

Centralidad urbana contemporánea del centro histórico: análisis socioespacial de la ciudad de Tepic, Nayarit, México

Contemporary urban centrality of the historic center: socio-spatial analysis of the city of Tepic, Nayarit, Mexico

ALEXIS ANTONIO DE LA TORRE DÁVALOS,  <https://orcid.org/0000-0001-6822-6987>
Ayuntamiento de Tepic, México, alexis_dlt@hotmail.com

Abstract

In the face of a predominant materialistic perspective in the approach to historic centers, this article delves into the socio-spatial dynamics to clarify their contemporary urban centrality, recognize the city under construction, and inherit around heritage conservation. In order to achieve this, information from governmental institutions is analyzed and represented through the mapping technique and complemented with field findings. The results invite us to reflect on whether the construction of the historic city in the present is indeed the one we want to pass on to future generations.

Keywords: urban centrality, historic center, socio-spatial dynamics, city of Tepic, Nayarit, Mexico.

Resumen

Ante una perspectiva materialista predominante en el abordaje de los centros históricos, este artículo se adentra en las dinámicas socioespaciales para esclarecer su centralidad urbana contemporánea, reconocer la ciudad en construcción y heredar en torno a la conservación del patrimonio. Para lograrlo, se analiza y representa información proveniente de instituciones gubernamentales mediante la técnica del mapeo y se complementa con hallazgos en campo. Los resultados invitan a reflexionar si la construcción de la ciudad histórica en el presente es en realidad la que se quiere heredar a las generaciones futuras.

Palabras clave: centralidad urbana, centro histórico, dinámicas socioespaciales, ciudad de Tepic, Nayarit, México.

Recepción: 19 de mayo de 2022 / Aceptación: 16 de agosto de 2023 / Publicación: 26 de diciembre 2024



Esta obra está protegida bajo la
Licencia Creative Commons
Atribución-NoComercial-Sin
Derivadas 4.0 Internacional



CÓMO CITAR: De la Torre Dávalos, Alexis Antonio (2024). Centralidad urbana contemporánea del centro histórico: análisis socioespacial de la ciudad de Tepic, Nayarit, México. *Economía, Sociedad y Territorio*, 24(76): e2061. <http://dx.doi.org/10.22136/est20242061>

Introducción

Las ciudades en la región de América Latina y el Caribe han experimentado importantes reconfiguraciones de sus áreas urbanas centrales debido a los siguientes tres procesos principales:

1. Expansión urbana sin precedentes hacia la mitad del siglo XX, y la acorde desconcentración funcional de la ciudad (Álvarez, 2006; Hardoy *et al.*, 1992; Romero, 1976);
2. Los concurrentes programas de renovación urbana interior y la consecuente destrucción del patrimonio urbano-arquitectónico decimonónico (Carrión, 2001; Melé, 2006);
3. La respuesta y posicionamiento de la figura centro histórico en la legislación y planeación urbana (Delgadillo, 2011 y 2016).

Para autores como Carrión Mena (2001) y Delgadillo (2011), los problemas en los centros históricos –como la congestión de vehículos y de personas, el deterioro ambiental en general, principalmente por la importante presencia de residuos, dióxido de carbono y ruido– derivan de su interacción con la periferia, así como de procesos sociales, económicos y políticos generados en ámbitos geográficos más extensos. Por su parte, Álvarez Mora (2006) esboza que, a través de la planeación urbana, existe la tendencia a descentralizar los centros históricos, mediante la restricción de actividades como la industria, el comercio y los servicios que, por sus modos de producción o atracción de amplios sectores de población, puedan deteriorar el patrimonio urbano y arquitectónico. Estos sectores se orientan hacia nuevos centros direccionales cuyos entornos propicien el desarrollo urbano, al tiempo que alejan presiones inmobiliarias que vulneran las políticas de conservación de los centros históricos.

La propuesta de descentralizar los centros históricos conlleva cambiar su funcionalidad histórica con base en demandas y expectativas de las ciudades en construcción en el presente. En este sentido, en la literatura existen dos hipótesis relevantes. Primera, en el mejor de los casos, los centros históricos no pierden funcionalidad, pues sólo se desagregan aquellas funciones con capacidad de construir nuevas centralidades fuera de los mismos, como lo son el comercio y los servicios (Álvarez Mora, 2006). Segunda, en el peor de los casos los centros históricos son

marginados por la pérdida de funciones centrales que históricamente albergaron como la vivienda, la religión, la política, la administrativa, la financiera, el ocio y el comercio (Hardoy *et al.*, 1992).

Para Coulomb (2008), la propuesta de refuncionalización de los centros históricos mexicanos frente a la metropolización de las ciudades ha sido objeto de múltiples debates, pero de pocas investigaciones científicas. En adición y gracias a la revisión de cien textos de corte científico, Sepúlveda (2017) encontró que en el estudio de los centros históricos mexicanos predomina el enfoque hacia el patrimonio cultural material, producto de una concepción estática y asilada de las ciudades históricas, pese a los cambios globales que reclaman la necesidad de estudios integrales. En consecuencia, no se ha dado cabal cuenta de la compleja relación entre los centros históricos y las metrópolis que los contienen, por lo cual urgen análisis a profundidad sobre este tema.

A partir de lo anterior, este artículo plantea la hipótesis de que analizar las dinámicas socioespaciales propias del centro histórico posibilita esclarecer su centralidad urbana contemporánea para la ciudad en su conjunto, al tiempo que reconoce la ciudad en construcción y aporta en torno a la conservación del patrimonio. Para confirmar dicha hipótesis, se toma el caso de la ciudad de Tepic, de origen prehispánico e historia colonial, ubicada en el centro occidente de México, capital del estado de Nayarit.

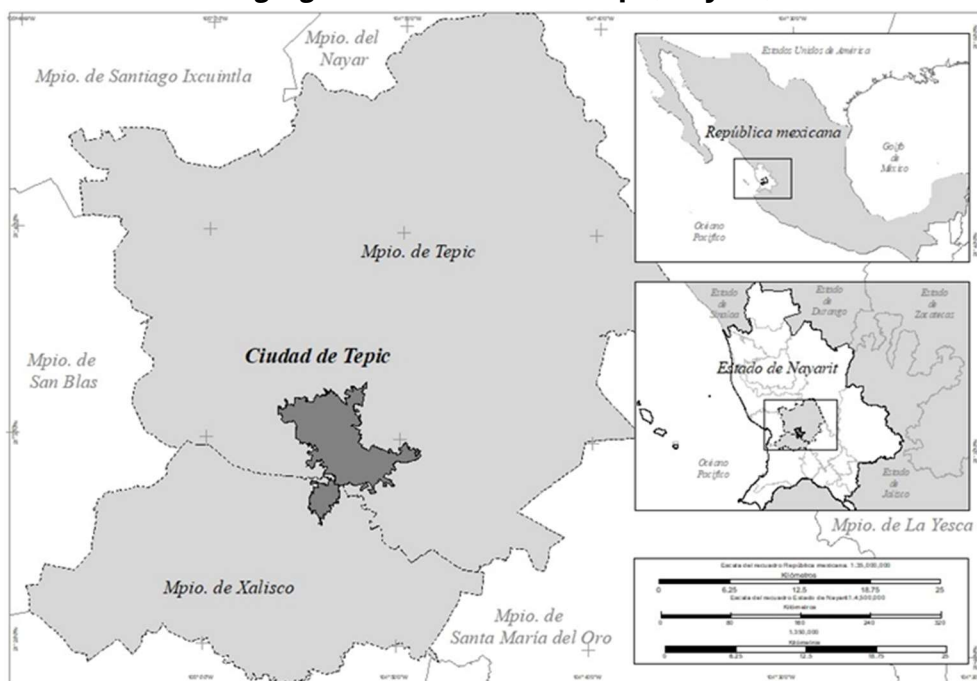
Para esta hipótesis el caso de la ciudad de Tepic es relevante pues, a partir de la segunda mitad del siglo XX, ha experimentado importantes reconfiguraciones de su área urbana central, en un contexto marcado por la metropolización, la renovación urbana interior y la destrucción del patrimonio, así como el posicionamiento de la figura centro histórico en la legislación y planeación de la ciudad. Estos procesos han sido característicos de las ciudades de América Latina y el Caribe, como ya se mencionó en la introducción (figura 1).

La metodología empleada permitió la aproximación y análisis de información publicada de manera oficial por distintos órganos internacionales y nacionales de los tres niveles de gobierno, que se complementó con observaciones en recorridos de campo. Sobresale la técnica de mapeo, puesto que su empleo no es sólo un medio de referencias especial y presentación de resultados, también es una herramienta de análisis para su obtención. De esta suerte, los mapas son recursos que prevalecen en el desarrollo del texto.

El artículo está estructurado por siete apartados. El primero presenta el debate entre los conceptos de centralidad urbana y centro histórico; el segundo expone el caso de la ciudad de Tepic; del tercero al séptimo se analizan las dinámicas socioespaciales propias del centro histórico en relación con la ciudad en su conjunto; en la conclusión y la discusión se presentan los principales hallazgos empíricos y aportaciones teóricas.

Figura 1

Ubicación geográfica de la ciudad de Tepic, Nayarit, México



Fuente: elaboración propia en ArcGis 10.4.1 (ESRI, 2016), con base en el Marco Geoestadístico del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (Inegi, 2022b).

1. Centralidad urbana y centro histórico: dos nociones distintas

En el transcurso del siglo XIX, las nociones de centro y centralidad se aplicaron con énfasis en el modelado de la estructura territorial. Así, trasciende el trabajo pionero de von Thünen y el modelo del estado aislado. Con posterioridad, en el siglo XX, los modelos elaborados por la Escuela de Chicago; Alfred Weber y el modelo de la localización de la industria; Walter Christaller y el modelo de los lugares centrales; William Alonso y el modelo de los usos del suelo, entre otros. Sin embargo, resalta lo postulado por Christaller en 1933, pues sostiene

que el centro y la centralidad son entidades distintas, ya que el centro es determinado como un punto en el plano; en cambio, la centralidad deriva de la concentración dinámica de funciones determinadas centrales, como el comercio y las finanzas.

Hacia la segunda mitad del siglo XX, y con base en la crítica general al pensamiento positivista, tomó fuerza la idea de la imposibilidad de reducir el territorio o la ciudad a la abstracción y síntesis gráfica característica de los modelos. Esta idea la afirmó Lefebvre (1972) quien propuso que la plasticidad compleja de la ciudad hace imposible imponerle límites. A esto se suman autores como Castells (1999), Carrión Mena (2001), Melé (2006) y Delgadillo (2017), cuya consulta permite concluir que la centralidad urbana es la capacidad relativa del lugar, no el lugar en sí, pues emerge, consolida, mantiene, decae o pierde. Es de emplazamiento jerárquico en lo espacial, funcional o mental con respecto al conjunto urbano en general, a la vez que influye con relevancia en su caracterización y sentido. De esta suerte, la centralidad sólo puede ser comprendida a través de las relaciones socioespaciales entabladas entre el centro y la periferia de la ciudad.

Por su cuenta, la noción centro histórico refiere a dos atributos estrechamente relacionados que por su presencia relevante en un lugar lo hacen diferente al resto de la ciudad. Por un lado, centro, ligado a una posición estratégica, y por el otro, histórico, derivado de la antigüedad en el entorno urbano (Carrión Mena, 2013). Pese a lo anterior, la determinación de un centro histórico se enmarca en un proyecto de ciudad según necesidades y expectativas desde el presente (Álvarez Mora, 2006).

Para Melé (2016) los centros históricos mexicanos son uno de los pocos intentos a nivel normativo y de planeación para la protección de la totalidad de los espacios urbanos a escala global; sin embargo, tienden a ser relacionados con características materiales, y poco dan cuenta de las dinámicas derivadas de la actividad humana propias del lugar que le confieren valor y significado (Lee Alardín, 2014; Sepúlveda, 2017).

De tal suerte, la centralidad urbana se define como la capacidad relativa y dinámica del lugar, a diferencia del centro histórico que comprende un lugar concreto bien delimitado por la vía normativa y de planeación urbana. Por lo tanto, la centralidad urbana y el centro histórico no necesariamente coinciden en un mismo lugar dentro de la ciudad.

2. Ciudad de Tepic y su centro histórico

La ciudad de Tepic, al ser municipio y capital del estado de Nayarit, ostenta la capacidad histórica de concentrar las actividades institucionales, políticas, administrativas, financieras y culturales más importantes de la entidad. Por ello, el total de las localidades de Nayarit posee algún tipo de vinculación con la ciudad de Tepic (Plan Municipal de Desarrollo..., 2017b).

A partir de 1980 empezó a reconocerse a nivel nacional la Zona Metropolitana número 30 (en lo siguiente ZM-30), conformada por la ciudad de Tepic junto a la cabecera del municipio vecino, Xalisco (Decreto que aprueba el Plan Integral de Movilidad..., 2020).

Hacia la segunda mitad del siglo XX, la ciudad de Tepic experimentó patrones de crecimiento urbano sin precedentes que transformaron de forma abrupta su escala. De 1950 a 1970 la población y el área urbana duplicaron su tamaño, pauta que marcó la tendencia de crecimiento que caracterizará a la ciudad hasta la actualidad (Flores Rodríguez, 2015).

Fotografía 1

Destrucción del patrimonio urbano-arquitectónico hacia la segunda mitad del siglo XX

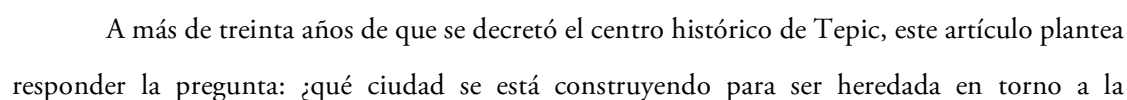


1) Ensanche y prolongación de la hoy avenida México; 2) la consecuente demolición edilicia; 3) y 4) esquina de la hoy avenida México y calle Amado Nervo, a principios del siglo XX y en la actualidad, respectivamente.

Fuente: fotografías 1, 2 y 3, tomadas del muro de Facebook de Macías (2017a, 2017b y 2018), fotografía 4, fotografía propia.

En relación con esto, el centro histórico de Tepic es decretado, compuesto por 146 manzanas, contempla también las manzanas aledañas inmediatas a su perímetro como área de influencia y amortiguamiento para los programas de reordenación, conservación y protección urbana (Acuerdo de la declaratoria de inmuebles..., 1989) (figura 2).

Ciudad de Tepic y su centro histórico (CH)



conservación del patrimonio, mediante el análisis de las dinámicas socioespaciales propias del centro histórico con el fin de esclarecer su centralidad urbana contemporánea para la ciudad en su conjunto?

3. Accesibilidad y conectividad

La ciudad de Tepic posee un alto grado de accesibilidad derivado de la completa dotación de vialidades y comunicaciones, así como de una importante presencia de equipamientos y servicios; sin embargo, estas cualidades desaparecen en la medida que las demás localidades en el municipio se alejan, principalmente las ubicadas en zonas serranas (Programa Municipal de Ordenamiento Territorial..., 2017a).

El centro histórico de Tepic, derivado de su emplazamiento histórico, cuenta con accesibilidad privilegiada en comparación con otras zonas de la ciudad, así como con localidades dentro y fuera del municipio. Cabe mencionar que por este polígono transita el 98% de las 58 rutas de transporte público existentes en la ciudad (Decreto que aprueba el Plan Integral de Movilidad..., 2020).

4. Área urbana y población

La ciudad de Tepic y la ZM-30 mantienen un crecimiento constante. A pesar de advertirse la dispersión horizontal del área urbana (Programa Municipal de Ordenamiento Territorial..., 2017a; Decreto que aprueba el Plan Integral de Movilidad..., 2020), el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (Inegi) (2022b, 2020, 2010 y 2000) expone que tanto en la ciudad de Tepic como en la ZM-30, la densidad promedio ha aumentado progresivamente: de 1995 a 2020, pasó de tener entre 60 y 57 habitantes por hectárea (hab./ha) a 69 y 66, respectivamente. Caso contrario es el centro histórico de Tepic, pues si bien en 1995 ostentó una densidad promedio más alta que la ciudad y la ZM-30 con 65 hab./ha, en 2020 bajó a 44 hab./ha. De 2010 a 2020, el centro histórico de Tepic perdió 1890 habitantes.

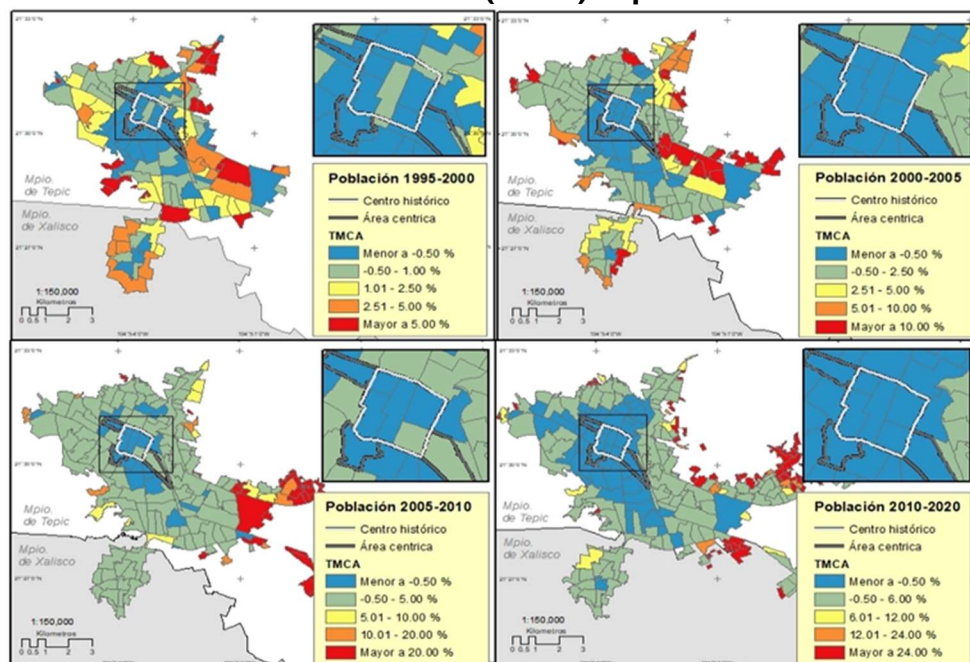
4.1. Tasas medias de crecimiento anual en población

La figura 3 expone las Tasas Medias de Crecimiento Anual (TMCA) en la población de la ZM-30. Esta figura se divide en cuatro secciones correspondientes a periodos de tiempo estipulados por el Censo de Población y Vivienda –realizado por el Inegi (2020)– y se basa en el nivel de Área Geoestadística Básica urbana (AGEB). Hay que resaltar que las AGEBs con las TMCA más altas (color rojo) aparecen por primera vez en el censo del periodo respectivo.

De 1995 a 2005 las TMCA más altas se observaron en todos los frentes de la periferia, mientras que de 2005 a 2020 se registraron en la periferia suroriente. Esto último como consecuencia de la política estatal de construcción de vivienda popular y de interés social concentrada en la localidad de La Cantera (Plan Municipal de Desarrollo..., 2017b). Las localidades de La Cantera y Xalisco, al suroriente y surponiente, respectivamente, se han configurado como asentamientos satélites dependientes de la oferta de comercio, servicios y empleos de la ciudad de Tepic.

Figura 3

Tasas Medias de Crecimiento Anual (TMCA) en población a nivel de AGEB



Fuente: elaboración propia en ArcGIS 10.4.1 (ESRI, 2016), con base en el Censo de Población y Vivienda (Inegi, 2020, 2010, 2005, 2000 y 1995), y el Marco Geoestadístico del Inegi (2022b, 2010 y 2000).

Las TMCA más bajas (color azul) no sólo se presentan en el centro histórico, sino también en buena parte del interior de Tepic y Xalisco. Así, a lo largo del tiempo, las TMCA de colores azul y verde –o de menor crecimiento– han acaparado de forma progresiva mayor extensión territorial al interior de la ZM-30.

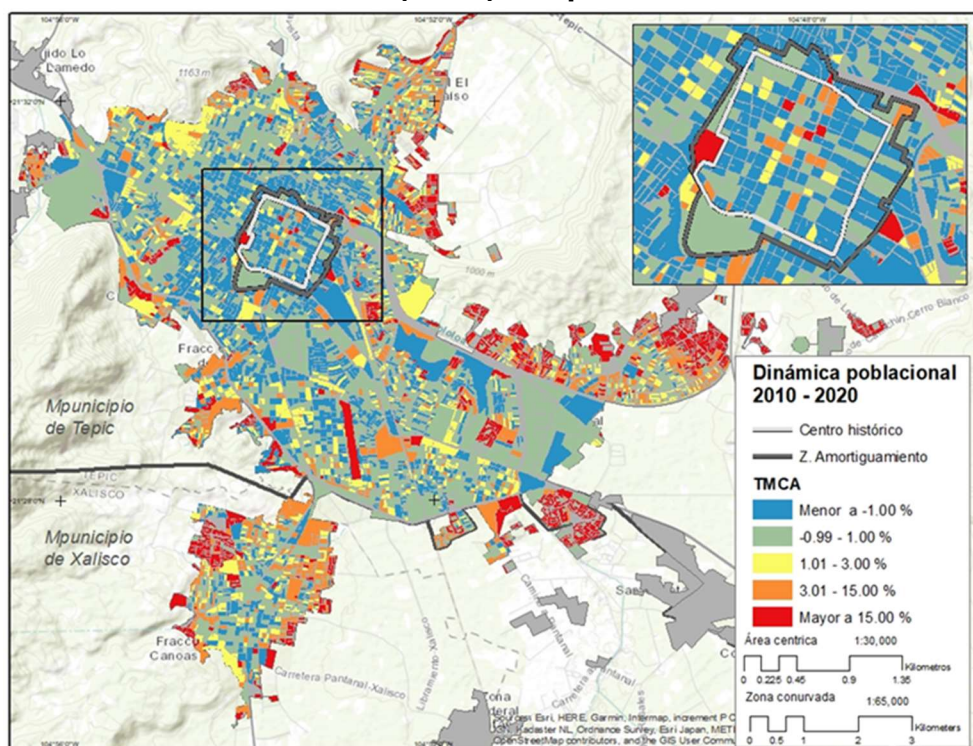
Queda claro que el aumento de la densidad media en la ciudad de Tepic y la ZM-30, visto en el apartado anterior, no se presenta de modo uniforme en el área urbana, más bien tiende a concentrarse en la periferia –sobre todo al suroriente en los últimos años–, al tiempo que la población en las ciudades del interior aumenta muy poco o incluso se pierde.

La figura 4 desagrega las TMCA en la ZM-30 a nivel de manzanas urbanas en el lapso de 2010 a 2020. Las TMCA más altas (color rojo) se ubican principalmente a lo largo de la periferia, pero también son halladas dispersas en el área urbana interior, aunque en menores cantidades.

En el centro histórico se observan algunas manzanas con las TMCA más altas (colores rojo, naranja y amarillo). Lo anterior, en una zona centro-norte de la ZM-30 que agrupa la mayor cantidad de manzanas con las TMCA negativas (color azul).

Figura 4

Tasa Medias de Crecimiento Anual (TMCA) en la población a nivel de manzana urbana



Fuente: elaboración propia en ArcGis 10.4.1 (ESRI, 2016), con base en el Censo de Población y Vivienda Inegi (2020 y 2010) y el Marco Geoestadístico del (Inegi, 2022b y 2010).

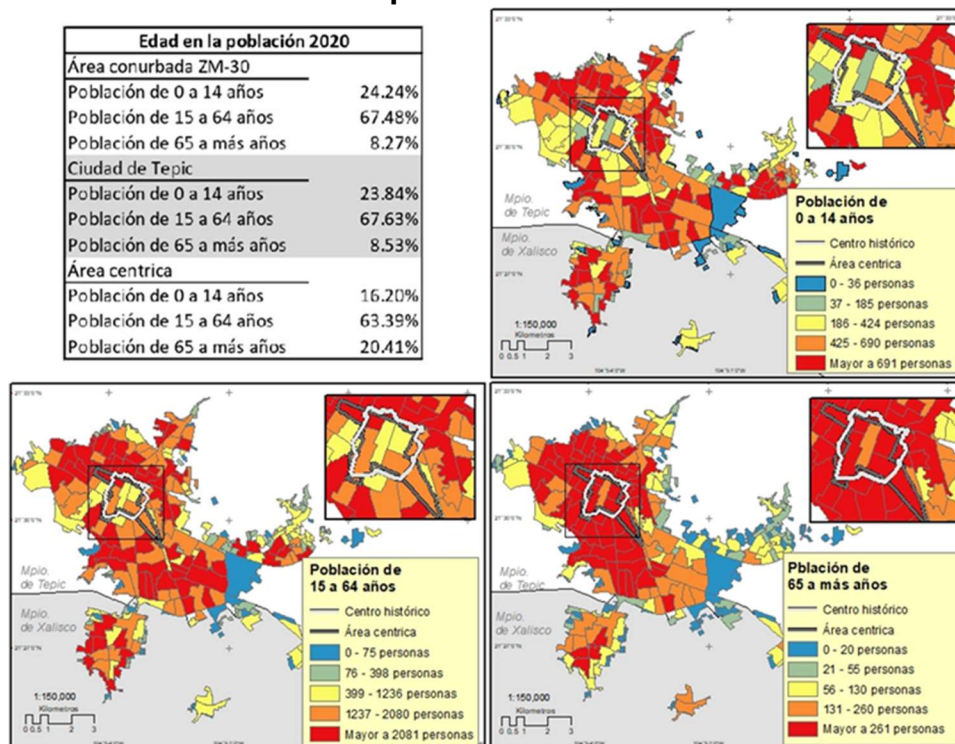
4.2. Edad en la población

La figura 5 expone la edad en la población en la ZM-30 a nivel de AGEB, descrita en los siguientes estratos clasificados por el Inegi (2020): de 0 a 14, de 15 a 64, y de 65 a más años. Si bien en la ZM-30 predomina la población joven, la presencia de cada uno de estos estratos tiende a variar según la escala observada, ZM-30, ciudad o área céntrica. Resalta el caso de la población de 65 a más años con una presencia porcentual promedio en general en la ZM-30 de alrededor de 8%, pero en el área donde se encuentra el centro histórico incrementa con relevancia a 20.41%; en otras palabras, dicho estrato de población muestra una importante presencia en la ciudad interior que acapara el centro histórico (conglomerado de AGEB en color rojo de población de 65 a más años).

En este sentido, al tiempo que la ciudad interior y su centro histórico envejecen, la ZM-30 de población joven en general y crecimiento progresivo demanda con importancia nuevos empleos, viviendas, equipamientos y servicios, de acuerdo con el Decreto que aprueba el Plan Integral de Movilidad Urbana Sustentable del municipio de Tepic (2020) y el Plan Municipal de Desarrollo (2017b).

Figura 5

Edad en la población a nivel de AGEB



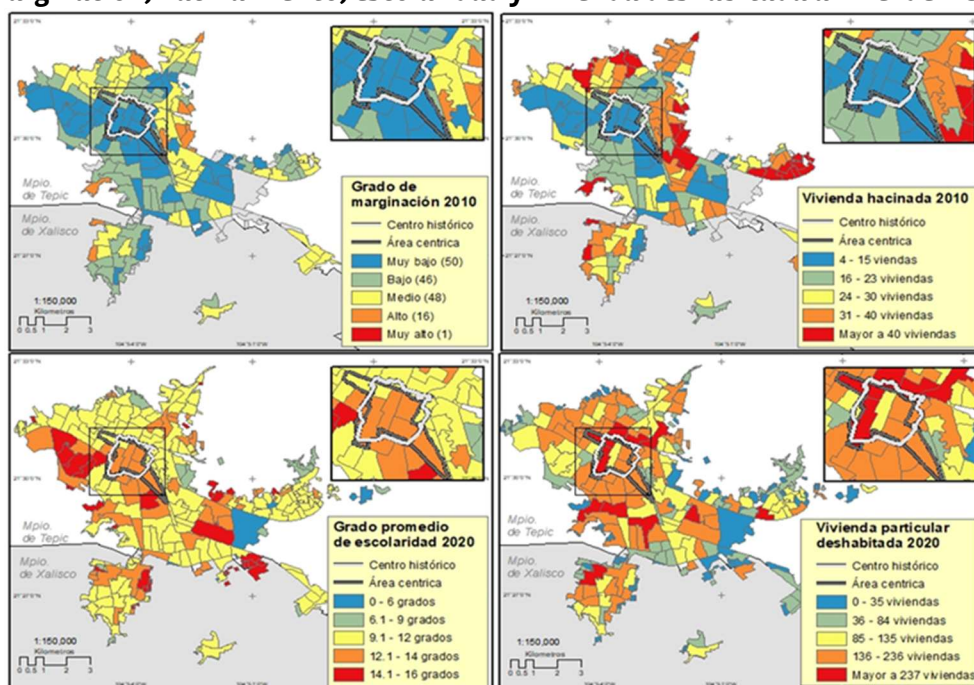
Fuente: elaboración propia en ArcGIS 10.4.1 (ESRI, 2016), con base en el Censo de Población y Vivienda (Inegi, 2020) y el Marco Geoestadístico (Inegi, 2022b).

4.3. Marginación, hacinamiento, escolaridad y vivienda

La figura 6 expone los resultados por AGEB, producto del análisis de datos provenientes del Consejo Nacional de Población (Conapo, 2021) y del Inegi (2020). En general, la ZM-30 presenta grados de marginación bajos, sin embargo, aunque en pocas cantidades, en la periferia se observan polígonos con grados de marginación alto y medio (color naranja y amarillo, respectivamente). Además, en la periferia –sobre todo en la franja oriente de norte a sur– se localizan las mayores cantidades de vivienda hacinada (color rojo), mientras que las menores cantidades (color azul) se registran en el área céntrica, donde se emplaza el centro histórico.

Figura 6

Marginación, hacinamiento, escolaridad y vivienda deshabitada a nivel de AGEB



Fuente: elaboración propia en ArcGis 10.4.1 (ESRI, 2016), con base en el Índice de marginación urbana del Conapo (2021), el Censo de Población y Vivienda (Inegi, 2020) y el Marco Geoestadístico del Inegi (2022b).

Por otro lado, el grado de escolaridad en la población dibuja dos periferias diferentes: en el extremo poniente, de norte a sur, se ubican los grados más altos (colores rojos y naranjas); mientras que en el extremo oriente, principalmente en la dirección suroriente, están los grados más bajos (colores azul y verde). Para comprender esto último, es necesario recuperar que el crecimiento de la periferia suroriente ha sido impulsado por una política estatal de fomento y construcción de vivienda popular y de interés social. Por

su cuenta, el área céntrica y su centro histórico son acaparados por un conglomerado poblacional que cuenta con grados altos de escolaridad (color naranja).

En contraste con lo anterior, la mayor parte de viviendas particulares deshabitadas (colores naranja y rojo) tiende a concentrarse en el interior de la ciudad y no en la periferia.

Ya que se trata de la ciudad capital del estado de Nayarit, Tepic ha sido objeto de diversas evaluaciones federales sobre habitabilidad, competitividad y prosperidad. En 2014, al evaluar los rubros mencionados, el Instituto Mexicano de la Competitividad posicionó a Tepic en el lugar 26 de 78 ciudades en el país (Plan Municipal de Desarrollo..., 2017b); sin embargo, en 2018 descendió al lugar 46, esto quiere decir que Tepic pasó de una competitividad media alta a media baja (Imco, 2020).

En 2016, el Gabinete de Comunicación Estratégica México ubicó a Tepic en el lugar 9 de 76 ciudades en el país (Plan Municipal de Desarrollo..., 2017b), pero en 2019 descendió hasta la plaza 41, lo cual se traduce en un importante descenso de la habitabilidad¹ en la ciudad (GCEM, 2019).

También en 2016, ONU-Habitat colocó a Tepic en el lugar 6 de las ciudades más prosperas de México (Plan Municipal de Desarrollo..., 2017b), mientras que en 2018 ascendió al lugar 3 (ONU-Habitat, 2018). Además, la ZM-30 fue situada en el lugar 2 de menores porcentajes de pobreza entre las zonas metropolitanas del país. Todo ello pese a que el 32.83% de la población ocupada percibe menos de dos salarios mínimos o ingresos inferiores a la línea de bienestar, el 22.4% de la población se encuentra en situación de pobreza y el 2.2% vive en pobreza extrema (Plan Municipal de Desarrollo..., 2017b; Coneval, 2020).

La figura 7 expone la vivienda particular y la vivienda particular deshabitada en la ZM-30 a nivel de manzanas urbanas de 2020 (Inegi, 2020). La sección izquierda muestra una zona centro-norte con importantes cantidades de vivienda particular (color rojo); sobresale que el centro histórico en su área más central carece de esta vivienda (color azul). Por su parte, la sección derecha exhibe a la vivienda particular deshabitada presente en el total del área urbana; no obstante, resalta una importante concentración en la zona centro-norte en donde se encuentra el centro histórico. En el perímetro del centro histórico se encuentran elevadas cantidades de vivienda deshabitada

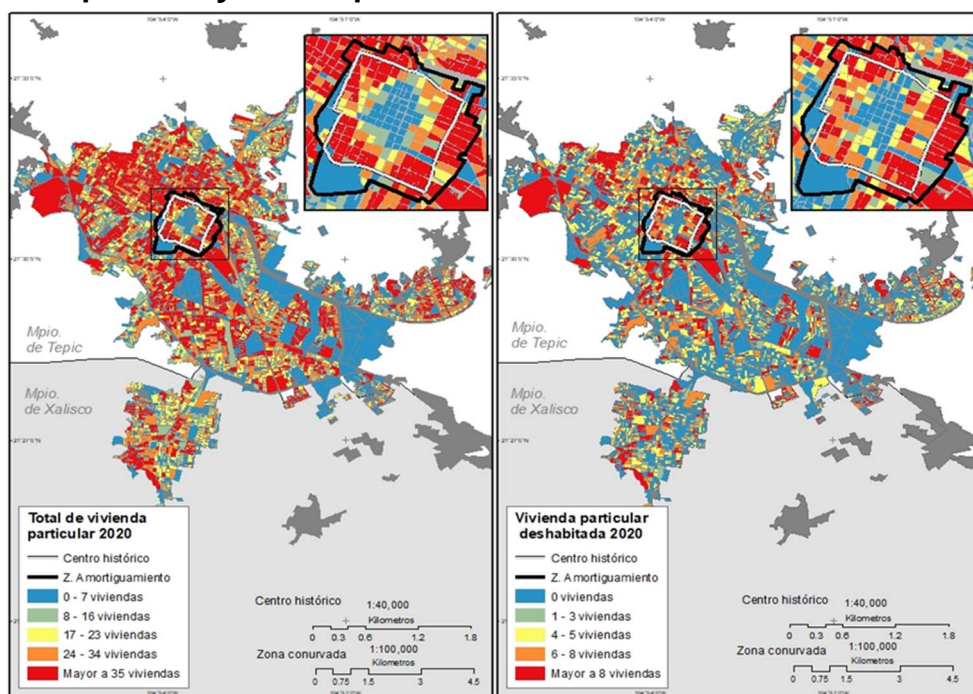
¹ La evaluación de habitabilidad en las ciudades por el GCEM se basa en la ponderación del papel de las autoridades locales, servicios municipales, calidad de vida, cohesión social y lealtad con el lugar.

(color rojo), y en su área más central las cantidades más bajas (color azul), como ya se mencionó líneas arriba, debido a la inexistencia de vivienda particular en dicha área central.

De acuerdo con el Inegi (2020), 23,125 viviendas particulares se encuentran deshabitadas, lo que equivale al 15% del total en la ZM-30. A ello se suma la cantidad de 15,000 lotes baldíos en la ciudad de Tepic, que equivalen al 11% del total de lotes intraurbanos en esta ciudad (Programa de Gobierno Tepic..., 2021), los cuales, en conjunto, resultan en un despilfarro inmobiliario (Programa Municipal de Ordenamiento Territorial..., 2017a).

Figura 7

Vivienda particular y vivienda particular deshabitada a nivel de manzanas urbanas



Fuente: elaboración propia en ArcGis 10.4.1 (ESRI, 2016), con base en el Censo de Población y Vivienda (Inegi, 2020) y el Marco Geoestadístico del Inegi (2022b).

5. Unidades económicas y población empleada

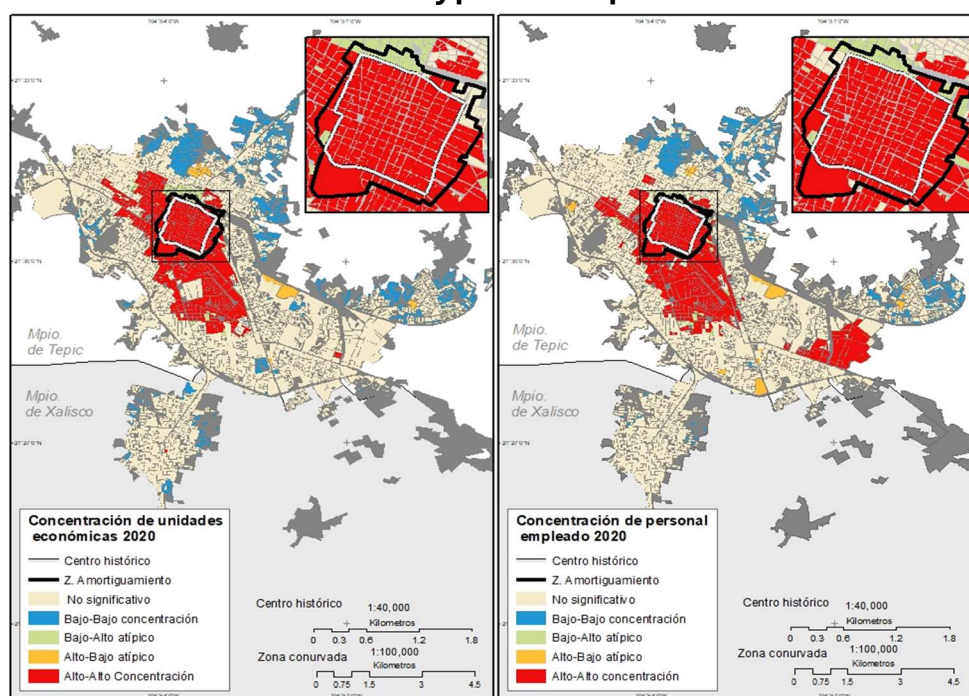
La figura 8 expone dos *LISAs* (*Local Indicator of Spatial Association*) que señalan las principales concentraciones de unidades económicas y de personal empleado en la ZM-30 a nivel de manzanas urbanas, de acuerdo con el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (Inegi, 2022a). Aunque las unidades económicas y su personal empleado se

presentan en el total del área urbana, hay un principal conglomerado de considerable extensión territorial en la ciudad interior que acapara al centro histórico (color rojo). Es un centro económico que genera importantes dinámicas socioeconómicas para el interior y el exterior del área urbana; además, al sureste aparece la ciudad industrial como un polígono de alta concentración de personal empleado.

Asimismo, el color naranja representa concentraciones que indican conjuntos de manzanas con valores altos rodeadas por otras de valores bajos; en cuanto a la presencia de unidades económicas, refieren a plazas comerciales e industrias principalmente agropecuarias aisladas del centro económico mencionado en el párrafo anterior.

Figura 8

Concentración de unidades económicas y personal empleado a nivel de manzanas urbanas



Fuente: elaboración propia en ArcGis 10.4.1 (ESRI, 2016), con base en el Censo de Población y Vivienda (Inegi, 2020), el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (Inegi, 2022a) y el Marco Geoestadístico del Inegi (2022b).

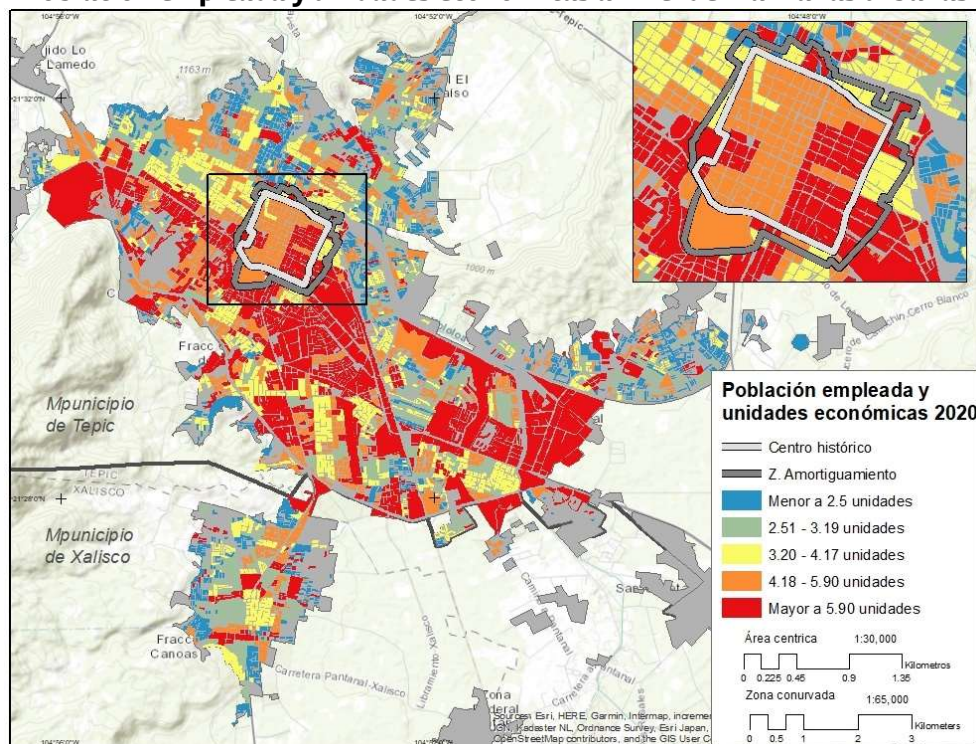
De las 27,862 unidades económicas en la ZM-30, el 40.21% se emplaza en el centro económico ya mencionado y el 17.82% en el centro histórico de Tepic. En estas unidades económicas predomina el sector terciario (90%); con un importante margen de diferencia le siguen el sector secundario (9%) y, por último, el sector primario menor a 1%.

De esta manera, la ZM-30 se especializa en comercios y servicios para satisfacer las demandas local, regional y estatal, al tiempo que ofrece empleos no sólo para los habitantes de esta área urbana, sino también para diversas localidades dentro y fuera del municipio de Tepic (Programa Municipal de Ordenamiento Territorial..., 2017a).

La figura 9 expone los resultados de unir en un solo análisis las unidades económicas y su personal empleado en la ZM-30. Los valores más altos (color rojo) coinciden con el centro económico expuesto en la figura 8. Sin embargo, en el centro histórico una importante extensión del área se torna color naranja, pues si bien ahí se encuentra una importante cantidad de unidades económicas, éstas no poseen la capacidad de emplear a un elevado número de personas, en comparación con las unidades económicas que se ubican fuera de su polígono.

Figura 9

Población empleada y unidades económicas a nivel de manzanas urbanas



Fuente: elaboración propia en ArcGis 10.4.1 (ESRI, 2016), con base en el Censo de Población y Vivienda (Inegi, 2020), el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (Inegi, 2022a) y el Marco Geoestadístico del Inegi (2022b).

6. Valores del suelo

El centro histórico alberga los sectores con precios del suelo más elevados en el municipio de Tepic y lo conforman estos usos: 1) habitación popular media; 2) habitación popular alta; 3) comercial medio; 4) mixto: comercial-habitación popular media y; 5) suelo de la alameda central.

El costo del suelo por metro cuadrado osciló entre los \$1050.00 y los \$10,800.00 para la habitación; el de uso comercial entre los \$7300.00 y los \$12,000.00 pesos y el de uso mixto costó \$3950.00 pesos. En cuanto a la extensión territorial por destino de suelo, predomina la habitación popular alta con 198.75 ha; le sigue la habitación popular media con 27.57 ha; después el comercial medio con 24.3 ha y, por último, el suelo de la alameda central y el mixto, con 6.63 ha y 5.6 ha, respectivamente (Decreto que reforma y adiciona diversas disposiciones..., 2017). Ante esta distribución en el territorio de los precios de suelo, la habitación popular baja no tiene cabida en el centro histórico de Tepic (tabla 1).

Tabla 1
Valores por metro cuadrado de suelo en el centro histórico

		<i>Sector 1</i>		<i>Sector 2</i>		<i>Sector 3</i>		<i>Sector 4</i>		<i>Área en ha</i>
Clave	Clasificación	Zona	Valor m ²	Zona	Valor m ²	Zona	Valor m ²	Zona	Valor m ²	
UH4	Habitación popular media	VZ4	\$1050	VZ3	\$2500	VZ6	\$2740	VZ6	\$5810	27.52
		VZ2	\$2050.00							
UH3	Habitación popular alta	VZ3	\$3350	VZ2	\$3350	VZ5	\$3950	VZ4	\$6500	
		VZ9	\$5950	VZ6	\$4900	VZ2	\$4550	VZ1	\$7500	198.75
		VZ6	\$6500	VZ5	\$5400	VZ4	\$5250			
		VZ8	\$10,800			VZ3	\$5645			
						VZ1	\$7800			
UC2	Comercial media	VZ5	\$8000	VZ4	\$7300	VZ1	\$9000			24.3
		VZ7	\$12,000	VZ8	\$8750					
UC2/ UH3	Comercial media / habitacional popular media			VZ1	\$3950					5.6
AC	Alameda central							VZ7	\$3000	6.63

Fuente: elaboración propia con base en el Decreto que reforma y adiciona diversas disposiciones... (2017).

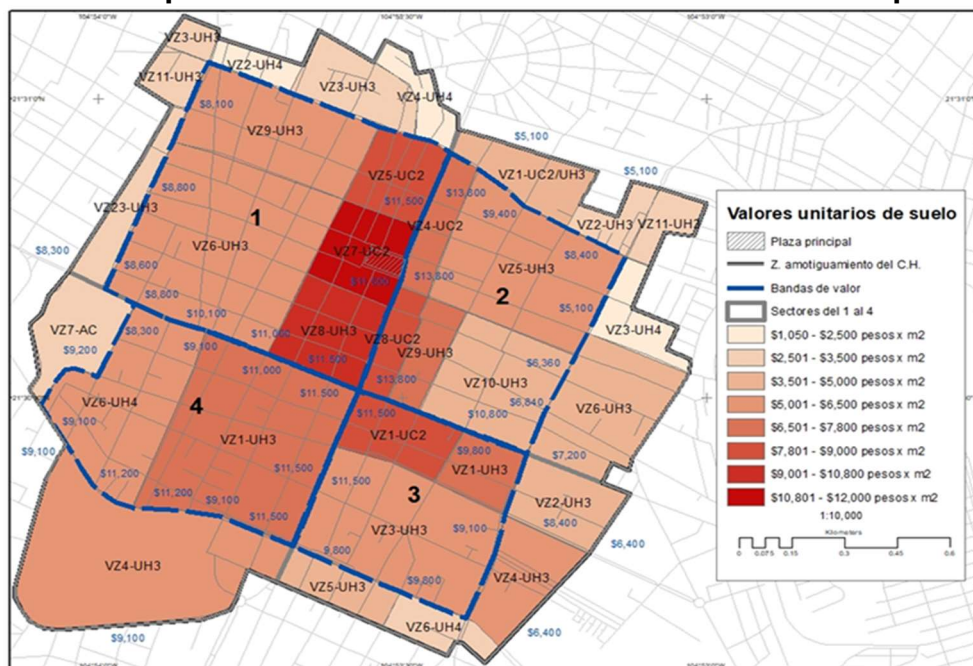
La figura 10 expone la distribución espacial de los valores de suelo por metro cuadrado en el centro histórico de Tepic a través de un degradado de color rojo. Los valores más elevados se encuentran alrededor de la plaza principal y en el transcurso de la vialidad colindante al oriente –avenida México– que cruza el centro histórico de norte a sur (color azul).

La intersección entre la avenida México y la avenida Allende, que atraviesan el centro histórico de Tepic, crea el punto de partida para los valores de suelo más altos que disminuyen conforme el suelo se aleja de este punto en cualquier dirección, con excepción del suelo emplazado alrededor de la Plaza Principal ya mencionado.

Dichas avenidas representan las bandas de valor de suelo más importantes en el centro histórico. Sin embargo, en la avenida México los valores de suelo no disminuyen a lo largo de su recorrido, mientras que en la Allende los valores del suelo tienden a disminuir conforme se alejan de la intersección.

Figura 10

Valores por metro cuadrado de suelo en el centro histórico de Tepic



Fuente: elaboración propia en ArcGis 10.4.1 (ESRI, 2016), con base en el Decreto que reforma y adiciona diversas disposiciones... (2017) y el Marco Geoestadístico del Inegi (2022b).

7. Dotación de equipamientos y servicios públicos y privados

El centro histórico de Tepic es reconocido como el principal punto de origen y destino en la ZM-30, de hecho, en 2016 este lugar produjo y recibió el 24% y 30% respectivamente de un total de más de 608,516 viajes generados en la ZM-30 (Decreto que aprueba el Plan Integral de Movilidad..., 2020).

La figura 11 presenta el equipamiento, así como los servicios públicos y privados en el centro histórico de Tepic. Diez son los espacios abiertos dentro del polígono del centro histórico, los cuales se componen de tres parques, cuatro plazas y tres plazuelas. Las plazas y plazuelas son polos atractores para otros equipamientos y servicios, con excepción de la plazuela que forma parte del templo san José, localizada en el extremo norponiente del centro histórico.

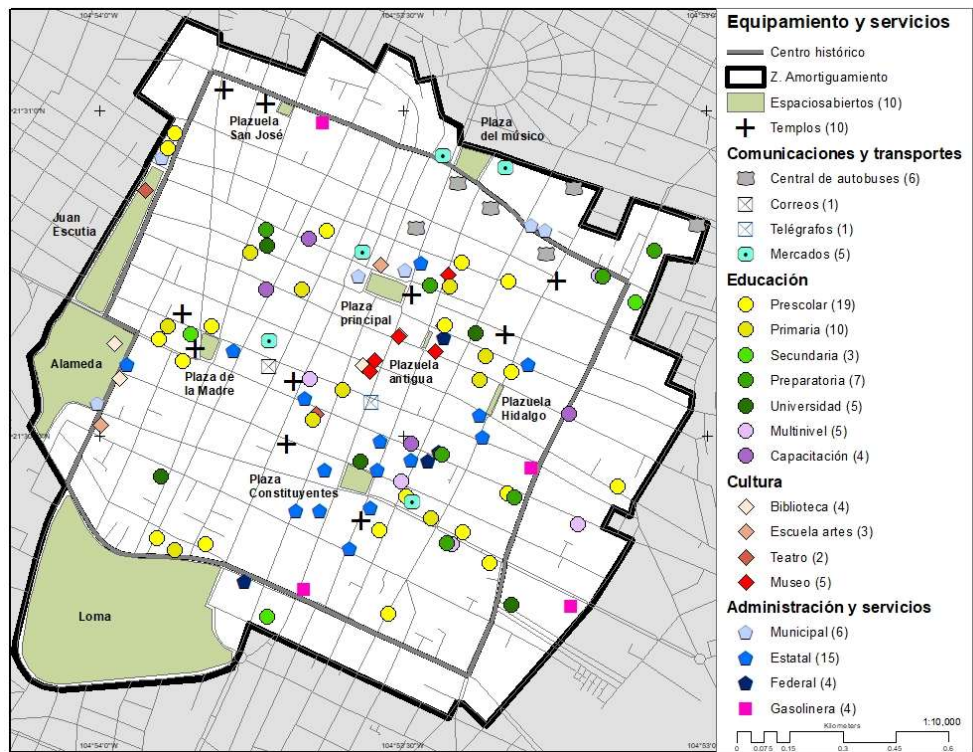
El sector privado ofrece múltiples hospitales, sanatorios, consultorios, laboratorios y farmacias dentro del centro histórico. Adyacentes al perímetro de este lugar se ubican, en el extremo sur-centro frente al parque La Loma, el hospital general del ISSSTE y en el extremo suroriente, el panteón municipal Hidalgo.

Las centrales de autobuses están en el extremo nororiente del centro histórico. Como la ciudad de Tepic “concentra las actividades institucionales, comerciales, financieras y culturales más importantes del estado” (Plan Municipal de Desarrollo..., 2017b), dichas centrales proporcionan el servicio de transporte suburbano que conecta a la ciudad con las localidades vecinas dentro y fuera de la ZM-30. Pese a los conflictos de tránsito y uso de suelo que esto ocasiona, existe la ventaja de que el destino final más importante del pasaje que arriba es justo este lugar (Implan, 2000). Otros equipamientos y servicios importantes en el centro histórico se enlistan en la tabla 2.

Tabla 2
Equipamientos y servicios públicos y privados en el centro histórico

<i>Núm.</i>	<i>Descripción</i>
10	Templo, siete pertenecen a la iglesia católica
1	Establecimiento de correos
1	Establecimiento de telégrafos
5	Mercados públicos
53	Establecimientos públicos y privados que prestan los servicios de preescolar, primaria, secundaria, preparatoria, universidad y capacitación para el empleo
4	Bibliotecas
3	Escuelas de arte
2	Teatros
5	Museos
6	Oficinas de gobierno municipal
15	Oficinas de gobierno estatal
4	Oficinas de gobierno federal
4	Gasolineras ubicadas en el perímetro del polígono, frentes norte, sur y oriente
108	Establecimientos para estacionamientos, equivalen al 60% de los existentes en la ZM-30, el resto se ubica junto al centro histórico, sobre las vías principales y en el centro de la ciudad de Xalisco

Fuente: elaboración propia con base en el Decreto que aprueba el Plan Integral de Movilidad... (2020).

Figura 11**Dotación de equipamientos y servicios públicos en el centro histórico de Tepic**

Fuente: elaboración propia en ArcGis 10.4.1 (ESRI, 2016), con base en recorridos de campo y el Marco Geoestadístico del Inegi (2022b).

Todo lo expuesto deja en claro que el centro histórico de Tepic es un lugar privilegiado en cuanto a la dotación de equipamientos y servicios tanto públicos como privados, producto de su jerarquía urbana acumulada en el transcurso de la historia que lo ha consolidado como una centralidad propia de la ciudad capital del estado de Nayarit.

Conclusión y discusión

Los hallazgos expuestos responden la pregunta y sustentan la hipótesis que guiaron el desarrollo de este artículo, pues el análisis de las dinámicas socioespaciales propias del centro histórico posibilitó esclarecer su centralidad urbana contemporánea para la ciudad en su conjunto, al tiempo que se reconoció la ciudad en construcción y se hicieron contribuciones en torno a la conservación del patrimonio. En este sentido, el caso de la ciudad de Tepic demostró que la centralidad urbana contemporánea del centro histórico se configura, principalmente, por el emplazamiento histórico de instituciones políticas, administrativas, religiosas, financieras y comerciales que rigen la dinámica

urbana, cuya influencia trasciende a escala estatal. Sin embargo, esta centralidad urbana contemporánea del centro histórico es condicionada por las siguientes ocho dinámicas socioespaciales principales:

1. Emplazamiento estratégico derivado de la historicidad en lo urbano que ha derivado en alta accesibilidad y conectividad con respecto a otras zonas de la metrópoli.
2. Crecimiento de población estabilizado al interior de la ciudad, mientras que la periferia continúa en expansión promovida y orientada, en mayor proporción, por la política estatal de vivienda.
3. En la metrópoli predomina en general la población joven, sin embargo, en el centro histórico resiste una población considerablemente envejecida frente al despoblamiento continuo.
4. El valor del suelo en el centro histórico es de los más elevados en el municipio, tanto que el suelo destinado a vivienda de clase popular baja no tiene cabida.
5. Las personas con menos recursos, principalmente jóvenes, están destinadas a asentarse en una periferia cada vez más lejana, junto a los grados más altos de marginación en lo urbano. Mientras tanto, el centro de la ciudad presenta importantes cantidades de vivienda deshabitada y en su área más central la función de vivienda ha desaparecido.
6. Dos periferias mutuamente excluyentes son conformadas. En un extremo, la periferia tomada por población instruida y con acceso a mayores ingresos; en el otro, la periferia más lejana destinada a población popular o de interés social.
7. El total de la metrópoli se especializa progresivamente en comercios y servicios; no obstante, existe un centro económico que acapara al centro histórico para satisfacer una demanda que trasciende al ámbito interurbano a escala estatal.
8. El centro histórico es un lugar privilegiado en cuanto a espacios abiertos, servicios y equipamientos públicos y privados, así como a vialidades y comunicaciones. A costa de que las poblaciones se alejen de este lugar, presenta gradualmente mayor déficit en los suministros urbanos mencionados, lo cual se replica a escala estatal con referencia a la ciudad capital. Lo anterior se gesta en un entorno urbano con importantes carencias traducido en el decremento del bienestar y la falta de oportunidades para una importante cantidad de población.

Ante este escenario, hay que reflexionar si la construcción de la ciudad histórica en el presente es realmente la que se quiere heredar a las generaciones futuras. Si bien se confirma que los problemas de los centros históricos de la región de América Latina y el Caribe derivan de su relación con la periferia (Carrión Mena, 2001; Delgadillo, 2011), resalta que la sola conservación de los vestigios materiales, en la forma de desconcentración de los centros históricos mediante la restricción de funciones que puedan deteriorar el patrimonio urbano-arquitectónico (Álvarez Mora, 2006), ha favorecido la exclusión progresiva de la habitación para la población más vulnerable, al tiempo que el suelo que ha ostentado un potencial histórico de dotación de vivienda, equipamientos, servicios, comercios e infraestructura actualmente se encuentra infrautilizado.

Sin duda alguna, el mercado posee un papel central en la construcción de la ciudad histórica al imponer permisiones y restricciones en lo urbano en general. Ello encuentra su expresión desde los altos precios del suelo ofertado hasta la preminencia de aglomeración de comercios y servicios en el centro histórico, lo que atiende una demanda presente que llega a trascender la escala de ciudad.

Frente a estos hechos, la vivienda es la función histórica más afectada por la centralidad urbana contemporánea, pues tiende a desaparecer junto a los habitantes del centro histórico, en donde permanece una población envejecida, esto implica pensar y reconfigurar el espacio público del centro histórico en términos de movilidad y accesibilidad universal, con el fin de incluir a dicho sector de la población. A la par de esto, resulta primordial la construcción y oferta de vivienda asequible y adecuada para la población que, en el mejor de los casos, debido a su capacidad de compra, sólo puede acceder al suelo de precios bajos que únicamente se ofrece en la periferia. Lo anterior no será posible sin apoyo y financiamiento del sector público, así como sin la concientización y participación del sector privado.

La ciudad no es la misma a aquella de mediados del siglo XX. De manera progresiva, la metrópoli adquiere mayor presencia en el territorio por la cantidad de población y extensión urbana. De esta forma, la centralidad urbana contemporánea del centro histórico responde a una continuidad histórica susceptible al cambio con base en demandas y expectativas de la ciudad en construcción actualmente.

Ante todo, los centros históricos son patrimonio y su finalidad última debería ser contribuir a la calidad de vida para el total de la población a la que históricamente pertenecen. No sólo está en juego la conservación de la apariencia histórica y estética del entorno, sino la construcción misma de la ciudad histórica que será heredada como referente de nuestro tiempo a las generaciones futuras.

Fuentes consultadas

- Acuerdo de la declaratoria de inmuebles del patrimonio histórico y cultural del centro y municipio de Tepic (1989, 11 de noviembre). *Periódico Oficial del Estado de Nayarit*. Gobierno Constitucional del Estado de Nayarit.
- Álvarez Mora, Alfonso (2006). *El mito del centro histórico. El espacio del prestigio y la desigualdad*. Universidad Iberoamericana.
- Carrión Mena, Fernando (2013). El patrimonio histórico y la centralidad urbana. En Blanca Ramírez y Emilio Pradilla (Coords.), *Teorías sobre la ciudad en América Latina* (vol. II, pp. 709-704), Universidad Autónoma Metropolitana.
- Carrión Mena, Fernando (Ed.) (2001). *Centros Históricos de América Latina y el Caribe*. UNESCO, Banco Interamericano de Desarrollo, Ministerio de Cultura y Comunicación de Francia, FLACSO-Ecuador.
- Castells, Manuel (1999). *La cuestión urbana*. Siglo XXI Editores.
- Conapo (Consejo Nacional de Población) (2021). Índice de marginación urbana por AGEB 2000-2010. Conapo. <https://acortar.link/UOrQjM>
- Coneval (Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social) (2020). Pobreza a nivel de municipio 2010-2020. Coneval. <https://acortar.link/DJ1PpE>
- Coulomb, René (2008). Sustentabilidad de la centralidad urbana e histórica. Una reflexión desde el centro histórico de la Ciudad de México. *Quivera*, 10(2), 29-49. <https://acortar.link/iGhndE>
- Decreto que aprueba el Plan Integral de Movilidad Urbana Sustentable del municipio de Tepic (2020, 15 de octubre). *Periódico Oficial del Estado de Nayarit*. Congreso del Estado Libre y Soberano de Nayarit. <https://acortar.link/OGZngm>
- Decreto que reforma y adiciona diversas disposiciones de las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones para el municipio de Tepic (2017, 28 de diciembre). *Periódico Oficial del Estado de Nayarit*. Congreso del Estado Libre y Soberano de Nayarit. <https://acortar.link/P1T6gg>

- Delgadillo, Víctor (2017). Conflictos en áreas centrales de conservación patrimonial en la Ciudad de México. En René Coulomb y Víctor Delgadillo (Coords.), *Habitar la centralidad urbana* (pp. 89-116). Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Azcapotzalco.
- Delgadillo, Víctor (2016). *Patrimonio urbano de la Ciudad de México: la herencia disputada*. Universidad Autónoma de la Ciudad de México.
- Delgadillo, Víctor (2011). *Patrimonio histórico y tugurios. Las políticas habitacionales y de recuperación de los centros históricos en Buenos Aires, Ciudad de México y Quito*. Universidad Autónoma de la Ciudad de México.
- ESRI (Environmental Systems Research Institute) (2016). ArcGis (versión 10.4.1). <https://acortar.link/zqtvHn>
- Flores Rodríguez, Carlos Enrique (2015). *Ciudad, arquitectura y sociedad. El movimiento moderno en Tepic. Parte II. Urbanística y Urbanización*. Universidad Autónoma de Nayarit.
- Flores Rodríguez, Carlos Enrique y Ramos Delgado, Raymundo (2017). Lo colonial como fuente de autenticidad de los centros históricos de las ciudades mexicanas. El doble colonialismo. *Scripta Nova*, 21(579), 1-18, <https://doi.org/nsqw>
- GCEM (Gabinete de Comunicación Estratégica México) (2019). Ciudades más habitables de México 2019. GCEM. <https://acortar.link/Z5g4fA>
- Hardoy, Jorge Enrique; Gutman, Margarita y Mutal, Sergio (1992). *Impacto de la urbanización en los centros históricos de Iberoamérica. Tendencias y perspectivas*. Editorial Mapfre.
- Imco (Instituto Mexicano para la Competitividad) (2020). Índice de Competitividad Urbana 2021. Imco. <https://acortar.link/rv4RoF>
- Implan (Instituto Municipal de Planeación de Tepic) (2000, 24 de julio). Plan de Desarrollo Urbano de Tepic 2000-2020. Implan. <https://acortar.link/3SUUDV>
- Inegi (Instituto Nacional de Estadística y Geografía) (2022a). Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE). Inegi. <https://acortar.link/yt0OQ>
- Inegi (Instituto Nacional de Estadística y Geografía) (2022b, 2010, 2000). Marco Geoestadístico 2022, 2010 y 2000. Inegi. <https://acortar.link/dAMU1>

- Inegi (Instituto Nacional de Estadística y Geografía) (2020). Censo de Población y Vivienda 2020. Inegi.
- Inegi (Instituto Nacional de Estadística y Geografía) (2010). Censo de Población y Vivienda 2010. Inegi.
<https://acortar.link/XWqcwX>
- Inegi (Instituto Nacional de Estadística y Geografía) (2005). II Conteo de Población y Vivienda 2005. Inegi. <https://acortar.link/mIzi5s>
- Inegi (Instituto Nacional de Estadística y Geografía) (2000). XII Censo General de Población y Vivienda 2000. Inegi. <https://acortar.link/0FkOHJ>
- Inegi (Instituto Nacional de Estadística y Geografía) (1995). Conteo de Población y Vivienda 1995. Inegi. <https://acortar.link/kSj4y0>
- Lee Alardín, María Gabriela (2014). Patrimonio urbano: morfología, memoria y percepción. El caso de tres antiguos pueblos en colonias populares del norte del Distrito Federal, México. [Tesis de doctorado, Universidad Nacional Autónoma de México]. Repositorio institucional: <https://hdl.handle.net/20.500.14330/TES01000716121>
- Lefebvre, Henri (1972). *La revolución urbana*. Alianza Editorial.
- Macías, Bernardo (Perfil en memoria) (2018, 11 de diciembre). La destrucción parcial de la Casa Aguirre y de la Presidencia Municipal a finales de 1949 con la idea de ampliar la calle México y convertirla en Avenida México, como lo es hoy [imagen]. Facebook.
<https://acortar.link/w0cW7D>
- Macías, Bernardo (Perfil en memoria) (2017a, 10 de septiembre). Tepic, 1949.- Abasolo y México. Trabajos de demolición de edificios en ambas aceras de la calle México [imagen]. Facebook.
<https://acortar.link/oJbMjC>
- Macías, Bernardo (2017b, 12 de octubre). México y Lerdo, la esquina más retratada por los fotógrafos de la primera mitad del siglo pasado [imagen]. Facebook.
<https://acortar.link/ZGSFAW>
- Melé, Patrice (2016). Incertidumbres y regulaciones urbanas: el papel de la calificación jurídica del espacio. En Antonio Azuela (Coord.), *La ciudad y sus reglas. Sobre la huella del derecho en el orden urbano* (pp. 43-48). Universidad Nacional Autónoma de México, Instituto de Investigaciones Sociales.

- Melé, Patrice (2006). *La producción del patrimonio urbano*. Centro de Investigaciones y Estudios Superiores en Antropología Social.
- ONU-Habitat (Organización de las Naciones Unidas-Habitat) (2018). *Índice básico de las ciudades prósperas. Tepic, Nayarit, México*. Infonavit, ONU-Habitat y Sedatu. <https://acortar.link/yE5g2K>
- Plan Municipal de Desarrollo. Tepic 2017-2021. *Gaceta Oficial Municipal Tepic* (2017b). Diciembre. H. XLI Ayuntamiento de Tepic. <https://acortar.link/rco4Ue>
- Programa de Gobierno Tepic 2021-2024. Con visión de largo plazo (2021, 14 de diciembre). *Gaceta Oficial del Municipio de Tepic*. H. XLII Ayuntamiento de Tepic. <https://acortar.link/MZJlbe>
- Programa Municipal de Ordenamiento Territorial de Tepic 2015 (2017a, 30 de diciembre). *Gaceta Oficial Municipal de Tepic*. H. XLI Ayuntamiento. <https://acortar.link/WuJ2iv>
- Romero, José (1976). *Latinoamérica: las ciudades y las ideas*. Siglo XXI Editores.
- Sepúlveda, Sebastián (2017). Estado del arte sobre centros históricos en ciudades mexicanas. En Alma Pineda y Mauricio Velasco (Coords.), *Ciudades y Centros Históricos. Los retos de la vivienda y la habitabilidad* (vol. I, pp. 133-169). Universidad Nacional Autónoma de México.

Reseña curricular

Alexis Antonio De la Torre Dávalos. Doctor en Urbanismo por la Universidad Nacional Autónoma de México; maestro en Ciencias para el Desarrollo, Sustentabilidad y Turismo por la Universidad Autónoma de Nayarit y arquitecto por el Instituto Tecnológico de Tepic. Actualmente es funcionario público adscrito a la Dirección General de Ordenamiento Territorial Integral del Ayuntamiento de Tepic. También es docente en la licenciatura de Arquitectura en la Universidad del Valle de Matatipac, campus ciudad de Tepic. Sus líneas de investigación se estructuran a partir de los siguientes conceptos: centralidad urbana, centros históricos, patrimonio urbano y sentido de lugar. Entre sus últimas publicaciones destacan: Normativa centro histórico: definición y

salv guarda del patrimonio urbano. Caso ciudad de Tepic, Nayarit, México. *Devenir. Revista de estudios sobre el patrimonio edificado*, 11(21), 49-68 (2024); El modelo de la relación entre sentido de lugar y patrimonio urbano: propuesta teórico-conceptual. *Yei yá*, 3(2), 243-259 (2022); El sentido de lugar patrimonial. Caso del centro histórico de Tepic, Nayarit, México. *Topofilia. Arquitectura, Urbanismo, Territorio*, 25, 222-250 (2022). Correo-e: alexis_dlttd@hotmail.com