

Análisis del catastro urbano de Guanajuato en los siglos XIX y XX. El caso de la Plaza Mayor y la calle Alonso

Analysis of the urban cadastre of Guanajuato in the 19th and 20th centuries. The case of the Plaza Mayor and Alonso Street

José Esteban Hernández Gutiérrez, Jesús Alejandro Aguilar Vergara, Sebastián Javier Sandoval Ramírez¹

¹ Departamento de Arquitectura, División de Arquitectura, Arte y Diseño, Universidad de Guanajuato. estebahg@ugto.mx, ja.aguilarvergara@ugto.mx, sj.sandovalramirez@ugto.mx

Resumen

Este trabajo analiza las transformaciones de la calle Alonso y Plaza de la Paz (Plaza Mayor) en el centro histórico de Guanajuato a partir del catastro, entendiendo el catastro como un instrumento técnico y jurídico que, a lo largo del tiempo ha evolucionado y con ello actualmente ha permitido el registro y la evaluación del territorio construido. La investigación aborda, mediante cartografía histórica, documentación catastral y fuentes fotográficas, los cambios de uso de suelo, estructura urbana y conservación del patrimonio edificado, centrándose en dos zonas clave: la calle Alonso y la Plaza de la Paz. Se identifican causas multifactoriales para la transformación urbana, incluyendo eventos naturales como inundaciones, procesos de infraestructura como el abovedamiento del río Guanajuato, y dinámicas sociales, económicas y políticas que modificaron las formas de habitar el espacio. A través del análisis comparativo entre finales del siglo XIX-principios del siglo XX y la era actual inicios del siglo XXI; se demuestra que el valor del suelo, la estructura parcelaria y los usos habitacionales-comerciales han variado de forma significativa, manteniendo un fuerte vínculo con la evolución del entorno físico y el desarrollo patrimonial del centro histórico de la ciudad.

Palabras clave: Catastro, Uso de suelo, Calle Alonso, Plaza Mayor, Morfología.

Introducción

La ciudad de Guanajuato, Patrimonio Cultural de la Humanidad, es testimonio viviente de una transformación urbana profundamente influida por su topografía, su historia minera, las dinámicas sociales, políticas, económicos y culturales, reflejado en obras de infraestructura que han moldeado su trama urbana. En este contexto, el catastro ha funcionado no solo como una herramienta fiscal, sino también como un dispositivo técnico de lectura territorial. La presente investigación se enfoca en la calle Alonso, una zona de contacto con el cauce original del río Guanajuato, contrastada con la Plaza de la Paz, históricamente más protegida de inundaciones debido a la ubicación, que es relativamente más alta que la calle de Alonso y el cauce del río. A partir de fuentes primarias y secundarias, se analiza cómo el valor del suelo y los usos urbanos han respondido a factores hidrológicos, sociales, económicos, políticos y técnicos en diversas etapas históricas, destacando la utilidad del catastro para la comprensión y gestión del espacio urbano.

El objetivo del estudio es analizar las transformaciones morfológicas tanto funcionales de la calle Alonso, en Guanajuato capital, a través del estudio catastral, considerando factores como la época de construcción, usos, valores catastrales, hechos históricos a finales del Siglo XIX e Inicios del Siglo XX que influyeron en su desarrollo urbano en la actualidad.

Además de examinar el contexto histórico y geográfico de la ciudad en relación con las inundaciones y obras de infraestructura hidráulica; Identificar los cambios en el uso del suelo y el valor del inmueble en distintas épocas; Comparar el estado actual de conservación de los inmuebles con su situación original mediante registros catastrales, mapas y fotografías históricas; y Establecer el papel del catastro como herramienta de análisis para los cambios en la morfología urbana.

Antecedentes

El catastro mexicano se consolidó como instrumento fiscal y técnico con la Ley del Impuesto Predial de 1896, que institucionalizó la práctica de valuar por separado el terreno y la construcción, permitiendo una administración más detallada de los bienes inmuebles¹. En el caso de Guanajuato, estos registros comenzaron a organizarse desde finales del siglo XIX.

A lo largo del siglo XX, el catastro fue incorporando nuevas dimensiones, convirtiéndose en herramienta de ordenamiento territorial y más recientemente en instrumento de conservación patrimonial con la incorporación de tecnologías SIG (Sistemas de Información Geográfica)².

La evolución urbana de Guanajuato a través de ocho etapas fundamentales: desde la topografía original de la cañada, hasta la consolidación del contexto urbano actual, destacando elementos como el estrechamiento del cauce, la construcción de puentes de mampostería, construcción sobre los puentes logrando embovedar el río y la elevación del nivel del río para contener las inundaciones (ver figura 1).

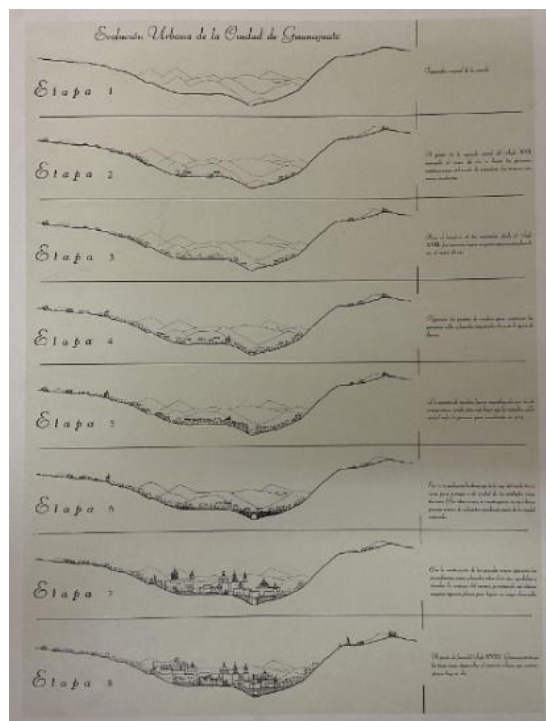


Figura 1. Evolución Urbana de la Ciudad de Guanajuato.
Fuente: Archivo General del Estado de Guanajuato, CA/027.1.

La configuración urbana de Guanajuato ha estado históricamente condicionada por su topografía accidentada y el paso del río Guanajuato. Durante los siglos XVIII y XIX, la ciudad fue víctima de al menos 19 inundaciones significativas³, siendo la de 1873 una de las más devastadoras. Estas catástrofes impactaron especialmente a zonas bajas como la calle Alonso, que resultaba frecuentemente anegada, en contraste con áreas elevadas como la Plaza de la Paz.

¹ González Guzmán, 2004.

² de Gortari, 2012.

³ Marmolejo, 1884.

Además del riesgo físico, el cauce servía como canal de desechos, agravando los problemas sanitarios y provocando epidemias como disentería o cólera⁴. La insalubridad forzó el desplazamiento de la población hacia zonas más altas. Así, el crecimiento urbano estuvo fuertemente determinado por la capacidad del terreno para resistir inundaciones y mantener una calidad de vida adecuada.

Contexto del lugar

El área de análisis se localiza en la zona centro de la ciudad de Guanajuato, comprendiendo la calle Alonso y la Plaza de la Paz. Los límites del estudio abarcan desde la intersección con la Avenida Juárez hasta la iglesia de San Diego y las propiedades colindantes con la calle subterránea. La Plaza de la Paz, al estar en un punto elevado, ha albergado tradicionalmente edificios institucionales y religiosos que han conservado su función a pesar de los eventos hidrometeorológicos⁵.

En contraste, la calle Alonso ha enfrentado problemas estructurales y de salubridad, lo que históricamente ha afectado la plusvalía de sus inmuebles⁶. En la *figura 2*, se muestra una imagen satelital actual con el polígono delimitado de la zona de estudio, mientras que la *figura 3* presenta un mapa base donde se observa el trazo del río y la calle Alonso, además de apreciarse la Plaza de la Paz.

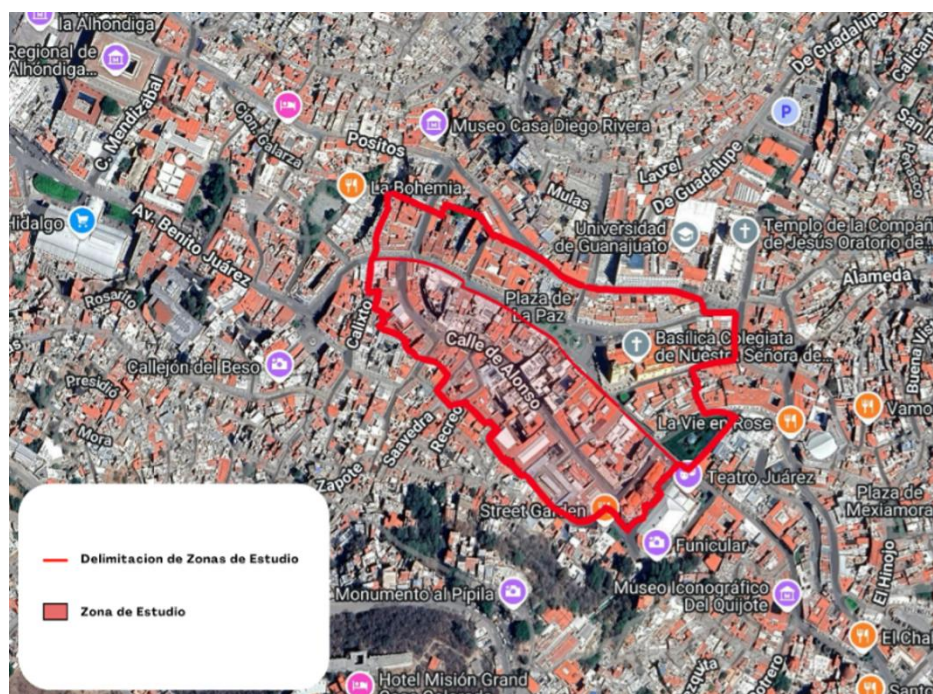


Figura 2. Imagen satelital de la zona de estudio.
Fuente: Google Maps.

⁴ Obregón, 1905.

⁵ Martínez, 1996.

⁶ Pérez, 2021.

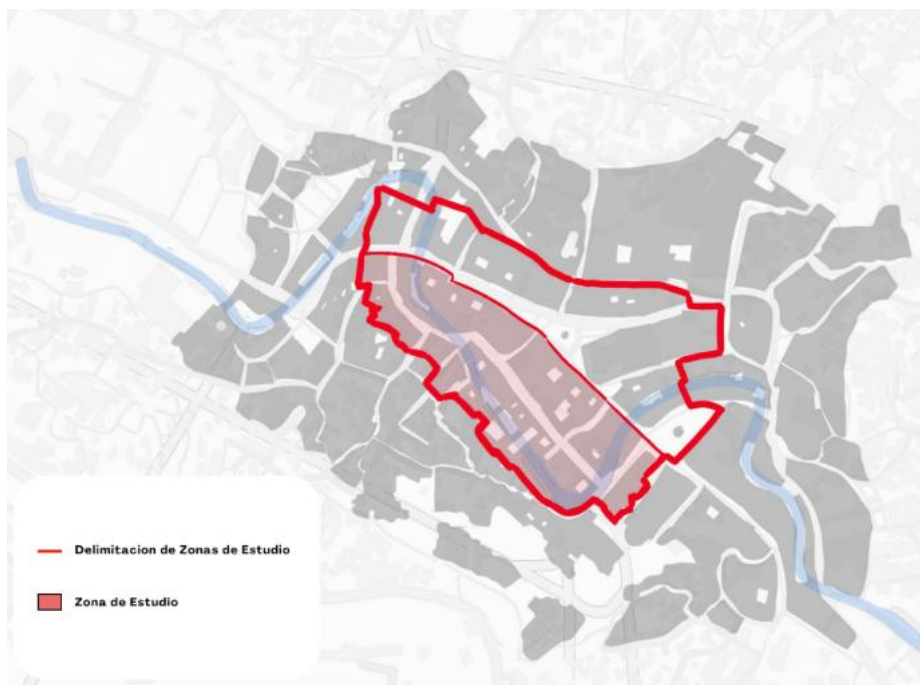


Figura 3. Mapa base de la zona de estudio.
Fuente: Elaboración propia con información actualizada de Google Maps.

Metodología

La investigación se basa en una metodología comparativa de corte histórico-espacial, que articula fuentes primarias y herramientas de análisis geoespacial. Se recurrió a documentos catastrales, cartografía histórica de 1896, planos antiguos, registros fotográficos, documentos tanto del archivo histórico de la Universidad de Guanajuato tanto el Archivo General del Estado y archivos del Inventario del Patrimonio Municipal (IMPLAN- INAH, 2021)⁷, el cual incluye un archivo KML que detalla ubicación, fecha de construcción, uso original, uso actual y estado de conservación de los inmuebles catalogados.

Asimismo, se emplearon sistemas de información geográfica (SIG), generando cartografía analítica en QGIS durante las prácticas profesionales del investigador. Se comparan dos momentos claves: el periodo de finales del siglo XIX e inicios del XX, frente a la situación actual, analizando transformaciones en el uso del suelo, conservación patrimonial y valor del suelo. Dada la escasez de registros previos, se trabajó principalmente con inmuebles catalogados por el INAH e IMPLAN, únicos con traza histórica reconocida.

La investigación compara dos momentos: finales del siglo XIX e inicios del siglo XX con la actualidad, considerando el uso original de los inmuebles catalogados por el INAH e IMPLAN, ya que son los únicos registros que se tienen de la época y los usos actuales, así como el estado de conservación de los mismos.

⁷ IMPLAN, 2025.

Morfología urbana y uso de suelo: Finales del siglo XIX e inicios del siglo XX

A finales del siglo XIX, Guanajuato experimentaba una etapa de transformación urbana marcada por el crecimiento poblacional, los avances tecnológicos y la necesidad urgente de resolver los problemas estructurales derivados de su accidentada topografía. La ciudad se encontraba sujeta a frecuentes inundaciones provocadas por el cauce abierto del río Guanajuato, cuya trayectoria pasaba directamente por lo que hoy es la Calle Subterránea, afectando severamente zonas céntricas como la Plaza de la Paz y la calle Alonso⁸.

En respuesta a esta problemática, las autoridades locales emprendieron obras hidráulicas de gran envergadura, como la construcción de presas y, sobre todo, el abovedamiento progresivo del río. Esta acción no solo permitió canalizar el agua por debajo del nivel de calle, sino que también transformó por completo el espacio urbano al convertir el antiguo cauce en nuevas vialidades, destacando como ejemplo la actual Calle Subterránea, inaugurada formalmente en 1961, pero con procesos técnicos que comenzaron décadas antes⁹.

Estos trabajos incluyeron la demolición de antiguos puentes de mampostería, la modificación de bordes urbanos y la reconfiguración de manzanas contiguas al río. La desaparición de estos elementos, registrados en diversas cartografías y planos históricos, evidencia cómo la ingeniería hidráulica fue también una estrategia de reordenamiento espacial que cambió profundamente la estructura funcional del centro histórico¹⁰. En este contexto, el proceso de abovedamiento implicó múltiples intervenciones urbanas: la demolición de puentes de mampostería, la modificación de bordes urbanos, la elevación de calles, y la construcción de contrafuertes. Estas acciones reconfiguraron el paisaje urbano y modificaron la trama urbana de las manzanas contiguas al cauce del río, como se constata en diversas cartografías históricas de finales del siglo XIX.

Desde el punto de vista del ordenamiento territorial, la división en cuarteles era fundamental para el control administrativo y fiscal de la ciudad. La cartografía de 1896 muestra que la Calle Alonso formaba parte del Cuartel 2, mientras que la Plaza de la Paz se ubicaba dentro del cuartel 1. Esta división ya reflejaba diferencias funcionales y morfológicas entre ambos espacios: la Plaza Mayor concentraba funciones políticas, religiosas y comerciales de alta jerarquía, mientras que la calle Alonso era un corredor de tránsito y abasto, asociado a mercados, posadas y almacenes. En la *figura 4* se ilustra la división en cuarteles, y en la *figura 5* se detallan las manzanas involucradas dentro del perímetro de estudio.

⁸ Marmolejo, 1884.

⁹ Obregón, 1905.

¹⁰ Maldonado, 2024.

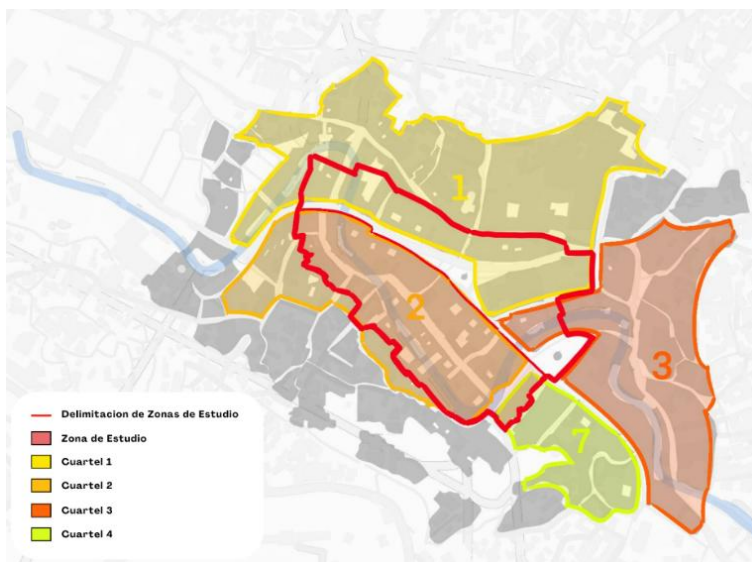


Figura 4. Cuarteles de la zona de estudio.
Fuente: Elaboración propia con información de Cartografía de 1896.

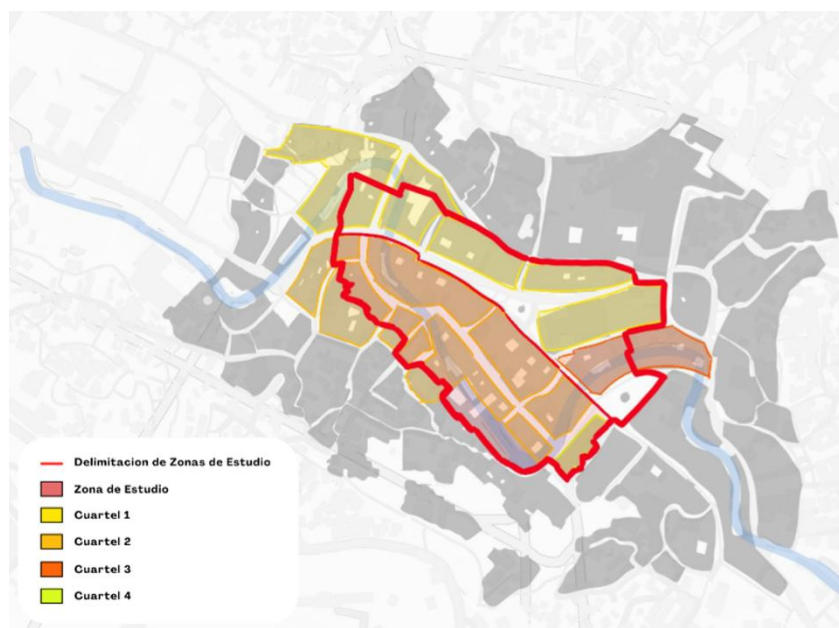


Figura 5. Manzanas de los cuarteles.
Fuente: Elaboración propia con información de Cartografía de 1896.

El análisis de los inmuebles catalogados en el Inventario del Patrimonio Municipal de Guanajuato (IMPLAN- INAH, 2021) revela que la mayoría de las edificaciones eran de uso habitacional. En la *figura 6*, se presentan las fechas de construcción, con alta concentración de edificios del siglo XVII, XVIII y XIX, lo cual evidencia la el origen de la ciudad en ese periodo.

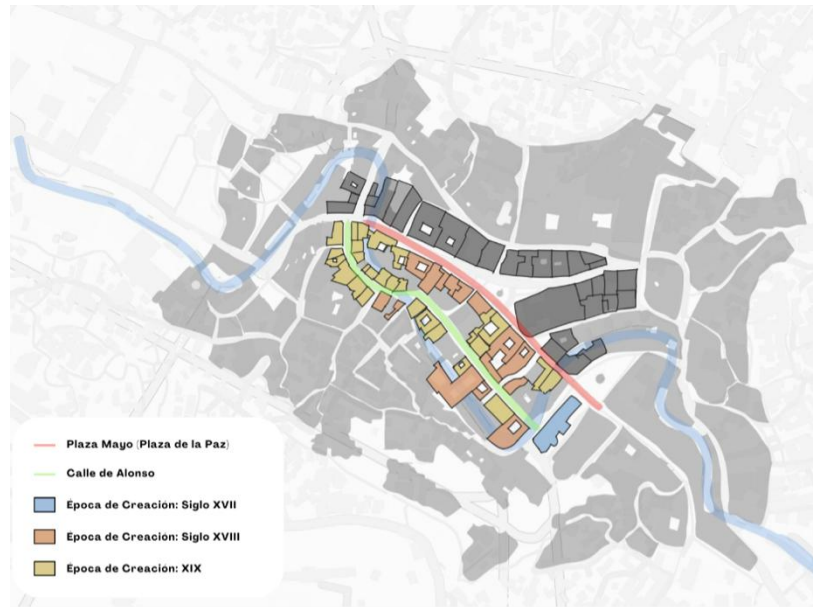


Figura 6. Época de construcción de inmuebles catalogados.

Fuente: Elaboración propia con base en Inventario del Patrimonio Municipal de Guanajuato. IMPLAN-INAH.

Una prueba del impacto directo de las inundaciones sobre las estructuras urbanas puede observarse en la *figura 7*, donde una fotografía de 1905 muestra la destrucción del inmueble ubicado en la esquina de la Calle Alonso y Calle Sopeña, justo donde el río corría abiertamente. Hoy en día, en ese mismo punto se localiza el Hotel San Diego, lo que demuestra cómo el riesgo hidrológico condicionó la permanencia o desaparición del patrimonio construido. Esta imagen se complementa con el Plano de Rozuela mostrado en la figura 8, donde se ubica el cauce del río en relación directa con la calle Alonso y se confirma la vulnerabilidad de los inmuebles construidos a escasos metros del río.



Figura 7. Fotografía histórica del Inmueble de lo que hoy es el Hotel de San Diego destruido con croquis de localización.

Fuente: Acervo fotográfico de Guanajuato.

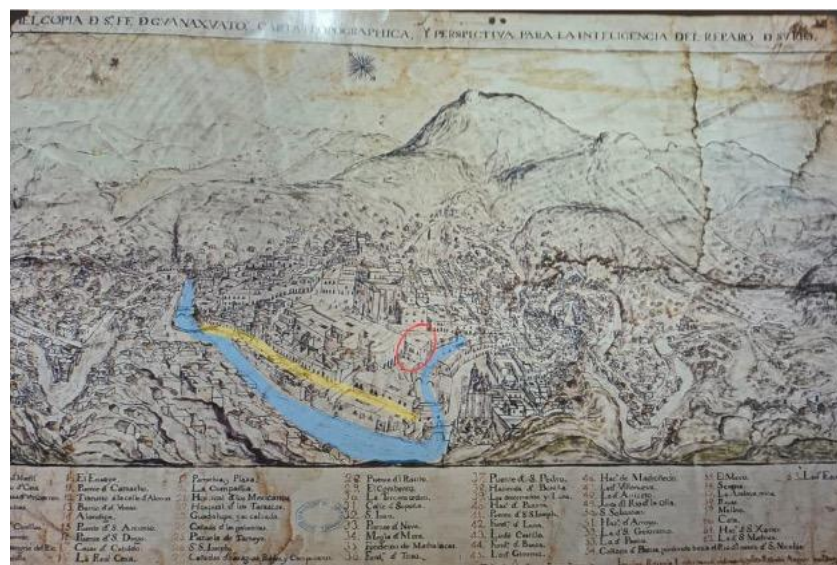


Figura 8. Plano de Rozuela, 1750.
Fuente: AHUG.

Este caso permite plantear una hipótesis significativa: no todos los inmuebles que no están actualmente catalogados fueron necesariamente excluidos por su valor arquitectónico o histórico, sino que muchos pudieron haber sido destruidos durante las inundaciones o posteriormente reconstruidos con materiales y tipologías que los alejan de los criterios de catalogación actuales.

El uso original de los inmuebles se encuentra sintetizado en la *figura 9*, donde se observa un claro predominio del uso habitacional exclusivo (35 de los 43 inmuebles), seguido por servicios de hospedaje, actividades mixtas y equipamiento religioso. La *tabla 1* resume estos datos, reflejando una ciudad en la que la función residencial aún era dominante, en contraste con el modelo de usos mixtos contemporáneo.

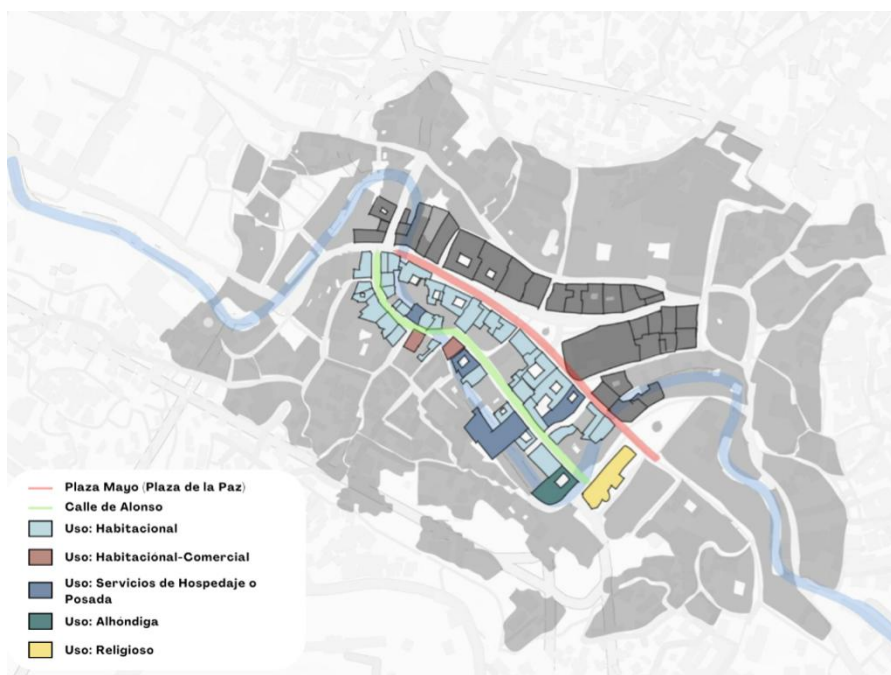


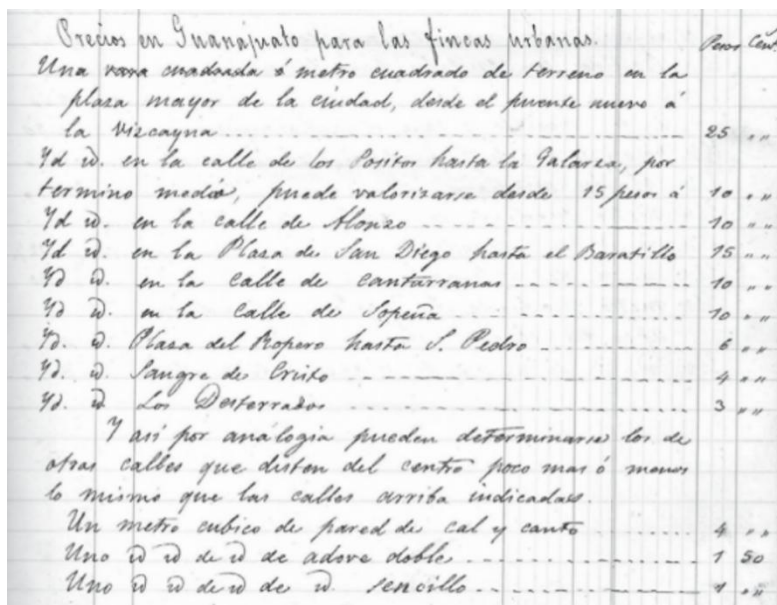
Figura 9. Usos originales de los Inmuebles catalogados.
Fuente: Elaboración propia con base en Inventario del Patrimonio Municipal de Guanajuato. IMPLAN-INAH.

Tabla 1. Recuento de los Inmuebles Catálogos de los Usos Originales.

Tipo de Uso Original	No. de Inmuebles
Habitacional	35
Habitacional-Comercial	2
Servicios de Hospedaje o Posada	4
Alhóndiga	1
Religioso	1
<i>Total de Inmuebles</i>	<i>43</i>

El valor del suelo, condicionado por la ubicación, la accesibilidad y los riesgos naturales, también presentaba diferencias notables. En el trabajo del Dr. José Esteban Hernández sobre el científico Manuel Plowes, se estableció que el valor por metro cuadrado en la Plaza de la Paz era de \$25 pesos oro, mientras que en la calle Alonso era de solo \$10 pesos oro, lo que representa una diferencia del 160 % (más del doble) en favor de la Plaza Mayor¹¹. Este dato sugiere una diferencia importante con respecto del valor espacial, determinada por la altitud, la función institucional y la exposición al cauce.

La *figura 10* documenta los valores del suelo en diversas calles de Guanajuato en esa época, mientras que la *figura 11* muestra precios unitarios de materiales de construcción de la época. Ambos elementos son claves para entender la lógica inmobiliaria del momento, ya que permiten relacionar la calidad constructiva con la ubicación y el valor del terreno.



	Pesos Cent.
Una vara cuadrada ó metro cuadrado de terreno en la plaza mayor de la ciudad, donde el puente nuevo á la Virreyana	25 " "
Yd. id. en la calle de los Positos hasta la Palarca, por término medio, queda valorizarse desde 15 pesos á	10 " "
Yd. id. en la calle de Alonso	10 " "
Yd. id. en la Plaza de San Diego hasta el Baratillo	15 " "
Yd. id. en la calle de Cantarranas	10 " "
Yd. id. en la calle de Sopena	10 " "
Yd. id. Plaza del Propero hasta S. Pedro	6 " "
Yd. id. Sangre de Cristo	4 " "
Yd. id. Los Deserrados	3 " "
Y así por analogía pueden determinarse los de otras calles que distan del centro poco mas ó menos lo mismo que las calles arriba indicadas.	
Un metro cubico de pared de cal y canto	4 " "
Uno id id id de adobe doble	1 50
Uno id id id de id sencillo	4 " "

Figura 10. Valores del suelo en las calles de Guanajuato en el siglo XIX.
Fuente: Fondo Particular Familia Zamora Plowes (FPFZP), Plowes, Manuel, Cuaderno 17.

¹¹ Hernández, 2018.

Un metro cuad. de fabrique de ladrillo sencillo	1 25
Uno d. d. de fecho de viga con ladrillo, torta y hornosiga	1 25
Uno d. d. de suelo de ladrillo	25
Hojas de madera para una puerta cochera	30 00
Marco de cantería, sencillo, para una puerta cochera	20 00
Id. de id. con ornato	60 00
Marco de cantería para una puerta comun	10 00
Hojas de madera para una puerta como la anterior	14 00
Marco de cantería para una ventana comun	10 00
Hojas o puertas para la misma	08 00
Borjas de hierro para ventana comun	10 00
Un trastero con cristales para las mismas	06 00
Fecho de viga y lama, el metro cuadrado	1 00
Id. d. de morillo y raja, el metro cuadrado	05 50
Un pozo, por vara de profundidad, termino medio	03 00
Un Aljibe mediano	600 00
Un metro cuadrado de escalera de cantería	
Un d. d. de Empedrado	12 1/2
Un d. d. de enlosado	05 50
Un metro cuadrado de escalera, cuando su apico de volada vale	4 00
Un d. d. de id. cuando su apico es de madera	2 00

Figura 11. Precios unitarios de construcción en Guanajuato en siglo XIX.
Fuente: FPFZP, Plowes, Manuel, Cuaderno 17.

En resumen, la morfología urbana de a finales del siglo XIX e Inicios del Siglo XX estaba altamente determinada por la relación de la ciudad con su sistema hidráulico. El catastro de la época registraba una ciudad estructurada en cuarteles, con una morfología densa, adaptada al relieve y condicionada por el riesgo hídrico, que comenzaba a ser modificada por intervenciones técnicas de control de agua. La Calle Alonso, ubicada en la parte baja, reflejaba una condición vulnerable y de menor valor económico, mientras que la Plaza de la Paz gozaba de una posición estratégica y alta valoración urbana, anticipando el proceso de consolidación patrimonial que se confirmaría en las siguientes décadas.

Morfología urbana y uso de suelo: Siglo XXI

Para este periodo, la zona de estudio ha sido profundamente transformada con el objetivo de mitigar los riesgos históricos de inundaciones. Una de las acciones más significativas fue el abovedamiento del río Guanajuato, el cual no solamente canalizó el agua por debajo de la traza urbana (actualmente conocida como la calle Subterránea), sino que también liberó espacio superficial que permitió nuevas configuraciones viales y edificatorias. Este hecho es crucial para comprender el reordenamiento funcional y morfológico del área, especialmente en relación con la Calle Alonso, que hasta inicios del siglo XX sufría daños constantes por desbordamientos.¹²

En términos de morfología urbana, las manzanas han conservado la configuración del lote, como puede apreciarse en la figura 12, elaborada a partir de imágenes satelitales recientes. No obstante, los usos del suelo han cambiado drásticamente, reflejando nuevas dinámicas sociales, económicas y culturales. Como se muestra en la figura 13, predomina el uso mixto, caracterizado por la combinación de comercio en planta baja y vivienda, oficinas o servicios en niveles superiores.

¹² Obregón, 1905.

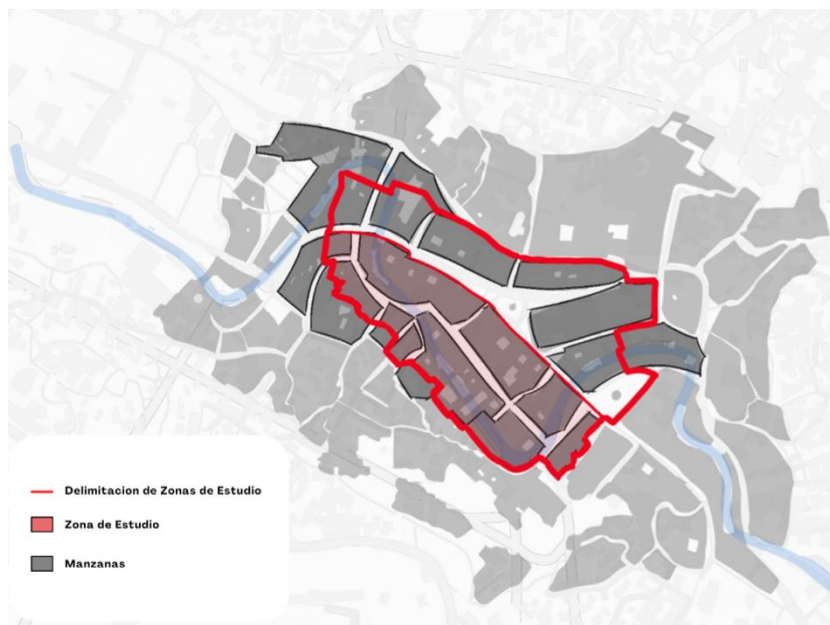


Figura 12. Mapa base con las Manzanas Actuales de la Zona de Estudio.
Fuente: Elaboración propia con información de Google Maps.

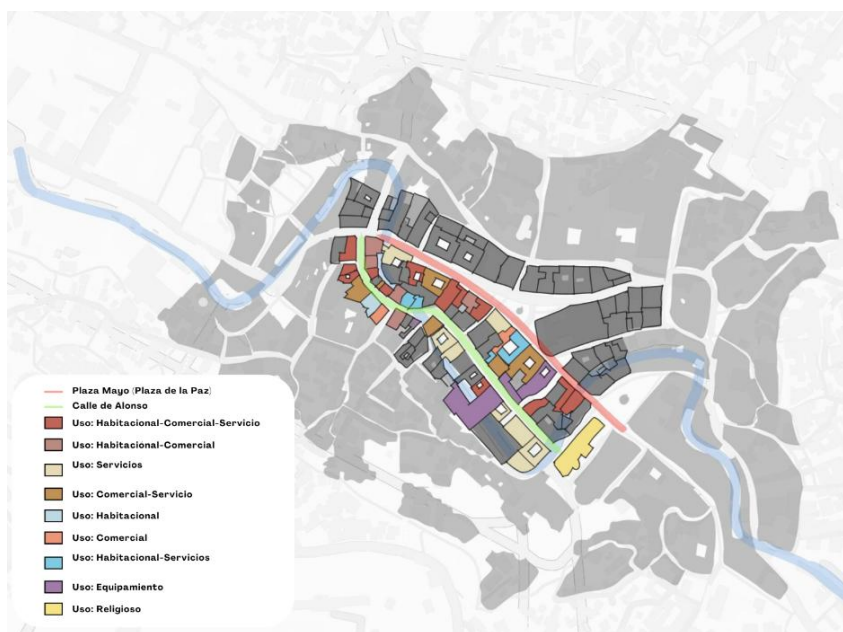


Figura 13. Usos actuales de los Inmuebles catalogados.
Fuente: Elaboración propia con base en Inventario del Patrimonio Municipal de Guanajuato. IMPLAN-INAH.

Este modelo de uso mixto ha sido impulsado en gran parte por la consolidación de Guanajuato como ciudad patrimonial, turística y universitaria. La calle Alonso, que alguna vez fue una vía de tránsito comercial y popular, se ha convertido en una zona con alta densidad de servicios dirigidos a visitantes, como hostales, cafés, bares, galerías, tiendas de recuerdos y pequeños comercios. Al mismo tiempo, la presencia de facultades de la Universidad de Guanajuato y espacios culturales ha fomentado la adaptación de muchas propiedades para funciones educativas o de residencia temporal.

La tabla 2 ofrece un recuento actualizado de los usos actuales de los 43 inmuebles catalogados en el área, destacando el predominio de los usos habitacional-comercial-servicios (12 casos) y habitacional-comercial (8 casos), con una amplia variedad de combinaciones funcionales.

Tabla 2. Recuento de los Inmuebles Catálogos de los Usos Actuales.

Tipo de Uso Original	No. de Inmuebles
Habitacional-Comercial-Servicios	12
Habitacional-Comercial	8
Servicios	7
Comedor-Servicios	5
Habitacional	1
Comercial	2
Habitacional-Servicio	4
Equipamiento	4
<i>Total de Inmuebles</i>	<i>43</i>

El cambio respecto a los usos originales registrados en la tabla 1 (donde predominaba el uso habitacional exclusivo) es evidente. Hoy, el centro histórico funciona más como un espacio de interacción económica y cultural que como un ámbito estrictamente residencial. Este fenómeno responde a una reconfiguración en la forma de habitar la ciudad, donde el turismo, la economía de servicios y la vida universitaria han desplazado o transformado el uso habitacional tradicional. Además, estos nuevos patrones también han influido en el valor del suelo, generando presiones inmobiliarias sobre los inmuebles con buena ubicación y conservación.

Este cambio de usos puede interpretarse como una estrategia adaptativa del patrimonio edificado, que busca mantener su funcionalidad dentro de una lógica de ciudad viva. Aun así, representa un desafío para la sustentabilidad del centro histórico, especialmente en cuanto a la conservación del tejido social original y el equilibrio entre turismo, comercio y habitabilidad.

Conservación actual del patrimonio

En el contexto actual, la zona de estudio —compuesta por la Plaza de la Paz y la calle Alonso— presenta condiciones diferenciadas en cuanto al estado de conservación de su patrimonio edificado. Tal como se muestra en la *figura 14*, elaborada con base en el Inventario del Patrimonio Municipal de Guanajuato (IMPLAN-INAH, 2021), los inmuebles ubicados en la Plaza de la Paz se encuentran en excelente estado de conservación, mientras que en la calle Alonso predominan las condiciones regulares y malas, evidenciando una menor inversión en mantenimiento o restauración de fachadas y estructuras¹³.

¹³ IMPLAN, 2025.

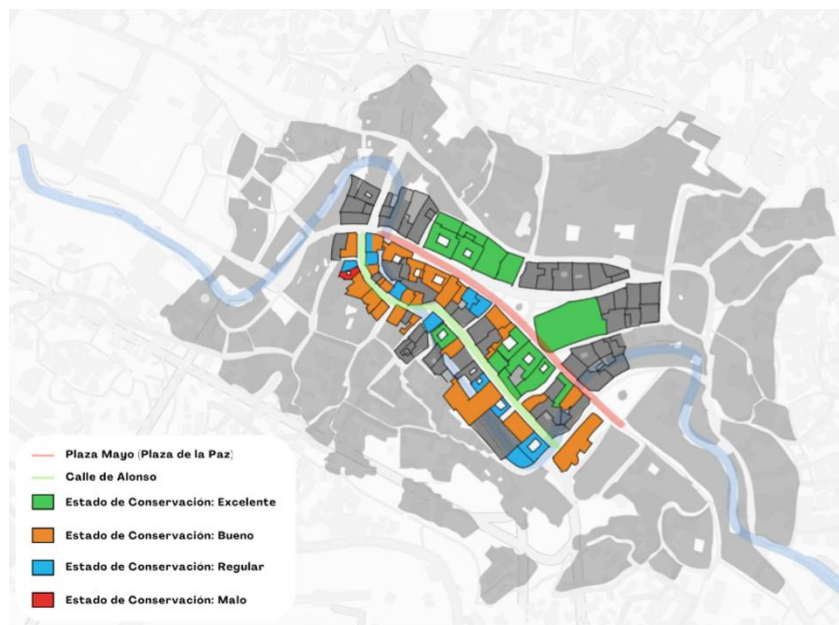


Figura 14. Estado de conservación de los inmuebles catalogados.
Fuente: Elaboración propia con base en Inventario del Patrimonio Municipal de Guanajuato. IMPLAN-INAH.

Esta diferenciación puede interpretarse desde varios enfoques: en primer lugar, la Plaza de la Paz ha concentrado históricamente los edificios de mayor jerarquía institucional, como la Basílica Colegiata, el Palacio Legislativo, otras edificaciones patrimoniales y de valor histórico, lo que ha favorecido intervenciones públicas constantes y conservación permanente. En contraste, la calle Alonso ha sido más susceptible al desgaste, no solo por su exposición histórica al cauce del río, sino también por la intensificación de actividades comerciales, turísticas y de tránsito peatonal, que generan una presión constante sobre el tejido construido.

La conservación del patrimonio también tiene una implicación directa en el valor del suelo y el cobro del impuesto predial, pues según lo establece la Ley de Ingresos del Municipio de Guanajuato para el Ejercicio Fiscal 2025, el valor catastral de cada predio se determina considerando tres componentes principales:

- Valor del terreno
- Valor de la construcción
- Factores del terreno, como ubicación, frente, fondo, forma, topografía, disponibilidad de servicios urbanos y estado de conservación del inmueble.

En la *figura 14*, se analiza el estado de conservación actual. La Plaza de la Paz muestra inmuebles en excelente estado, mientras que en la calle Alonso predominan condiciones regulares y malas.

Se considera los factores del terreno como valor del terreno, valor de construcción y factores de terreno para determinar el valor catastral¹⁴. Estas variables incluyen ubicación, frente, forma, fondo, topografía, servicios y estado de conservación. Además de que este último factor resulta fundamental en la zona centro, ya que influye directamente en la clasificación de las áreas según su potencial económico y patrimonial.

En la *Figura 15*, se presenta el plano de zonas de valor catastral de 2025, obtenido de la Tesorería Municipal, donde se observa que la totalidad de la zona de estudio está clasificada como "Centro Histórico Superior". Esta categoría agrupa predios con alto valor histórico, localizados en el núcleo original de la ciudad y sometidos a normativas de protección especial.

¹⁴ H. Ayuntamiento de Guanajuato, 2024.



Figura 15. Zonas de valor catastral.
Fuente: Tesorería Municipal de Guanajuato.

La Figura 16 muestra los valores catastrales correspondientes a esta zona, donde se establece un rango de valor por metro cuadrado entre \$14,728.41 y \$21,040.75 pesos, dependiendo de la manzana y características específicas del predio. Este dato contrasta notoriamente con los valores de fines del siglo XIX, donde la Plaza de la Paz tenía un valor de \$25 pesos oro/m² y la calle Alonso \$10 pesos oro/m². La revalorización de la zona responde no solo a la consolidación patrimonial, sino también al auge turístico, la infraestructura cultural y la dinámica inmobiliaria del centro histórico.

Zona	Valor Mínimo	Valor Máximo
Zona centro histórico superior	\$14,728.41	\$21,040.75

Figura 16. Valores catastrales 2025.
Ley de Ingresos del Municipio de Guanajuato, para el Ejercicio Fiscal de 2025.

Por lo tanto, el estado de conservación de los inmuebles no es solo un criterio técnico de evaluación arquitectónica, sino un factor económico que incide en el valor del suelo, en las políticas fiscales y en la gestión integral del patrimonio urbano.

Conclusiones

El análisis morfológico de la Calle Alonso y la Plaza de la Paz (Plaza Mayor) a lo largo del tiempo demuestra cómo las transformaciones urbanas son el resultado de una interacción compleja entre factores naturales, técnicos, sociales, políticos y económicos. En particular, la calle Alonso, situada históricamente en una zona baja y expuesta al cauce del río Guanajuato, se caracterizó por una vulnerabilidad hidrológica estructural durante el siglo XIX. Esto se reflejaba directamente en el valor del suelo: mientras que en la Plaza de la Paz el metro cuadrado alcanzaba los \$25 pesos oro, en la calle Alonso apenas llegaba a \$10 pesos oro, lo que implica una diferencia importante, justificada por la topografía, el riesgo de inundación y la jerarquía funcional del espacio urbano.

La transformación técnica más importante fue el abovedamiento del río, una obra de infraestructura hidráulica iniciada a finales del siglo XIX y consolidada a lo largo del XX. Este proceso no solo redujo significativamente el riesgo de inundaciones, sino que reconfiguró la lógica espacial del centro histórico, permitiendo la apertura de nuevas vialidades (como la calle Subterránea) y facilitando la continuidad urbana.

En el siglo XXI, el panorama es muy distinto. Ambos sectores se encuentran clasificados dentro de la zona catastral más cara de la ciudad: el “Centro Histórico Superior”, con valores por metro cuadrado que van de \$14,728.41 a \$21,040.75 pesos, según la Ley de Ingresos del Municipio de Guanajuato para el ejercicio fiscal 2025. Esta revalorización indica una revalorización del centro urbano como espacio patrimonial, cultural, turístico y comercial.

Sin embargo, esta equivalencia en valor no implica una homogeneidad en condiciones urbanas. La Plaza de la Paz mantiene un mejor estado de conservación, mayor cantidad de inmuebles catalogados y usos institucionales y religiosos que preservan su carácter simbólico. En cambio, la calle Alonso, aunque revalorizada, presenta una conservación más irregular, mayor flexibilidad funcional y predominancia del uso comercial y de servicios. Esto evidencia que las huellas de la vulnerabilidad histórica todavía persisten en la forma de habitar y gestionar el espacio, condicionando incluso las dinámicas actuales de ocupación.

El catastro, en este sentido, ha demostrado ser una herramienta clave para entender los procesos de transformación urbana, ya que no solo registra elementos técnicos y fiscales (dimensiones, valores, usos), sino que documenta indirectamente procesos sociales, históricos y económicos que influyen en el desarrollo de la ciudad. Su análisis cruzado con cartografía histórica, documentación paleográfica, SIG y trabajo de campo permite reconstruir la evolución del valor del suelo, la morfología urbana y los patrones de ocupación.

Por tanto, este estudio no solo contribuye a una lectura crítica de los procesos urbanos en Guanajuato capital, sino que plantea la importancia de integrar herramientas catastrales, históricas y geoespaciales en el diseño de políticas públicas, estrategias de conservación y gestión integral del patrimonio urbano. La ciudad, como organismo vivo, es el resultado de capas superpuestas de decisiones técnicas y dinámicas sociales, cuyo análisis sólo es posible cuando se entiende que cada inmueble y cada calle conservan en su traza y valor una memoria del pasado.

Fuentes

AGGEG	Archivo General del Gobierno del Estado de Guanajuato.
FPFZP	Fondo Particular Familia Zamora Plowes.

Bibliografía

- de Gortari, H. (2012). Morfología de la Ciudad de México. El catastro de fines del siglo XIX y de 2000. México: UNAM.
- Gallo, R. (2017). El patrimonio edificado de la calle Alonso, Guanajuato, Gto., siglos XIX–XX. Guanajuato: Universidad de Guanajuato.
- González Guzmán, R. (2004). Historia del catastro en México. México: INEGI.
- H. Ayuntamiento de Guanajuato. (2024). Ley de Ingresos del Municipio de Guanajuato, Guanajuato, para el ejercicio fiscal del año 2025. Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato.
- Hernández, J. (2018). Manuel Plowes. Un científico mexicano del siglo XIX. Guanajuato. : Universidad de Guanajuato.
- IMPLAN. (10 de 07 de 2025). Instituto Municipal de Planeación Guanajuato. Obtenido de Inventario del Patrimonio Municipal: https://www.implanguanajuato.gob.mx/?page_id=5492
- Maldonado, A. (2024). Uso de un SIG en la identificación de los puentes en la calle Subterránea en la ciudad de Guanajuato. En J. Hernández, & A. Espinoza, Territorio, paisaje y urbanismo: El pasado y presente del espacio geográfico (págs. 103-128). Guanajuato: Universidad de Guanajuato.
- Marmolejo, L. (1884). Efemerides guanajuatenses o datos para formar la historia de la ciudad de Guanajuato (Vol. I). Guanajuato: Imprenta del Colegio de Artes y Oficios.
- Martínez, C. (1996). Guanajuato: ciudad e historia. México: UNAM.
- Obregón, J. (1905). Crónica de Guanajuato. León: Imprenta de J. Rodríguez e Hijo.
- Pérez, M. (2021). La "transición" sociodemográfica de los mulatos en Guanajuato a comienzos del siglo XIX. FILHA, 1-17. doi: <https://doi.org/10.60685/filha.v16i24.2458>