera integral el mejoramiento del Centro Histórico.

Este hecho ha tenido repercusiones muy evidentes en el índice de población y vivienda, que ha disminuido drásticamente. Esto se refleja en el estado de conservación de los inmuebles patrimoniales, muchos de los cuales están en evidente deterioro o abandono. En contraste, las unidades económicas han aumentado y ocupan cada vez más espacio en el territorio,

transformando los giros económicos de la zona hacia actividades como restaurantes, bares y cafeterías. Estas nuevas actividades han desplazado a las unidades económicas tradicionales, pertenecientes a familias, habitantes locales, y con una mayor diversidad de giros económicos y creando una disparidad en las actividades que se desarrollan en el polígono.

Análisis de la regeneración del espacio público y privado del centro histórico de Torreón, Coahuila, 1996-presente



CAPÍTULO IV

Aproximaciones de estudio, el caso Paseo Morelos

CAPÍTULO IV. Aproximaciones de estudio, el caso Paseo Morelos.

4.1. Un breve repaso del proyecto de rescate del espacio público

La Avenida Morelos, en la que nos enfocaremos más adelante, cumple este año 100 años desde su fundación. López (2023) narra que esta fue la primera calle pavimentada y ornamental: “había un camellón central con jardín, fuentes y esculturas de desnudos, iluminación ornamental”. Décadas más tarde, se convertiría en una Zona de Tolerancia no oficial, debido al cierre de la Zona de Tolerancia oficial, que estaba ubicada en lo que hoy es el Parque Fundadores. La vida nocturna, incluyendo bares, fiestas y prostitución, se trasladó a la Av. Morelos (Castañón Cuadros, 2021). Sin embargo, con el tiempo, esta avenida fue quedando cada vez más abandonada debido a la ola de violencia en La Laguna, y los pocos negocios que quedaron eran de tamaño mediano, accesibles para todo público.

Después de que una de las zonas con más vida en la ciudad se convirtiera en un área con espacios obsoletos, el centro necesitaba intervenciones a como de lugar. Las autoridades prestaron atención a esta situación y decidieron implementar un proyecto de rescate público en la avenida Morelos, con el objetivo de que volviera a ser un espacio concurrido, debido tanto al abandono como a la necesidad de proponer instrumentos para revertirlo.

El reciclamiento urbano, según Salinas (2013), es una premisa que justifica el tipo de intervenciones que favorecen la estimulación del capital privado, un fenómeno que puede observarse en el cambio de usos de suelo y en el giro de las unidades económicas en áreas que presentan deterioro o abandono.

Este proyecto tenía como finalidad transformar el espacio público (lo que, inevitablemente, también transformó el espacio privado), convirtiendo un tramo de la Av. Morelos, desde la C. González Ortega hasta la C. Zaragoza, es decir, un trayecto de 17 cuadras, en una calle semipeatonal. El proyecto comenzó como la iniciativa "Moreleando" a principios de la década de 2010, cuya organización se dio por parte de la sociedad civil con el objetivo de que, un día al mes, la avenida se convirtiera en una especie de andador. Durante ese día, la ciudadanía podía instalar pequeños puestos callejeros, ir de compras o simplemente pasear.

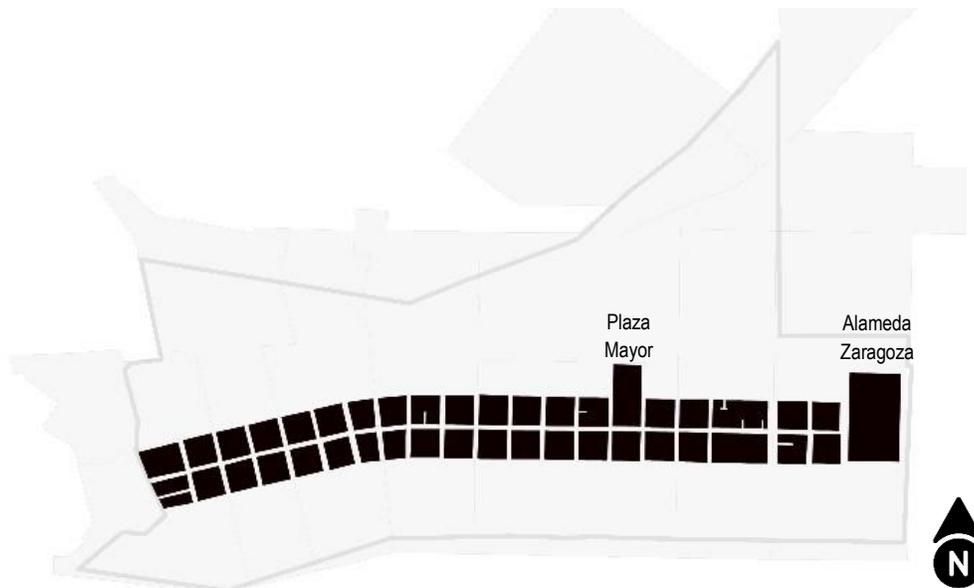
El proyecto abarcaría 16 cuadras, de la calle Gonzáles Ortega a la calle Zaragoza, con el objetivo de lograr la “regeneración del centro de Torreón”. El proyecto parecía prometedor, ya que significaba la reactivación comercial del Centro después de los años de intensa violencia. Se destinaron 295 millones de pesos para su ejecución (De la Vara, 2022), y fue finalmente inaugurado en abril de 2016. Es importante destacar que, cuatro años antes, justo sobre la Av. Morelos, se inauguró la Plaza Mayor junto con la nueva Presidencia Municipal. Para llevar a cabo dicho proyecto, fue necesario demoler dos cuadras completas, lo que trajo como consecuencia la modificación de la morfología urbana, aun cuando se trata de una zona declarada como histórica.

El Paseo Morelos tenía como principal propósito convertirse en un corredor cultural, sin embargo, los problemas comenzaron a surgir desde el inicio del proyecto. No había claridad en los tiempos de construcción, se sospechaba de un desvío de recursos que inflaban las cifras actuales, y hubo una mala planeación urbana: en una ciudad donde las temperaturas alcanzan más de 40 grados centígrados, se plantaron palmas en lugar de árboles que proyectaran sombra (¿cuánta sombra pueden generar las palmas?). Como resultado, pocas personas transitan por el Paseo durante el día debido al intenso sol de La Laguna, y el espacio que inicialmente pretendía ser un corredor cultural se transformó en un atractivo para la vida nocturna, con menos razones para recorrerlo durante el día.

Esta realidad, muy distinta de las intenciones originales del proyecto, refleja el verdadero "orden urbano" que se ha desarrollado entre el espacio y las personas que lo utilizan. Para no extendernos en este concepto, lo definimos brevemente como: el conjunto de reglas, formales e informales, que rigen las relaciones entre los habitantes y su entorno en un contexto espacial determinado (Giglia, 2017).

Aun cuando las expectativas iniciales eran crear un corredor cultural, el proyecto cayó en lo que Giglia (2017) denomina "determinismo espacial", la creencia de que "embellecer" un espacio puede resolver los problemas que ahí se presentan. Se propusieron espacios para la creación y difusión del arte, pero ¿qué debía ocurrir después? Si los programas municipales solo atienden el abandono del Centro Histórico desde la perspectiva del deterioro del

patrimonio y del espacio público, estimulando las inversiones privadas, parece que la zona no tiene otro destino más que el continuo despoblamiento.



Mapa 38. Ubicación de la Av. Morelos dentro del Centro Histórico.

El orden urbano del actual Paseo Morelos se ha convertido en un destino donde, bajo la premisa del espacio público y su ocupación, se elaboran estrategias que distan de la solidificación de lazos comunitarios, promoviendo en cambio relaciones efímeras entre actores heterogéneos (Giglia, 2017). Un espacio que antes ofrecía servicios accesibles para toda la población, como consultorios dentales y aseguradoras, ha sido transformado en un lugar dirigido principalmente a una población joven, y en particular a quienes pueden destinar recursos al consumo de alcohol.

Es importante señalar que el orden urbano no se compone únicamente de espacios tercerizados y de consumo, ni de los consumidores, sino que con la proliferación de bares han surgido vendedores ambulantes que se instalan fuera de restaurantes y, sobre todo, de bares, para ofrecer a los consumidores (muchas veces en estado de ebriedad) productos como botellas de agua, cigarrillos o burritos.

En este capítulo se profundizará en cómo la realidad o el orden urbano que se ha desarrollado en esta parte del Centro Histórico se ha ido consolidando y evolucionando. Para ello, es necesario identificar cómo el surgimiento del Paseo Morelos ha generado cambios en los usos de suelo, y, por ende, también en el valor del suelo. El análisis se centrará en las primeras cinco cuadras del Paseo, que forman parte del tramo más crucial debido a la conexión vital que se establece entre la Alameda Zaragoza y la Presidencia Municipal, y sobre todo porque es en estas cinco cuadras que han surgido las transformaciones más significativas. Es quizá su ubicación lo que haya propiciado esto.

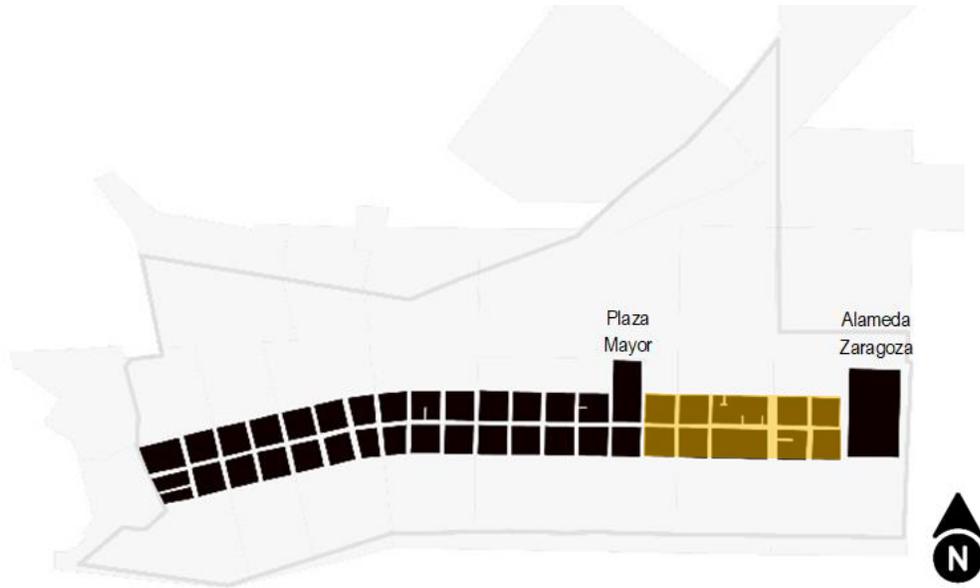
4.2. Usos de suelo

El determinismo espacial provocó que el desarrollo del Paseo Morelos terminara por desplazar a los antiguos locatarios que abundaban en la zona, quienes ofrecían servicios accesibles para sectores de bajos recursos. Sin embargo, ocurrió lo inevitable: lo que Salinas (2013) describe como la justificación del desarrollo urbano para facilitar intervenciones posteriores, específicamente de la iniciativa privada. Estas intervenciones se dieron debido a tres excepcionalidades que presenta la Avenida Morelos: en primer lugar, alberga patrimonio catalogado por el INAH y el INBAL; en segundo lugar, es la única calle peatonalizada del centro; y finalmente, es la vía que conecta dos de los nodos más importantes, no solo de la zona, sino de toda la ciudad: la Alameda Zaragoza (un lugar de esparcimiento y uno de los pulmones de la ciudad) y la nueva Plaza Mayor, que alberga la Presidencia Municipal y colinda directamente con el Teatro Isauro Martínez, el más importante de la ciudad.

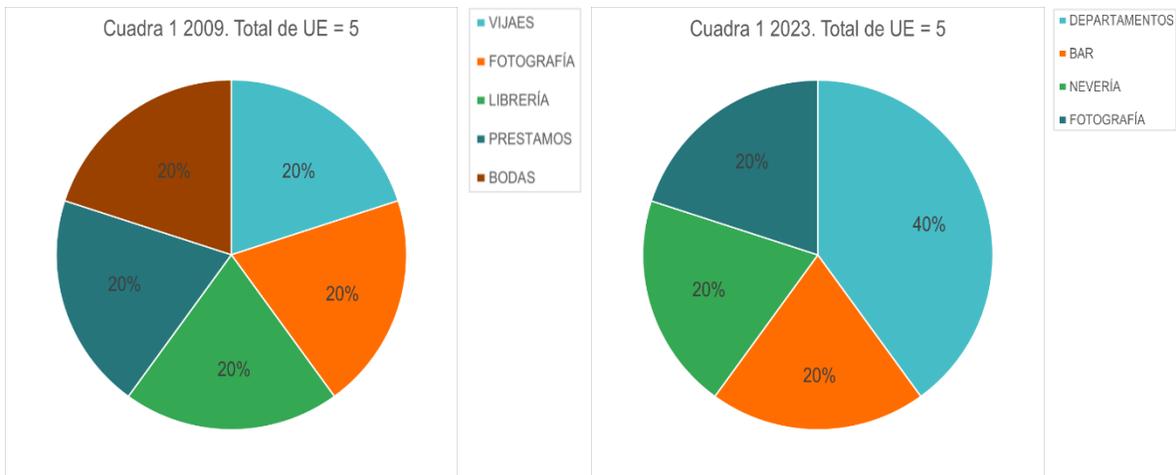
Estas tres características generan lo que Harvey (2005) denomina "renta monopolista", en la que inversionistas privados buscan mercantilizar un espacio o producto por sus características especiales. Esto es precisamente lo que ofrece la Avenida Morelos: edificios atractivos por su valor histórico, un espacio propicio para caminar (aunque mayormente por la noche), y una conectividad entre puntos clave de recreación y cultura. Estos tres factores son justamente lo que se explota para crear las condiciones adecuadas para la vida nocturna. Junto con las

políticas públicas, estas características han transformado un espacio público en un espacio de consumo.

A continuación, se detallarán los cambios en las unidades económicas de las cinco cuadras más estratégicas del Paseo Morelos, debido a su conexión entre la Alameda y la Plaza Mayor, ya que estas cuadras, son las que presentan el más evidente cambio de toda la avenida.

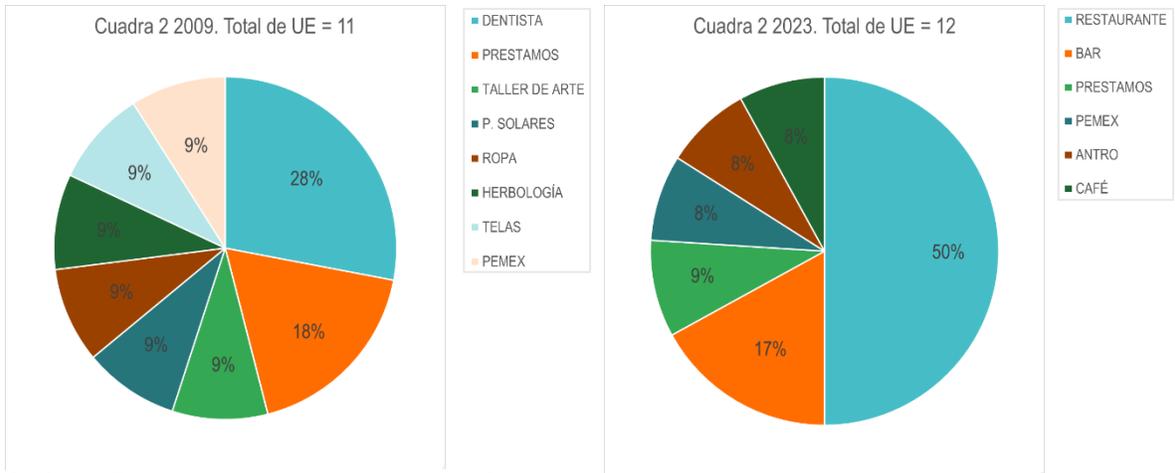


Mapa 39. Ubicación de las cinco cuadras de análisis dentro de la Av. Morelos.

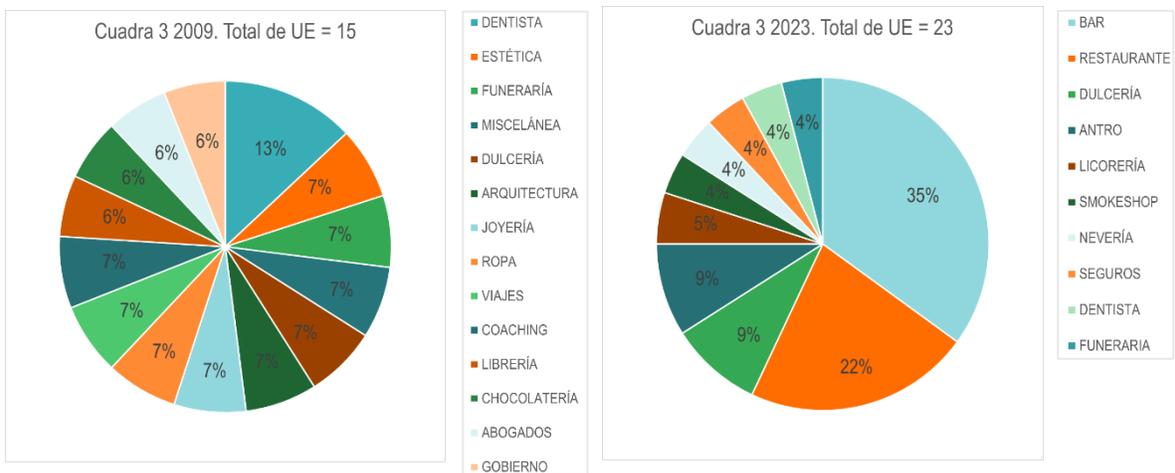


Gráfica 7. Total de unidades económicas cuadra 1.

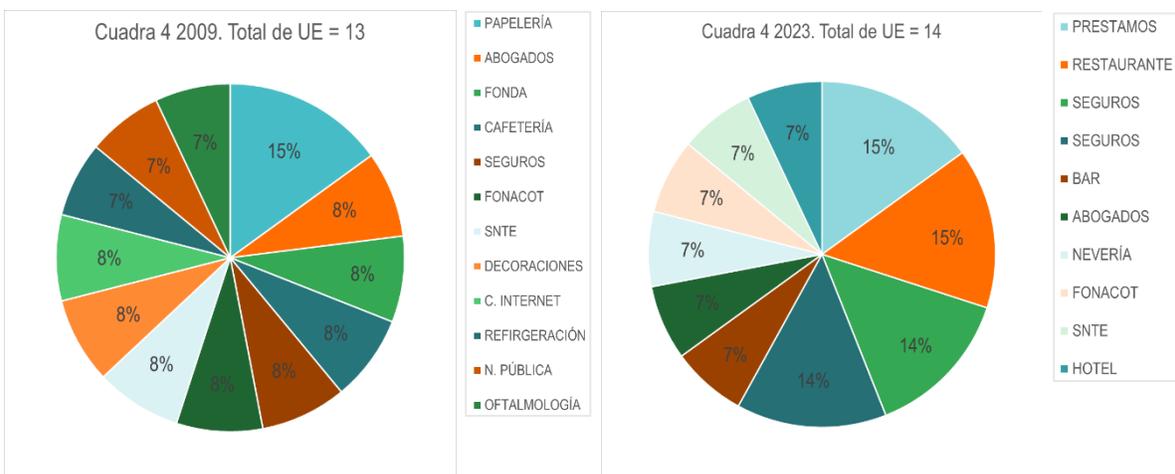




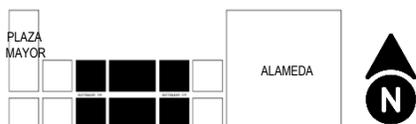
Gráfica 8. Total de unidades económicas cuadra 2.

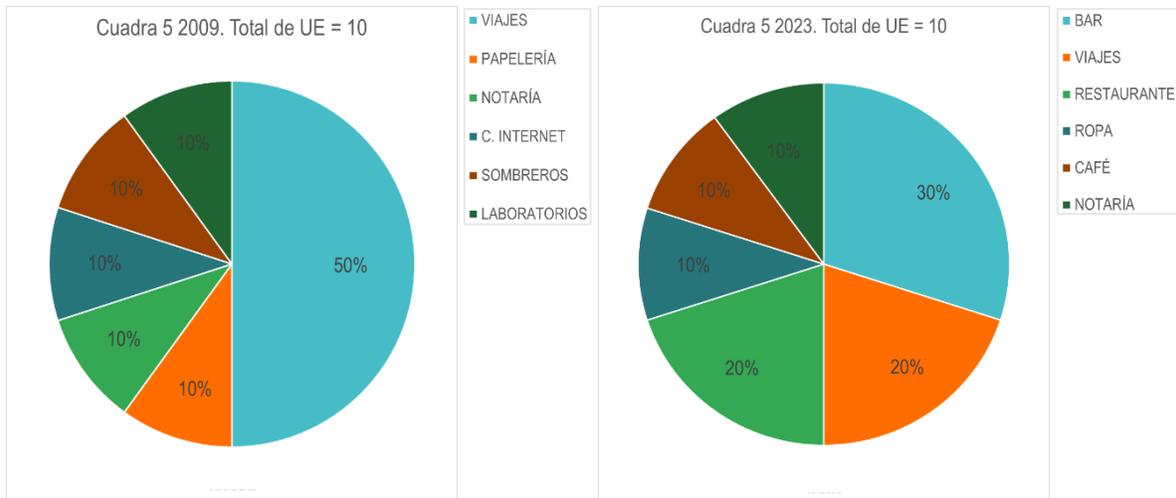


Gráfica 9. Total de unidades económicas cuadra 5.



Gráfica 10. Total de unidades económicas cuadra 4.





Gráfica 11. Total de unidades económicas cuadra 5.



Giglia (2017) destaca que una característica principal de las regeneraciones de los Centros Históricos es aumentar su atracción turística. Esto implica que el tipo de comercio cambia hacia uno que involucra bares, restaurantes, boutiques y negocios enfocados en el consumo combinado con entretenimiento, lo que Mercado señala como el principal motivo para la generación de Centros Históricos en el país.

Como se puede observar en las gráficas anteriores, el comercio en 2009 albergaba una mayor variedad de giros económicos en comparación con 2023. En 2009, había un total de 54 unidades comerciales, mientras que para 2023 este número aumentó a 64 unidades, lo que representa un incremento del 19%. Si bien, a pesar de que la cantidad de negocios incrementó, la diversidad de giros económicos disminuyó considerablemente: de tener 39 tipos de giros en 2009, se redujo a 21 en 2023, concentrándose principalmente en restaurantes y bares a lo largo de los cinco tramos analizados.

Anteriormente, los negocios en la zona eran pequeños establecimientos que ofrecían servicios y productos accesibles para toda la población. Estos comercios, frecuentemente gestionados

por profesionistas que emprendían para sustentarse, incluían también pequeños negocios como papelerías y dulcerías, que requerían una menor inversión de capital.

Los negocios familiares, accesibles para una amplia gama de personas, han sido desplazados para "coincidir" con el embellecimiento de la avenida. Esto es exactamente lo que Salinas menciona cuando habla de la justificación del desarrollo urbano para atraer a ciertos inversionistas.

¿A quién ha beneficiado la implementación del Paseo Morelos? Si los negocios ahuyentan a gente en situación de calle que apenas y se acercan unos metros a un local, y donde los inversionistas han sido, por dar un ejemplo, Graciela y Marcela Riquelme, hijas del entonces alcalde de Torreón, hoy gobernador de Coahuila, o Gerardo Berlanga, hijo del director de obras públicas, u otros personajes relativos a funcionarios públicos, o los mismos funcionarios

públicos.

Desde luego, son grupos de personas con cierto poder adquisitivo los que pueden acceder a pagar una renta ahí, ya que el precio de las rentas puede llegar hasta los 60 mil pesos mensuales (Ayala, 2022).

Cabe mencionar que, si bien han surgido innumerables negocios en torno al Paseo Morelos, este hecho está lejos de resolver el problema de abandono, no solo del Centro Histórico, sino de la propia avenida, pues, pasando la Plaza Mayor, se encuentran muchos espacios deshabitados.



Ilustración 4. Paseo Morelos, 2019. Fuente: El Sol de La Laguna.



Ilustración 5. Paseo Morelos, 2009. Fuente: Google Maps.
encuentran muchos espacios deshabitados.

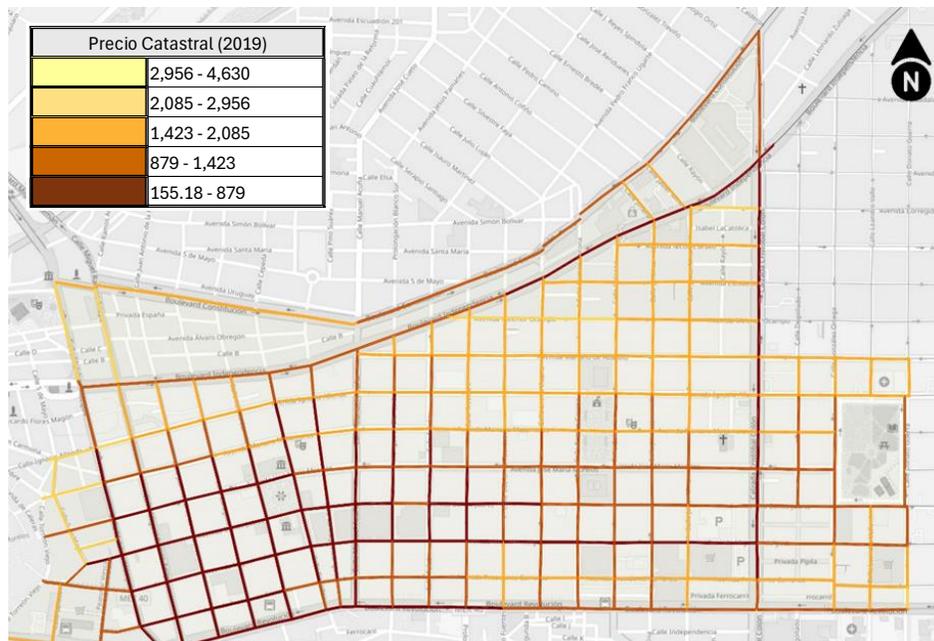
“Hay muchos locales vacíos, las rentas son muy caras, eso ha inhibido que nosotros como comerciantes rentemos esos espacios para que se haga más grande esa área y tenga más afluencia” presidente de la Canaco, Serna (2022), citado por Ayala (2022).

Se puede apreciar que hay conciencia de cuáles son los mayores locales beneficiados y a quiénes en su mayoría funcionan, reconociendo que tratar de manejar el abandono del Centro Histórico desde un solo tipo de acciones no es suficiente para mitigar los problemas sociales y espaciales que sufre el polígono. Aunque el espacio no es el responsable de resolver los problemas que ahí surgen, sí juega un rol importante.

Es evidente que los giros económicos han cambiado radicalmente para hacer más atractiva la calle y, a partir de ellos, generar ingresos, aunque esto haya significado el desplazamiento del comercio tradicional.

4.3. Encarecimiento de la zona

Junto con los cambios de uso de suelo, el precio catastral no se ha quedado atrás, y no en un buen sentido. Desde luego, la inflación es algo que no se puede frenar, por lo que es intuitivo



Mapa 40. Valor catastral por calle, 2019. Fuente: IMPLAN Torreón.

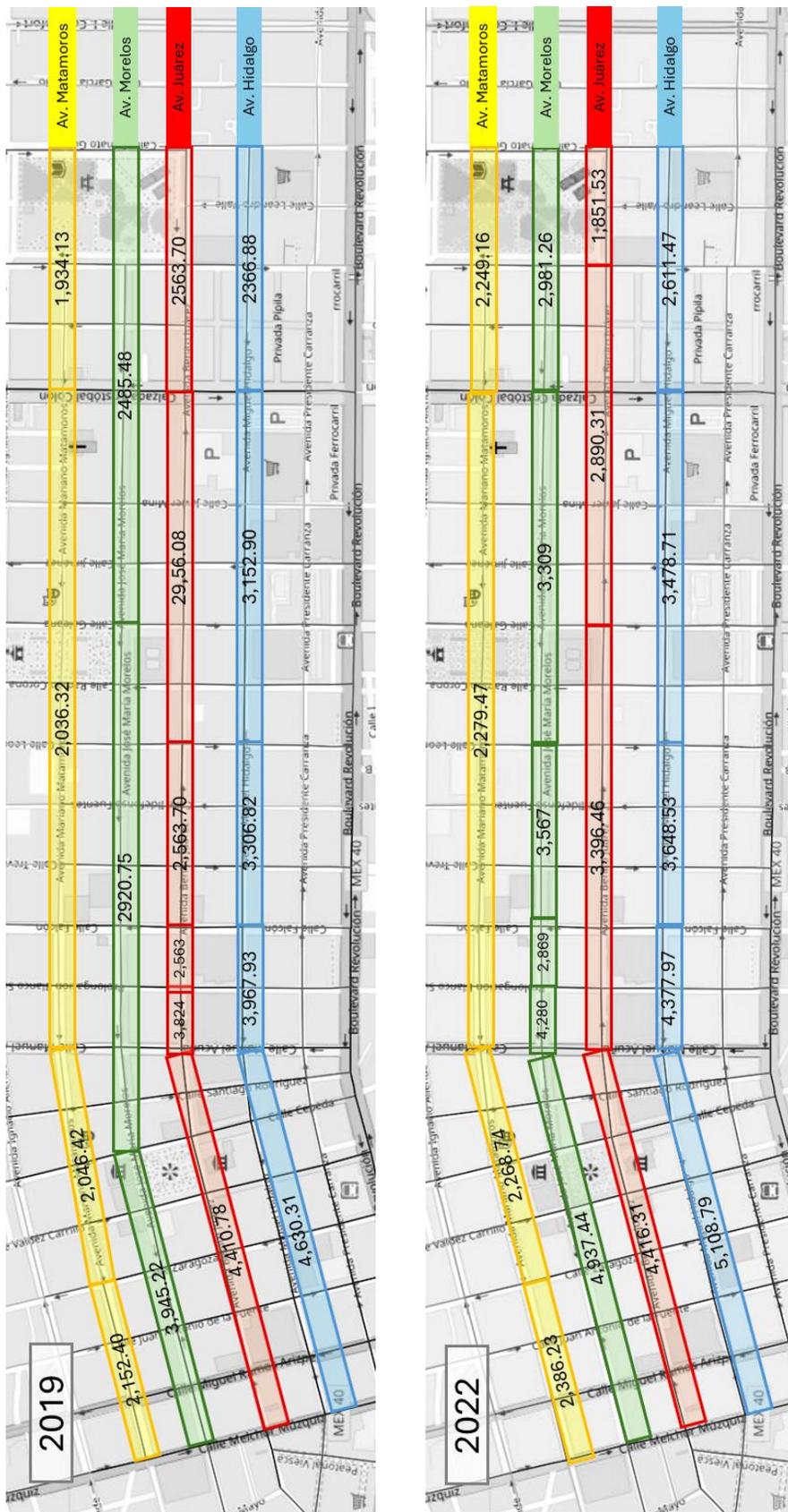
esperar que el suelo incremente su precio año con año. No obstante, los precios catastrales de la Av. Morelos se han disparado significativamente desde que los tipos de giros económicos han cambiado su propósito de uno familiar y vecinal a uno de entretenimiento y alcoholización, casi exclusivamente.



Mapa 41. Valor catastral por calle, 2022. Fuente: elaboración propia a partir de tablas de valores de suelo y construcción del municipio de Torreón, para el ejercicio fiscal 2022.

En los dos últimos mapas que señalan los rangos en los que se encuentra el valor catastral por calle, se puede observar cómo se concentran los valores más altos en tres calles en particular: la Av. Morelos, Av. Juárez y la Av. Hidalgo, donde, de manera gradual, se va concentrando especialmente hacia el poniente del polígono. Esta explicación puede darse a través del entendimiento de que en esa zona específica se encuentra la Plaza de Armas, rodeada del Museo Arocena, el museo más icónico de la ciudad, tanto por su arquitectura como por su historia.

A partir de esta observación, elaboraré un acercamiento detallado a las tres calles ya mencionadas, más la Av. Matamoros, ya que ésta es paralela a la Morelos. Esto con el fin de percatarnos de cómo la Morelos ha sido la calle con los cambios más radicales, tanto en usos de suelo como en valores catastrales, hasta el año 2022.



Mapa 42. Valores catastrales por calle de las avenidas Matamoros, Morelos, Juárez e Hidalgo, comparativa entre 2019 y 2022.



En la página anterior se hace zoom a las calles ya mencionadas en torno a los años 2019 y 2022.

Es importante señalar que, hasta ahora, la calle más cara dentro del polígono ha sido, por mucho tiempo, la Av. Hidalgo. Esta avenida se caracteriza por tener múltiples tiendas y negocios que se dedican a vender al por mayor. Estas tiendas se especializan en la venta de artículos para el hogar, la familia y el día a día, y están enfocadas a personas y familias de ingresos bajos y medio-bajos. Los tipos de negocios incluyen: mueblerías, tiendas de ropa, electrodomésticos, papelerías, mercerías, zapaterías, tiendas de juguetes, tiendas de cháchara, refacciones de electrodomésticos, artículos del hogar, decoraciones, etc. Es una calle dedicada al comercio, por la cual se puede llegar al emblemático Museo Arocena.

La Morelos, a diferencia de la Hidalgo, ha sido una calle con usos mixtos, donde la presencia de vivienda habitacional y comercio han estado mezclados desde los inicios de dicha avenida. No obstante, la Av. Morelos ha incrementado tanto su valor catastral que, en tan solo cinco años, ha logrado acercarse bastante al valor catastral de la Av. Hidalgo.

Para el año 2019, la Av. Hidalgo tenía un valor catastral, a lo largo de 26 cuadras, de \$3,595.26 por m², mientras que el valor catastral promedio de la Av. Morelos era de \$3,019.58 por m². Para entonces, el Paseo Morelos ya era una realidad, no obstante, aún no se vislumbraban los efectos desarrollados hasta el 2022. Para ese año, con los efectos más potencializados, la Av. Hidalgo había incrementado su valor promedio a \$3,966.78 por m² y la Av. Morelos a \$3,851.52 por m². ¿Será que un proyecto destinado al rescate del espacio público estaba beneficiando realmente a la iniciativa privada? Con el aumento del valor catastral y la reducción de quienes pueden o no acceder a los destinos a los que conduce el Paseo Morelos, pareciera ser que sí.

No es coincidencia que los que antes eran negocios pequeños o medianos hayan sido reemplazados por negocios de mayor volumen, ya que se vuelve casi imposible poder pagar una estadía dentro de los inmuebles que conforman el Paseo Morelos.

En tan solo tres años, la Av. Hidalgo incrementó su valor catastral un 10% en comparación con su valor en 2019, mientras que la Av. Morelos aumentó hasta un 28% en el mismo periodo. Si bien la Av. Hidalgo sigue teniendo el valor catastral más elevado, el acelerado incremento en la Av. Morelos puede cambiar esta tendencia en tan solo un par de años, lo que la convertiría en una de las zonas más caras de la ciudad. Es curioso que, en un intento de proteger y preservar el polígono, este se esté convirtiendo en un lugar cada vez menos accesible, donde los negocios quedan reservados a quienes tienen la solvencia de invertir en proyectos de alta inversión, y, por ende, los productos y servicios se encarecen para poder solventar los costos de dichos negocios.

Otro factor importante a considerar es la aparición de nuevos edificios departamentales dentro y cerca del polígono en los últimos cuatro años. Estos edificios han surgido debido a que el centro está atrayendo a un gran número de visitantes, lo que ha llevado a varios inversionistas a apostar por desarrollar proyectos en esta zona. Aún no se han revelado los precios de preventa de estos inmuebles, ya que son relativamente nuevos y todavía no han comenzado su comercialización, pero sí están publicados los costos de nuevos departamentos ubicados alrededor del polígono. Dentro de los que se encuentran dentro del polígono se encuentra el Edificio Java Times, la Torre M7, el Hotel Moka, el nuevo edificio ubicado en el Paseo Morelos, los cuales son considerados de lujo y dirigido a un estrato social medio-alto, alto.

Como ya mencioné, aún no se encuentran publicados los precios de estos nuevos departamentos y oficinas, sin embargo, me gustaría compararlos con los precios ya revelados de edificios que se encuentran alrededor del polígono y elaborar un estimado. Entre ellos se encuentran el Edificio Global X30, con un costo de \$3,298,680 MXN por 83 m²; el Edificio Noah, con un costo de \$2,870,000 MXN por 83 m², y el Edificio Carranza, con un costo de \$1,630,000 MXN por 73 m², con un promedio por metro cuadrado de \$32,216 MXN.

En cuanto a los inmuebles en venta dentro de la Av. Morelos, tenemos una casa habitación con un costo de \$5,000,000 MXN por 300 m², un edificio comercial con un costo de \$7,800,000 MXN por 340 m², y otro edificio comercial con un costo de \$18,250,000 MXN por 1235 m², con

un promedio por metro cuadrado de \$18,128 MXN, lo que indica que el valor de mercado es aproximadamente más de cuatro, casi cinco veces su valor catastral.

4.4. Transformaciones en las dinámicas de la zona

Para poder describir el orden urbano actual, es importante precisar que debemos considerar dos momentos antes de la aparición del Paseo Morelos: el pre-Paseo Morelos y la pre-ola de violencia. Como ya he señalado, La Laguna atravesó un oscuro y peligroso período de violencia que provocó el abandono acelerado de la zona, razón por la cual se decidió intervenir en el Paseo Morelos con el fin de atraer nuevamente a la gente a las calles del Centro Histórico, esperando que la ciudadanía se apropiara de su espacio público.

Antes de que la ola de violencia infundiera miedo en los ciudadanos de vivir su propia ciudad, el Paseo Morelos era un espacio relativamente seguro, al cual se acudía para realizar compras accesibles para todo tipo de público, ya que los negocios ubicados en esta avenida eran pequeños o medianos y estaban dirigidos a un consumidor de ingresos bajos y medios-bajos.

Las horas en las que se solía recorrer la avenida eran principalmente las de horario comercial, es decir, de 9:00 AM a aproximadamente 8:00 PM, ya que la mayoría de las tiendas en esta y otras calles del Centro tienen ese rango de apertura. Sin embargo, la avenida Morelos podía seguir siendo concurrida después de estos horarios, especialmente hacia el lado más cercano a la Alameda Zaragoza, que ha sido y sigue siendo un lugar frecuentado por los vecinos de la zona.

Por otro lado, la avenida era menos concurrida cuanto más alejada estuviera de la Alameda, ya que hacia el poniente del Centro Histórico no hay tantos lugares recreativos, y al cerrar los locales comerciales, la afluencia de personas disminuía. Esto no significa que los residentes no salieran de sus casas; era común, como hoy en día, que los vecinos dieran una caminata por su propia cuadra, o próxima a esta, o simplemente salieran a tomar el aire.

Esta situación cambió drásticamente durante el período de violencia, ya que tanto quienes acudían a abastecerse de productos y servicios ofrecidos dentro del polígono como los mismos locatarios empezaron a establecer horarios tácitos para cerrar más temprano o, simplemente, los consumidores optaron por ir a otros lugares para abastecerse de productos, servicios e incluso buscar esparcimiento. El centro se convirtió en un espacio donde la percepción de seguridad desaparecía, pues era común escuchar a lo lejos, y desafortunadamente cerca, alguna balacera en curso.

En esta parte apelaré a la experiencia personal. Crecí con la fortuna de que durante mi infancia era común que, por lo menos una vez al mes, mi familia y yo fuéramos de paseo a la Alameda Zaragoza, evento que se detuvo durante mi pubertad debido al miedo que mis padres tenían de ponernos en peligro. Como mi familia, muchas otras evitaban ir al centro, especialmente después de las 7:00 PM, por el alto riesgo que implicaba. Incluso los vecinos procuraban resguardarse en sus casas poco antes de que cayera la noche.

Con el surgimiento del proyecto del Paseo Morelos, la gente comenzó a recuperar poco a poco la confianza de acercarse nuevamente, no solo a la Av. Morelos o La Alameda, sino al centro en general. Sin embargo, aunque más personas se acercan al polígono, sigue siendo una población flotante, gente que visita, pero no reside en la zona, lo que ha generado nuevas dinámicas que no han resuelto la problemática inicial: el abandono.

A pesar de este evidente abandono, el Paseo Morelos ha traído consigo problemas que las autoridades no han sabido sobrellevar. Si bien ahora es visitado, se recorre principalmente de noche, ya que durante el día, además de que no hay muchos negocios abiertos, las condiciones climáticas y las respuestas para solucionar los problemas de estas condiciones, es inadecuada, lo que hace que caminar por la avenida sea un verdadero reto.

La avenida, concebida como semipeatonal, fue decorada con palmeras, que proporcionan poca o nula sombra, algo que resulta crítico en una zona semidesértica como La Laguna, donde el calor y el asoleamiento son elementos que no deben tomarse a la ligera.

Entonces, tenemos una calle que empieza a tener actividad a partir de las 6:00 PM, hora en la que muchos trabajadores de la ciudad comienzan a salir de sus empleos para luego relajarse con una cerveza o un trago en la zona, mientras que en las calles aledañas a la Morelos es la hora de cerrar otro tipo de negocios. Cavazos (2022) encuentra en su investigación de tesis que, los espacios de esparcimiento comienzan a llenarse precisamente desde las 6:00 PM, hasta las 2:00 (hora límite de funcionamiento), desde el miércoles hasta el final del fin de semana. Así, se genera un polígono que, durante la tarde-noche, tiene una intensa actividad concentrada en el Paseo Morelos y queda desolado en el resto de las calles.

Además de que no se ha logrado el objetivo de crear un Paseo con carácter principalmente cultural, la alta densidad de bares en la zona ha provocado molestias entre los vecinos, quienes deben lidiar con el ruido generado por estos establecimientos. “En el Paseo Morelos hay tres o más antros seguidos, uno junto a otro, de modo que compiten entre ellos con el ruido, y al tomar la medición, se trata de un conjunto de diferentes bares, por lo que se dificulta lograr precisión en la cifra” (Rodríguez García, 2023).

Raúl García Rodríguez, director de Inspección y Verificación Municipal en Torreón, afirma que algunos vecinos se quejan del ruido, pero parte de ese ruido proviene de los mismos residentes. Entonces, tenemos bares y vecinos que generan ruido a altos niveles. Aquí surge la pregunta: ¿Qué fue primero, el ruido de los bares o el de los vecinos? Ciertamente este tipo de quejas no existían antes de la llegada del proyecto Morelos, por lo que es fácil asumir que, al haber un incentivo (los bares) que normaliza pasar por alto el respeto a los residentes, una parte de otros vecinos sigue ese ejemplo, aunque ello afecte a la misma comunidad.

Este es un ejemplo de lo que implica crear cierto tipo de espacios, pues no es casualidad que las dinámicas generadas sigan una misma línea, la cual, como ya se ha mencionado, está lejos de construir lazos comunitarios sólidos. A esto se suma que el Paseo Morelos conecta con el proyecto bulldozer que es la Plaza Mayor con su Presidencia Municipal. En lugar de mejorar ese par de cuadras para quienes las habitan, estos fueron desplazados para edificar espacios que representan poder.

4.5. Un breve repaso por el ayer y hoy

Es evidente que el centro ha pasado por un proceso de transformación, no solo durante las últimas décadas, sino a lo largo de su historia. Sin embargo, es en las últimas décadas donde su imagen urbana y la tipología de sus edificios, e incluso su morfología, han cambiado de manera acelerada.

Es de esperarse que, tras la semipeatonalización que implicó el Paseo Morelos, la avenida ya no fuera la misma: desde los materiales, las dinámicas, la afluencia de personas, hasta los usos de los inmuebles y el paso vehicular y peatonal. Por esta razón, en este apartado se elaboran tablas con imágenes comparativas para apreciar mejor dichos cambios de manera gráfica.

Las fotografías para poder comparar el presente con el pasado fueron tomadas con dos métodos diferentes: las que corresponden al presente fueron capturadas este año (2024) de manera personal, y para las referencias históricas se utilizaron fotos de Google Maps del año 2009.

Cuadra 1	
	
	
	
	

En esta primera cuadra del Paseo Morelos, que colinda directamente con la Alameda Zaragoza, se pueden observar varios cambios significativos. En primer lugar, destaca un elemento que se repite a lo largo de todo el paseo: los materiales de la calle. Antes era de asfalto, pero ahora se ha convertido en concreto estampado. Asimismo, el camellón que dividía los dos sentidos de la calle ha desaparecido, facilitando el flujo peatonal al eliminar obstáculos. Muchos de los edificios han mejorado sus fachadas e, incluso en algunos casos, se han levantado muros divisorios que separan el exterior del interior, como se puede ver en la primera foto, en la casa amarilla de la esquina.

Aquí también podemos observar uno de los varios edificios departamentales que han surgido en los últimos cinco años. Es un edificio totalmente contemporáneo, de cuatro pisos y con una estructura de acero muy visible, lo cual rompe con la imagen arquitectónica que predomina y caracteriza al Centro Histórico.

Tabla 10. Comparativa entre El Paseo Morelos, años 2009 (columna izquierda) y 2020 (columna derecha). Cuadra 1.

Cuadra 2	
	
	
	
	

En esta segunda cuadra, se empieza a apreciar la proliferación de establecimientos cuyo giro económico se centra en la venta de alcohol, restaurantes y cafés. Es importante destacar la presencia de bolardos, que aparecen desde el primer tramo. Estos bolardos amarillos tienen menos de dos años, pero no desempeñan una función efectiva, ya que al ser muy bajos pierden su utilidad. A diferencia de 2009, la calle ahora cuenta con una serie de bancas esparcidas a lo largo del proyecto.

En 2009, la arquitectura y la imagen urbana eran más homogéneas, mientras que ahora predominan diferentes estilos arquitectónicos, sobresaliendo letreros e incluso los menús de los establecimientos. Estas fotos fueron tomadas alrededor de las 6 de la tarde, un domingo, y se puede observar que, a pesar de ser una avenida peatonal, no hay muchas personas transitando por ahí. En 2009, se veían solo un par de establecimientos, mientras que ahora se pueden contar al menos ocho.

Tabla 11. Comparativa entre El Paseo Morelos, años 2009 (columna izquierda) y 2020 (columna derecha). Cuadra 2.

Cuadra 3	
	
	
	
	

Esta tercera cuadra es una de las que presenta más negocios destinados a la vida nocturna y, también, una de las que tenía un mayor número de establecimientos en general. En 2009, se podían ver tiendas de ropa, misceláneas, entre otros comercios. Al igual que en la cuadra anterior, hoy en día la variedad arquitectónica es más diversa, y los inmuebles han sido modificados para atraer a una clientela potencial. Los letreros ahora forman parte importante de la imagen urbana, sin seguir ningún tipo de lineamiento para la colocación de publicidad, al igual que la arquitectura no sigue un orden homogéneo.

En esta cuadra ocurre un hecho particular que destaca por su infortunio: desde antes de la creación del Paseo Morelos, existía una funeraria del IMSS, que desafortunadamente no ha sido considerada en la transformación de la avenida. Ahora, la funeraria está rodeada de negocios con una alta afluencia de personas y, sobre todo, altos niveles de ruido.

Tabla 12. Comparativa entre El Paseo Morelos, años 2009 (columna izquierda) y 2020 (columna derecha). Cuadra 3.

Cuadra 4	
	
	
	
	

En esta cuarta cuadra seguimos observando la aparición de diversos establecimientos destinados al ocio, y al igual que en manzanas anteriores, la imagen urbana es completamente distinta. Incluso se puede notar el reemplazo total de un inmueble por uno destinado a ser un bar, sin siquiera conservar la fachada original. Aunque este edificio era relativamente nuevo y no estaba catalogado por ninguna institución, se sigue permitiendo la transformación drástica de inmuebles que forman parte del imaginario colectivo del polígono. Además, cabe recordar que se encuentra en una zona declarada como histórica, donde existe un reglamento que permite modificaciones al interior de los inmuebles, pero no a su fachada. Sin embargo, en este caso, no solo ha sido modificada, sino totalmente reemplazada.

En esta cuadra también se observa un segundo edificio recién construido con seis pisos, cuando los edificios originales no superan los dos, rompiendo con la altura predominante en la avenida.

Tabla 13. Comparativa entre El Paseo Morelos, años 2009 (columna izquierda) y 2020 (columna derecha). Cuadra 4.

Cuadra 5	
	
	
	
	

La quinta cuadra, y la última antes de llegar a la Plaza Mayor, sigue presentando los mismos patrones que las cuadras anteriores: cambio de materiales en el suelo, desaparición del camellón, la proliferación de negocios destinados a la vida nocturna y una menor presencia de negocios familiares dirigidos a un público más amplio.

Uno de los edificios ha sido modificado al punto de añadirle un segundo piso, con la intención de convertirse en un restaurante, aunque este cerró poco tiempo después.

Es interesante cómo esta cuadra, con todas estas características, colinda con la Presidencia Municipal y con el teatro más emblemático de la ciudad, el Teatro Isaura Martínez. Este ha tenido un par de discrepancias debido a los altos niveles de ruido producidos por los bares y restaurantes cercanos, los cuales interrumpen la quietud y el silencio que un teatro necesita.

Tabla 14. Comparativa entre El Paseo Morelos, años 2009 (columna izquierda) y 2020 (columna derecha). Cuadra 5.



Llegamos a la cuadra que alberga tanto al Palacio Federal en el lado izquierdo, como a la Plaza Mayor y la Presidencia Municipal en el lado derecho. Esta cuadra presenta uno de los cambios más drásticos de todo el polígono. Por un lado, se puede apreciar el cambio en la fachada del Palacio Federal, destacando sobre todo los nuevos materiales que lo revisten, además de una serie de estructuras metálicas que sirven como asientos y techos para proporcionar sombra, aunque suelen estar en desuso.

El mayor cambio se encuentra en el lado derecho, donde está la Plaza Mayor. Para construirla, fue necesario demoler una cuadra entera que antes albergaba una pequeña plaza junto a la antigua Presidencia Municipal, ambas ocupando una sola cuadra. A lo lejos, se puede ver la nueva Presidencia Municipal, para cuya construcción también se demolió otra cuadra entera. Así, dos cuadras destinadas anteriormente a usos habitacionales y comerciales fueron eliminadas, modificando no solo la imagen urbana, sino también la morfología del área.

Tabla 15. Comparativa entre El Paseo Morelos, años 2009 (columna izquierda) y 2020 (columna derecha). Cuadra del Palacio Federal y Plaza Mayor.

4.6. ¿Desplazamientos o gentrificación?

Por último, elaboraré un diagnóstico de la situación del Paseo Morelos teniendo en cuenta los hechos y datos ya expuestos.

El reciclamiento de la avenida y de los edificios que conforman el Paseo Morelos, junto con instrumentos enfocados en el embellecimiento, principalmente del patrimonio bajo el discurso de la apreciación cultural, han convergido en esta misma calle para resultar en lo que parece ser un paulatino proceso de gentrificación, tal vez uno de los primeros en la historia contemporánea de esta joven ciudad.

Como ya ha sido mencionado, a raíz del surgimiento del proyecto del Paseo Morelos, los giros económicos de los establecimientos han cambiado. Pasaron de ser pequeños, a ser establecimientos de atracción para poder “encajar” con el embellecimiento de la avenida.

Blanco (2016) describe la gentrificación como un proceso en el cual el mercado transforma un bien social, cambiando la estructura espacial y provocando el desplazamiento de una población de menores ingresos por otra de mayores recursos.

Es importante notar la falta de regulación por parte del Estado; sin embargo, este sí desempeña un papel relevante al transformar el espacio público, facilitando los cambios impulsados por la iniciativa privada. La gentrificación de la avenida puede ratificarse mediante los cuatro aspectos que Janoschka y Casgrain (2011), citados por Blanco (2016), enumeran para identificar un proceso de gentrificación: 1) reinversión de capital en un espacio determinado; 2) cambios y transformaciones notables en el paisaje urbano; 3) la llegada de grupos sociales de mayores ingresos al área o zonas colindantes; y 4) el desplazamiento directo o indirecto de grupos sociales de menores ingresos.

Como se ha verificado a lo largo del análisis en los apartados anteriores, estos cuatro aspectos se cumplen en su totalidad. Actores con poder adquisitivo han invertido en negocios sobre el paseo; lo que antes era una calle más del centro de Torreón ahora se ha convertido en un centro nocturno al aire libre; quienes ocupan los espacios son aquellos que pueden permitirse pagar las rentas elevadas y disfrutar de restaurantes y bares; y, finalmente, los antiguos

locatarios que pagaban rentas accesibles ya no se encuentran ahí, al igual que sus clientes habituales.

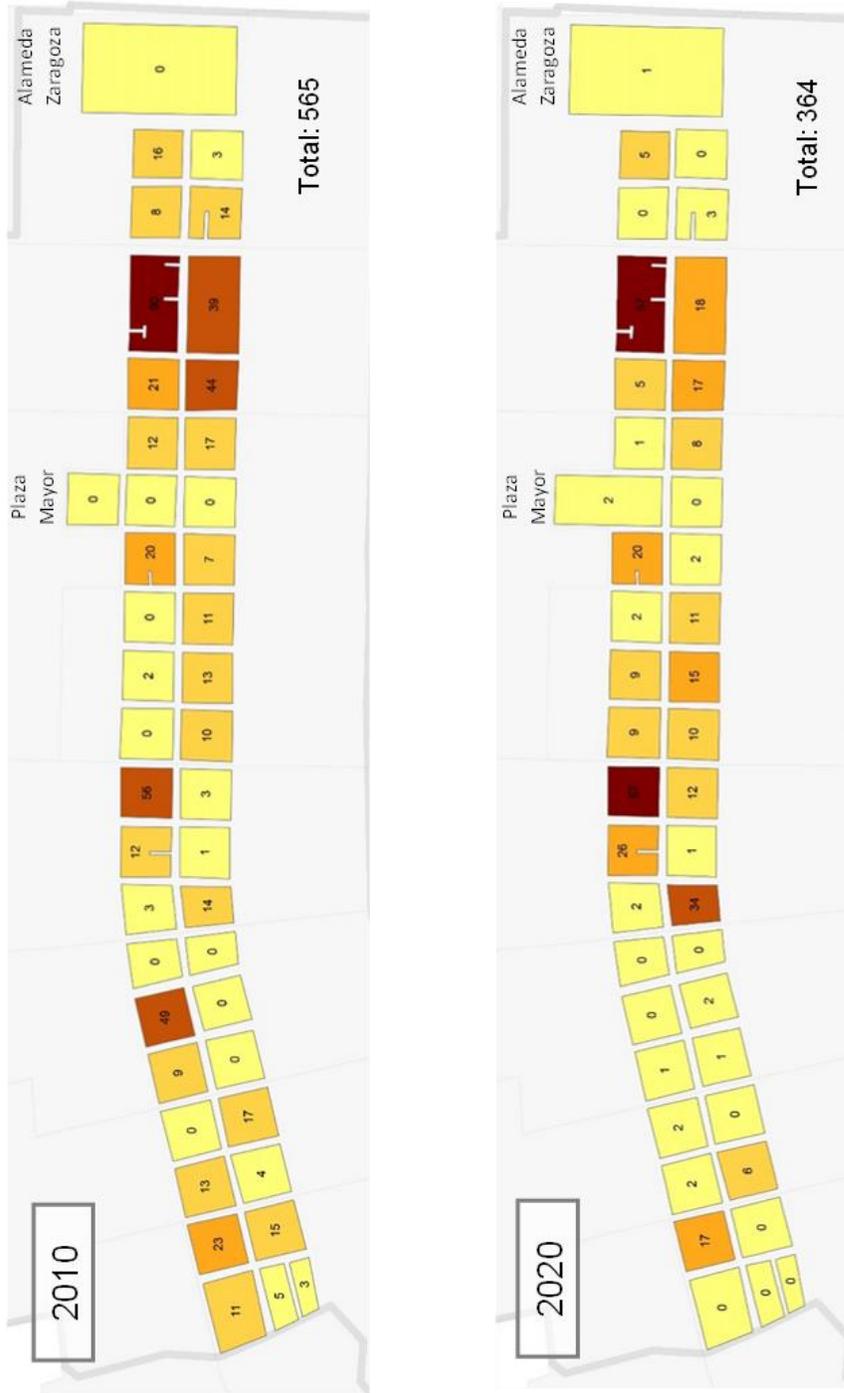
Sin embargo, hay un último aspecto a considerar, que parece sorprendente ante toda la información ya expuesta: este es un polígono que, a nivel general, está perdiendo población y viviendas, pero en términos de unidades económicas, éstas están en aumento. Este fenómeno se concentra en las primeras cinco cuadras del Paseo Morelos, un tramo crucial debido a la conexión que genera entre una de las plazas más importantes de la ciudad y el principal recinto gubernamental de Torreón. A pesar de que la Av. Morelos es una calle intervenida, es solo a lo largo de las cinco cuadras que se encuentran entre la C. Gonzáles Ortega y C. Galena, donde se presenta un aumento significativo en el número de unidades económicas. Como podemos observar en los siguientes mapas, después de las primeras cinco cuadras y de la cuadra de la Presidencia Municipal, las unidades económicas comienzan a desaparecer conforme se avanza hacia el poniente del polígono. No obstante, lo que no ha disminuido es el valor catastral de la zona, que ha aumentado en todo el tramo del Paseo Morelos.

Si bien el número de unidades económicas sí ha incrementado del 2010 al 2020, este incremento sólo se encuentra en el primer tramo del paseo, pues la Av. Pasó de tener 302 unidades económicas, a tener 260 para el 2020, mientras la población también ha ido disminuyendo de 565 en 2010, a 364 en 2020 a lo largo de toda la avenida.



Mapa 43. Total de unidades económicas por cuadra de los años 2010 y 2020. Fuente: DENUE.





Mapa 44. Total de población por cuadra de los años 2010 y 2020. Fuente: censos de población y vivienda del INEGI.



Entonces, tenemos un espacio donde, a primera vista, se podría concluir que está atravesando un proceso de gentrificación, dado que antiguos habitantes y locatarios han sido evidentemente desplazados de sus espacios. Sin embargo, estos no han sido reemplazados en el sentido más literal de la palabra, ya que tampoco se observa la llegada de nuevos residentes o locatarios. Al contrario, estos han ido disminuyendo.

Por lo tanto, podemos concluir que lo que realmente ha desplazado a los grupos originalmente asentados en la zona es el encarecimiento del suelo. Ni los habitantes ni los inversionistas han considerado viable establecerse allí, ya que simplemente los costos no lo permiten. La verdadera zona privilegiada se encuentra en las primeras cuadras del Paseo Morelos, donde se concentra la mayor parte de las actividades económicas del polígono, junto con la Av. Hidalgo.

Es importante destacar que, en 2024, el fenómeno que estamos observando es el desplazamiento causado por la imposibilidad de pagar los altos precios y rentas, que el gobierno ha decidido no regular, dejando que las reglas del libre mercado dominen.

Actualmente, estamos presenciando en tiempo real las consecuencias de la especulación inmobiliaria, impulsada por el rescate y la valorización del patrimonio, que sirve más como una herramienta para comercializar y generar ingresos que para fortalecer un sentido de comunidad, identidad o pertenencia entre los torreonenses.

Si bien considero que lo que está sucediendo no es gentrificación en el sentido más estricto del concepto, me gustaría plantear la pregunta: ¿Estamos encaminados hacia este fenómeno? Por ahora, no existen suficientes inversionistas interesados en ocupar estos espacios, pero su presencia es mayor que en el pasado, y de seguir así, seguramente serán más en el futuro. Estamos ante el inicio de una nueva etapa para la Av. Morelos y, en general, para todo el Centro Histórico.

La ciudad es joven, el polígono ciertamente lo es también, pero aún más joven es la transformación de esta área, lo que la hace especialmente atractiva para inversionistas y la sociedad en general. Sería de esperar que, en los próximos años, proliferen proyectos de

edificios departamentales y negocios enfocados en la vida nocturna, ya que este tipo de iniciativas serán, de continuar con esta situación, las únicas que podrán permitirse pagar el elevado costo del suelo en el polígono, o al menos en la parte oriente del denominado Centro Histórico.

Antes de pasar a las conclusiones finales, es importante cerrar este último capítulo con una breve reflexión. Para entender más a fondo la situación del Centro Histórico surgió la necesidad de investigar y analizar una zona particular dentro del polígono. Por esta razón, se buscó una característica distintiva que permitiera resaltar alguna parte del Centro Histórico. Dada la información presentada en los capítulos 3 y 4, la Av. Morelos resultaba ser el lugar idóneo para explicar los efectos que diversos factores han tenido sobre las dinámicas de la zona.

La Av. Morelos actúa como un eje que influye en las prácticas que se llevan a cabo en el resto del polígono, y probablemente continuará desempeñando ese papel en el futuro. Esta avenida, que ha sido drásticamente transformada por la llegada de bares, antros y restaurantes, ha provocado un aumento en el precio del suelo, lo que ha impactado también las calles aledañas. Esto está convirtiendo la zona en un lugar principalmente destinado al ocio y el paseo, desplazando tanto a los residentes como a los comerciantes que han habitado allí durante décadas.

Como resultado, el área se ha vuelto atractiva para inversionistas inmobiliarios que ven oportunidades en la construcción de complejos departamentales dentro o muy cerca del Centro Histórico, aprovechando su valor patrimonial y comercial. Sin embargo, estos proyectos están dirigidos a una clase social alta debido a los elevados precios de la nueva vivienda, lo que limita el acceso a un pequeño sector exclusivo.

Finalmente, es importante destacar que todas estas transformaciones han ocurrido sin un plan integral que combine el cuidado del patrimonio, el crecimiento comercial, la generación o remodelación de vivienda, y la mejora de la movilidad. Como David Boardman (2024) se refirió al centro comparándolo con un edificio inconcluso desde hace décadas: “Este edificio

representa lo que es el Centro Histórico. Un cascarón que soñó en grande pero no lo ha logrado”. Finalmente, lo que trato de decir es que, el futuro de esta zona es incierto, guiado principalmente por intereses económicos que podrían generar consecuencias aún más graves en los años venideros.

Conclusiones

A lo largo de esta investigación, he sido insistente en tres aspectos generales: 1) el patrimonio; 2) lo reciente que es este patrimonio; y 3) el deterioro del polígono que alberga la mayor parte del patrimonio, tanto catalogado como no catalogado, de la historia de Torreón. Por ello, me gustaría comenzar mis conclusiones mencionando una peculiaridad del Centro Histórico, la ciudad y su herencia patrimonial: las tres son producto de la modernidad.

El hecho de que la modernidad esté en el ADN de Torreón implica que, al valorar sus aspectos urbanos y arquitectónicos, deben plantearse nuevos paradigmas para comprender lo que ocurre en estos espacios y su relación con la sociedad. Es necesario abrir nuevas vías de comprensión cuando hablamos de patrimonio, ya que, al menos en México, la concepción más tradicional de este tiende a ignorar los elementos surgidos a partir del siglo XX. Es común que lo colonial y lo prehispánico sean lo único que se considera de valor histórico en el imaginario colectivo, incluso cuando la historia reciente sea fundamental y no exista algo más antiguo.

Esto se refleja en la concepción de autores e instituciones, donde, incluso a nivel legislativo, un espacio, conjunto de inmuebles o un elemento singular es considerado histórico si reúne los requisitos convencionales (valores arquitectónicos, sociales, identitarios, artísticos, urbanos, etc.) y posee una antigüedad considerable, generalmente anterior al siglo XIX.

En este contexto, me gustaría resaltar lo que hace especial al Centro Histórico de Torreón: es un Centro Histórico moderno, producto de la modernidad, no del México precolombino ni colonial. Esto no lo hace mejor ni peor, simplemente lo convierte en un testimonio fiel de cómo era la sociedad al inicio del siglo XX, reflejando los valores presentes en el origen de Torreón.

Por lo tanto, no se puede medir con los mismos criterios que otros Centros Históricos, como los de la Ciudad de México, Guadalajara u Oaxaca.

El contexto cultural, social y económico en el que surge Torreón explica por qué su Centro Histórico se ha desarrollado de la manera que lo hizo. Lo que hoy llamamos el Centro Histórico no fue tal en sus inicios, sino que nació como un asentamiento motivado por la compra y venta de tierras con ventajas para la explotación agrícola y el fraccionamiento urbano, bajo la influencia de terratenientes propietarios de tierras aldoneras o con potencial urbano.

Ahora, es verdad que Torreón ha sido presa de la misma modernidad que la hizo nacer, pues ha sufrido cambios urbanos drásticos a lo largo de sus 116 años de existencia, lo que ha traído consecuencias importantes para el municipio.

En esta investigación identifiqué dos observaciones clave: la modernidad ha creado y agravado muchos de los problemas que enfrenta el Centro Histórico y la ciudad, y, debido a su carácter moderno, Torreón ha sido excluido de reconocimientos a nivel federal, lo cual va creando una especie de círculo en la que es víctima de sus propias decisiones, y de decisiones externas.

¿Qué significa que Torreón ha sido víctima de decisiones propias y externas? Por un lado, los esfuerzos internos para revitalizar el polígono no han sido suficientes para recuperar la zona. Por otro, la falta de reconocimiento a nivel federal ha complicado aún más su preservación. Sin embargo, este no es el único ni el principal motivo de la degradación del polígono. Al no contar con un reconocimiento más allá del estatal, se vuelve más complejo el poder proteger esta zona con valor histórico en particular.

A nivel social, el Centro Histórico tiene un importante reconocimiento en la identidad de los torreonenses, pues forma parte de quiénes son. Sin embargo, los esfuerzos por conservar esa identidad están alejando cada vez más a los habitantes de su propio espacio de formación.

Cuando hablo de decisiones propias, me refiero a los instrumentos de planeación y proyectos urbanos dentro del polígono, que han excluido aspectos esenciales para el desarrollo óptimo del Centro Histórico. Estos instrumentos se han centrado en la conservación patrimonial, lo

cual ha tenido dos consecuencias: 1) se ha ignorado que una zona urbana tiene otros elementos igualmente importantes, y 2) el patrimonio se ha instrumentalizado para obtener ganancias.

Las políticas públicas enfocadas exclusivamente en el patrimonio han dejado otras áreas importantes en segundo plano, por lo que no existen respuestas integrales que reviertan el evidente abandono. Cabe recordar que hasta hoy no existe un plan parcial publicado que proponga estrategias para el cuidado integral del Centro Histórico en todos sus aspectos.

Este enfoque en el patrimonio ha llevado a transformar el polígono en un espacio casi exclusivo, accesible solo mediante el consumo, como se observa en el caso del Paseo Morelos. Este proyecto ha beneficiado principalmente a la iniciativa privada, reflejado en el aumento del valor del suelo, que ha desplazado tanto a antiguos habitantes como locatarios. Esto es lo que Harvey denomina "renta monopolista", donde las cualidades históricas del lugar se explotan para atraer personas, aunque el patrimonio se deteriore.

Es importante señalar que el patrimonio en mejores condiciones ha sido intervenido por la iniciativa privada, como en el caso de la Av. Morelos, que ha experimentado la mayor transformación en los usos de los inmuebles debido a su relevancia como conector entre espacios importantes de la ciudad, siendo uno de ellos un representante de poder del estado.

El fenómeno que atraviesa actualmente el polígono es un desplazamiento debido al aumento del precio del suelo. Quienes antes ocupaban estos espacios los están abandonando porque ya no es viable permanecer ahí. Sin embargo, si la tendencia continúa, podría iniciar un proceso de gentrificación, donde negocios y habitantes con mayores ingresos se asienten y terminen desplazando por completo a los pocos que quedan.

Con todo lo mencionado, no quiero decir que no sea importante conservar el patrimonio. Este es esencial para una zona histórica, aunque gran parte de él no esté en condiciones óptimas. Lo que sugiero es que, para rescatar el Centro Histórico, es necesario adoptar medidas concretas en materia de vivienda, equipamiento, servicios, cultura y comercio. Es crucial un

plan integral y, lo más importante, que sea accesible para todos, no solo para quienes puedan pagarlo.

Torreón muestra características de una ciudad neoliberal, donde la liberalización de aspectos como la vivienda, salud, transporte, ocio, cultura y educación está a merced de la iniciativa privada. El uso del Centro Histórico como una herramienta para comercializar ha sido aprovechado recientemente por algunos inversionistas, debido a su atractivo histórico, pero donde finalmente, no ha revertido los índices de despoblamiento y abandono.

Bibliografía

- Salinas Arreortua, L. (2013). Reciclamiento urbano: Como una premisa en la planeación del desarrollo urbano de la ciudad de México. *GeoGraphos. Revista Digital para Estudiantes de Geografía y Ciencias Sociales*, 4.
- Acosta, F. (1993). IV. El desarrollo económico y social, 1958-1990. En *Nueva Historia de Torreón* (págs. 281-325). Torreón: R. Ayuntamiento de Torreón.
- Amirtahmasebi, R., Orloff, M., Wahba, S., & Altman, A. (2016). *Regenerating urban land: A practitioner's guide to leveraging private investment*. Obtenido de Open Knowledge: <https://openknowledge.worldbank.org/handle/10986/24377>
- Amparán, F. (2005). (Muy breves) apuntes sobre la actividad literaria. En F. Amparán, S. Corona Páez, R. Martínez García, A. Ahumada Rodríguez, C. Castañón Cuadros, & S. Castro Zavala, *Llanura Sin Fin: Ensayos de Histografía Lagunera* (págs. 181-191). Torreón: Dirección Municipal de Cultura.
- Arroyo, A. (2010). *El Proceso de Metropolización de la Ciudad de Torreón*. CDMX: CACLAC.
- Ayala, A. (s.f.). *Grabado en piedra de mármol en el Palacio Municipal de Torreón*.
- Barrios Avalos, J. J. (2019). *Desarrollo urbano de la Comarca Lagunera, México después de la regulación del río Nazas*. Barcelona. Seminario Internacional de Investigación en Urbanismo.
- Beraud Macías, V., Sosa Ramírez, J., Maya Delgado, Y., & Ortega Rubio, A. (2018). La Reforma Agraria y los cambios de uso del suelo ejidal en Aguascalientes, 1983-2013. *Agricultura, sociedad y desarrollo*, 443-463.
- Blanco, J. (9-21). *Ciudades en disputa: gentrificación propuestas de abordaje didáctico*. Contested cities.
- Boardman , D. (julio de 2022). Centro Histórico de Torreón. Torreón, Coahuila, México.

- Carrión, F. (2000). Veinte Temas Importantes y una Conclusión General Sobre los Centros Históricos en América Latina. En *En Memorias Cátedra UNESCO. Gestión Integral del Patrimonio en Centros Históricos* (págs. 120-134).
- Carrión, F. (2010). *El laberinto de las centralidades históricas en América Latina. El centro histórico como objeto de deseo*. Quito: Ministerio de Cultura.
- Carrión, F. (2010). El laberinto de las centralidades históricas en América Latina. El centro histórico como objeto de deseo. Quito: Ministerio de Cultura.
- Casa Madero. (s.f.). *Historia y Legado*. Obtenido de Casa Madero:
<https://madero.com/historias/e/>
- Castañón Cuadros, C. (14 de Noviembre de 2021). Torreón, el consentido de la vieja locomotora. *Milenio*.
- Cavazos, L. (2022). *Identidad, cultura y consumo: La construcción del espacio urbano en el Centro Histórico de Torreón*. Torreón: UAdeC.
- Cháirez Araiza, C., & Palerm Viqueira, J. (2005). *IMPORTANCIA DEL RÍO AGUANAVAL EN LA RECARGA AL ACUÍFERO*. Boletín Archivo Histórico del Agua.
- Choay, F. (1992). *Alegoría del patrimonio*. Barcelona: Gustavo Gili.
- Churruca Peláez, A. (1993). IV. El sur de Coahuila en el tiempo de la Colonia. En H. H. del Bosque Villarreal, G. Contreras Palacios, & A. Churruca Peláez, *Nueva historia de Torreón* (págs. 39-54). Torreón: R. Ayuntamiento de Torreón.
- Coahuila, G. d. (1989). *Ley del Patrimonio Cultural del Estado de Coahuila de Zaragoza*. Coahuila.
- Couch, C., Fraser, C., & Percy, S. (2003). *Urban regeneration in Europe*. Oxford: Blakwell.
- de la Cruz Chang, J. A. (2020). *Corredor turístico-comercial Cepeda-Valdez Carrillo en el centro histórico de Torreón, Coahuila*. Torreón: Universidad Autónoma de Coahuila.

- Delgadillo, V. (2015). Capítulo 5. Patrimonio urbano, turismo. En V. Delgadillo, I. Díaz, & L. Salinas, *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina* (págs. 113-132). Ciudad de México: UNAM, Instituto de geografía.
- Delgadillo, V. (2020). Regeneración urbana en la Ciudad de México: Polisemia de concepciones y acciones públicas. *Revista INVI*, 20-37.
- El Siglo de Torreón. (12 de 05 de 1997). En mal estado las calles Cepeda y Valdés Carrillo. *El Siglo de Torreón*, pág. 43.
- Estado de Coahuila. (1996). *Decreto mediante el cual se declara conjunto histórico de la ciudad de torreón*. Torreón: Estado de Coahuila.
- Giglia, A. (2017). Orden urbano y rescate del espacio público en el centro histórico de la Ciudad de México: el caso del corredor Madero. En A. Portal, *Ciudad global, procesos locales: megaproyectos, transformaciones* (págs. 261-301). Ciudad de México: UAM.
- Giovannoni, G. (1931). *Vecchie città ed edilizia nuova*. Unione tipografico-editrice torinese.
- González Galindo, M. (2016). *Los Ferrocarriles de Cahuila*. Saltillo: Secretaría de Medio Ambiente.
- González Gómez, C., & Hiernaux Nicolas, D. (2020). *Patrimonio, economía local y turismo en centros históricos*. CDMX: PUEC, UNAM.
- GOOGLE EARTH. (2022). *GOOGLE EARTH*. Recuperado el 01 de 12 de 2022, de <https://earth.google.com/web/>
- Guerra, E. (1932). *Historia de Torreón*. Archivo Municipal de Torreón.
- Gutiérrez, R. (2009). Los Centros Históricos de Iberoamérica. Políticas e Improvisaciones. En *Cadernos de Arquitectura e Urbanismo*, v.16, n18+19, 2009 (págs. 321-335). Sevilla: Instituto del Patrimonio Histórico .

- Hardoy, J., & Gutman, M. (1992). *Impacto de la urbanización en los centros históricos*. España: Proyecto regional de patrimonio cultural, urbano y natural-ambiental PNUD/UNEXCO.
- Harvey, D. (2005). "El arte de la renta: la globalización y la mercantilización de la cultura. En D. Harvey, & N. Smith, *Capital Financiero, Propiedad Inmobiliario y Cultura* (págs. 29-57). Barcelona, España: Museu d' Art Contemporani.
- IMPLAN. (2019). *IMPLAN TORREÓN*. Obtenido de <http://www.trcimplan.gob.mx/sig-mapas-torreon/patrimonio-arquitectonico.html>
- INEGI. (2020). *Instituto Nacional de Estadística y Geografía*. Obtenido de <https://www.inegi.org.mx/>
- Jeanneret-Gris, C.-É., & de Villeneuve, J. (1942). *Carta de Atenas*. París.
- Magallanes Andrade, M. A. (2020). *El abandono del centro histórico de Torreón, México. Potencial de densificación habitacional para la reactivación económica y social*. Barcelona: Escola Tècnica Superior d'Arquitectura de Barcelona.
- Mercado López, E. (2020). La impronta del turismo en la configuración de los centros históricos de México: Una visión histórica. En D. H. Carmen Imelda González Gómez, *Patrimonio, economía local y turismo en centros históricos* (págs. 35-58). CDMX: PUEC UNAM.
- México, G. F. (1975). *Reglamento de la Ley Federal Sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas*. México.
- Miramontes, J. (21 de Febrero de 2018). *Los Centros Históricos de la Zona Metropolitana*. Obtenido de IMPLAN Torreón: <https://www.trcimplan.gob.mx/blog/2018/los-centros-historicos-de-la-zona-metropolitana-feb-2018.html>
- P. Canedo, F. (02 de 07 de 2020). Centro Histórico de Torreón se queda solo. *El Siglo*.
- Paquette, C. (2020). Regeneración urbana: un panorama latinoamericano. *Revista INVI* .

- Ramírez Reyes, A. (02 de 10 de 2019). *Patrimonio e Identidad: El Caso del Centro Histórico de Torreón*. Obtenido de IMPLAN Torreón:
<https://cc.bingj.com/cache.aspx?q=Patrimonio+e+Identidad%3a+El+Caso+del+Centro+Hist%C3%B3rico+de+Torre%C3%B3n%2c+de+Antonio+Ram%C3%ADrez+Reyes&d=4952381222439440&mkt=es-MX&setlang=es-ES&w=l3PisfaxyZ7MFSDKf3OR2nAG7eGGgV0D>
- Ramos Salas, J. (2019). *Entre el esplendor y el ocaso lagunero, Ensayo sobre el desarrollo urbano de Torreón*. Estado de Coahuila.
- Ramos Salas, J. (2019). *Entre el esplendor y el ocaso lagunero, Ensayo sobre el desarrollo urbano de Torreón*. Estado de Coahuila.
- Rico Maciel, I. (2018). *Efemérides de la Historia de Torreón*. Torreón: R. Ayuntamiento de Torreón.
- Roberts, P. (2008). The evolution, definition and purpose of urban regeneration. En P. R. Sykes, *Urban regeneration: A Handbook* (págs. 9-36). Londres: Sage.
- Rodríguez García, R. (06 de abril de 2023). Se tienen entre 10 a 15 quejas por ruido contra bares y antros en Torreón. *El Siglo de Torreón*.
- Salas Quintanal, H. (2015). *La historia de un patrimonio lagunero*. Instituto de Investigaciones Antropológicas de la UNAM.

Lista de Gráficas

- Gráfica 1.** Encuesta sobre el conocimiento del polígono del Centro Histórico. Fuente: Elaboración propia..... 118
- Gráfica 2.** Encuesta sobre zonas que se visitan. Fuente: Elaboración propia. 119

Gráfica 3. Encuesta sobre las actividades realizadas en el Centro Histórico. Fuente: Elaboración propia.....	119
Gráfica 4. Encuesta sobre zonas que más gustan del polígono. Fuente: Elaboración propia.	120
Gráfica 5. Encuesta sobre la identidad de las personas con el polígono. Fuente: Elaboración propia.	120
Gráfica 6. Porcentaje de estilos arquitectónicos del patrimonio catalogado del Centro Histórico.	167
Gráfica 7. Total de unidades económicas cuadra 1.	177
Gráfica 9. Total de unidades económicas cuadra 5.	178
Gráfica 8. Total de unidades económicas cuadra 2.	178
Gráfica 10. Total de unidades económicas cuadra 4.	178
Gráfica 11. Total de unidades económicas cuadra 5.	179

Lista de tablas

Tabla 1. Población de los municipios de La Laguna de Coahuila. Fuente: INEGI.	44
Tabla 2. Tipología del entorno natural de La Laguna. Fuente: Río Nazas, la historia de un patrimonio.....	55
Tabla 3. Expropiación de terrenos. Fuente: Entre el Esplendor y el Ocaso Lagunero.	111
Tabla 4. Normativa del Centro Histórico. Fuente: Elaboración propia.	114

Tabla 5. Inmuebles catalogados dentro del Centro Histórico de Torreón por el INBAL. Fuente: elaboración propia.....	149
Tabla 6. Inmuebles catalogados dentro del Centro Histórico de Torreón por el INAH/INBAL. Fuente: elaboración propia.....	154
Tabla 7. Inmuebles catalogados dentro del Centro Histórico de Torreón por el INAH. Fuente: elaboración propia.....	157
Tabla 8. Matriz del estado físico de los inmuebles catalogados. Fuente: elaboración propia.	161
Tabla 9. Cambios en el uso de suelo. Fuente: elaboración propia.....	162
Tabla 10. Comparativa entre El Paseo Morelos, años 2009 (columna izquierda) y 2020 (columna derecha). Cuadra 1.....	190
Tabla 11. Comparativa entre El Paseo Morelos, años 2009 (columna izquierda) y 2020 (columna derecha). Cuadra 2.....	191
Tabla 12. Comparativa entre El Paseo Morelos, años 2009 (columna izquierda) y 2020 (columna derecha). Cuadra 3.....	192
Tabla 13. Comparativa entre El Paseo Morelos, años 2009 (columna izquierda) y 2020 (columna derecha). Cuadra 4.....	193
Tabla 14. Comparativa entre El Paseo Morelos, años 2009 (columna izquierda) y 2020 (columna derecha). Cuadra 5.....	194
Tabla 15. Comparativa entre El Paseo Morelos, años 2009 (columna izquierda) y 2020 (columna derecha). Cuadra del Palacio Federal y Plaza Mayor.....	194

Lista de Ilustraciones

Ilustración 1. Encabezado de nota del periódico "El Siglo", jun 13, 1989. Fuente: El Siglo de Torreón.....	18
Ilustración 2. Encabezado de nota del periódico "El Siglo", ago. 9, 1985. Fuente: el Siglo de Torreón.....	18
Ilustración 3. Foto de la extinta Casa Alhambra. Fuente: Museo Arocena.....	123
Ilustración 4. Paseo Morelos, 2009. Fuente: Google Maps.....	180
Ilustración 5. Paseo Morelos, 2019. Fuente: El Sol de La Laguna.....	180

Lista de Mapas

Mapa 1. Primer mapa de la primera propuesta de trazo de Torreón elaborado por Federico Wulff, 1887. Fuente: Municipio de Torreón, departamento del Centro Histórico.....	16
Mapa 2. Inmuebles catalogados por el INAH, INBAL, INAH/INBAL 2020. Fuente: IMPLAN Torreón.....	21
Mapa 3. Mapa de la localización de La Laguna. Fuente: elaboración propia.	43
Mapa 4. Localización de Torreón. Fuente: elaboración propia.	45
Mapa 5. Localización del Centro Histórico de Torreón.	46
Mapa 6. El plano más antiguo de las tierras de Torreón, 1731. Fuente: Archivo histórico de Torreón.....	53
Mapa 7. Carta hidrográfica de la cuenca del Río Nazas. Fuente: Río Nazas, la historia de un patrimonio.....	57

Mapa 8. Carta hidrográfica de las cuencas y subcuencas del Nazas. Fuente: Río Nazas, la historia de un patrimonio.	58
Mapa 9. Primer plano científicamente trazado de La Laguna, fuente: Historia de Torreón. ..	62
Mapa 10. Primer plano original de la primera propuesta de trazo de torreón elaborado por Federico Wulff, 1887. Fuente: Centro Histórico. (cruce de ferrocarriles en línea blanca punteada).	71
Mapa 11. Plano de la ciudad de Torreón elaborado en 1896, donde se puede apreciar la franja, propiedad de Cobián de 500 metros hacia el oriente.	72
Mapa 12. Mapa de Torreón elaborado en 1901. Se puede apreciar el constante crecimiento urbano hacia el oriente.	73
Mapa 13. Primera proyección de la ciudad, elaborada por Federico Wulff en 1887. Elaboración propia a partir de planos históricos de Torreón.	77
Mapa 14. Proyección de Torreón en 1896. Elaboración propia a partir de planos históricos de la ciudad de Torreón.	78
Mapa 15. Plano de la proyección de Torreón para 1901, elaboración propia a partir de planos históricos de Torreón. Este plano no corresponde a la realidad actual, ni de ese entonces de la ciudad de Torreón, ya que solo eran planes que no se llevaron a cabo. Se puede apreciar el proyecto del ferrocarril a la orilla derecha del plano.	80
Mapa 16. Plano de Torreón, 1908. Elaboración propia a partir de planos históricos de Torreón.	82
Mapa 17. Plano de Torreón de 1933, actualizado por Atanasio Castillo Astrain. Elaboración propia a partir de planos históricos de Torreón.	86

Mapa 18. Plano de Torreón, 1948. Elaboración propia a partir de planos históricos de Torreón.	88
Mapa 19. Plano de Torreón, 1960. Elaboración propia a partir de planos históricos de Torreón.	92
Mapa 20. Plano de Torreón, 1980. Elaboración propia a partir de planos históricos.	96
Mapa 21. Plano de Torreón, 1990. Elaboración propia a partir de planos históricos de Torreón.	99
Mapa 22. Plano de Torreón, 2000. Elaboración propia a partir de shapets de INEGI.	102
Mapa 23. Plano de Torreón, 2010. Elaboración propia a partir de shapets de INEGI.	106
Mapa 24. Plano de Torreón, 2020. Elaboración propia a partir de shapets de INEGI.	108
Mapa 25. Total de población por AGEB del Centro Histórico, 1990. Elaboración propia a partir de datos censales del INEGI.	125
Mapa 26. Total de viviendas particulares habitadas por AGEB del Centro Histórico, 1990. Elaboración propia a partir de datos censales del INEGI.	126
Mapa 27. Total de población por AGEB del Centro Histórico, 2000. Elaboración propia a partir de datos censales del INEGI.	128
Mapa 28. Total de viviendas particulares habitadas por AGEB del centro histórico, 2000. Elaboración propia a partir de datos censales del INEGI.	129
Mapa 29. Total de población por AGEB del Centro Histórico, 2010. Elaboración propia a partir de datos censales del INEGI.	130
Mapa 30. Total de viviendas particulares habitadas por AGEB del centro histórico, 2010. Elaboración propia a partir de datos censales del INEGI.	131

Mapa 31. Total de población por AGEB del Centro Histórico, 2020. Elaboración propia a partir de datos censales del INEGI.	132
Mapa 32. Total de viviendas particulares habitadas por AGEB del Centro Histórico, 2020. Elaboración propia a partir de datos censales del INEGI.	133
Mapa 33. Total de unidades económicas por AGEB del Centro Histórico, 1999. Elaboración propia a partir de datos censales del INEGI.	134
Mapa 34. Total de unidades económicas por AGEB del Centro Histórico, 2004. Elaboración propia a partir de datos censales del INEGI.	135
Mapa 35. Total de unidades económicas por AGEB del Centro Histórico, 2010. Elaboración propia a partir de datos censales del INEGI.	136
Mapa 36. Total de unidades económicas por AGEB del Centro Histórico, 2020. Elaboración propia a partir de datos censales del INEGI.	137
Mapa 37. Ubicación de inmuebles catalogados por el INAH, INBAL e INAH/INBAL.	158
Mapa 38. Ubicación de la Av. Morelos dentro del Centro Histórico.	175
Mapa 39. Ubicación de las cinco cuadras de análisis dentro de la Av. Morelos.	177
Mapa 40. Valor catastral por calle, 2019. Fuente: IMPLAN Torreón.	181
Mapa 41. Valor catastral por calle, 2022. Fuente: elaboración propia a partir de tablas de valores de suelo y construcción del municipio de Torreón, para el ejercicio fiscal 2022.....	182
Mapa 42. Valores catastrales por calle de las avenidas Matamoros, Morelos, Juárez e Hidalgo, comparativa entre 2019 y 2022.	183
Mapa 43. Total de unidades económicas por cuadra de los años 2010 y 2020. Fuente: DENUÉ.	198

Mapa 44. Total de población por cuadra de los años 2010 y 2020. Fuente: censos de población y vivienda del INEGI. 199