

La mercantilización del Centro Histórico de Puebla. Transformaciones del espacio público, el turismo y la vivienda, 1990 – 2023.

Commodification of the Historic Center of Puebla. Transformations of public space, tourism, and housing, 1990-2023.

Enviado em: 30-10- 2023

Aceito em: 20-12-2023

Lorena Cabrera Montiel¹

Angélica Pérez Ramos²

Resumen

Este trabajo analiza la mercantilización del espacio urbano en la Zona de Monumentos Históricos de la Ciudad de Puebla, entre 1990 y 2023. Se pretende explicar cómo ha sido el proceso a partir de los fenómenos de globalización y financiarización, y sus efectos, como la turistificación, para identificar tipos, actores y etapas de transformación, a partir de marcos regulatorios y financieros y de intervenciones público-privadas que han promovido un creciente flujo de capitales transnacionales a través de diferentes mercados inmobiliarios –megaproyectos, infraestructura, hoteles, comercio, servicios, vivienda-. Hacemos énfasis en la vivienda para explicar los procesos especulativos que han segregado y sectorizado al espacio patrimonial por la revalorización de las propiedades, desfavoreciendo a la población barrial. La inversión en espacio público, la mercantilización de la vivienda, el desplazamiento poblacional por la vivienda temporal, la orientación hacia el consumo y al turismo, hacen latente la incertidumbre económica y social en el área.

Palabras clave: Puebla, *mercantilización, centro histórico*

Abstract

This work analyzes the commercialization of urban space in the Historical Monuments Zone of the City of Puebla, between 1990 and 2023. The aim is to explain what the process has been based on the phenomena of globalization and financialization, and its effects, such as touristification, to identify types, actors and stages of transformation, based on regulatory and financial frameworks and public-private interventions that have promoted a growing flow of transnational capital through different real estate markets – megaprojects, infrastructure, hotels, commerce, services, living place-. We emphasize housing to explain the speculative processes that have segregated and sectorized the heritage space due to the revaluation of properties, disadvantaging the neighborhood population. Investment in public space, the commercialization of housing, population displacement due to temporary housing,

1 Doctora en Geografía, Académica de tiempo, Universidad Iberoamericana Puebla. Correo electrónico: lorena.cabrera.montiel@iberopuebla.mx

2 Doctora en Arquitectura, Académica de tiempo, Universidad Iberoamericana Puebla. Correo electrónico: angelica.perez2@iberopuebla.mx

the orientation towards consumption and tourism, make economic and social uncertainty in the area latent.

Keywords: Puebla; commercialization; historic center

Introducción

En las últimas tres décadas, la ciudad de Puebla y su área metropolitana han experimentado cambios significativos en su estructura y en su morfología urbana. Estos cambios están relacionados con un proceso de reestructuración metropolitana que es evidente en la expansión y el desarrollo económico tendiente a la terciarización. Pero este proceso además ha impactado en la relación entre lo público y lo privado y la forma en que se produce y se consume la ciudad. La extensión de infraestructuras viales que favorecen la movilidad automotriz, la consolidación de nuevas centralidades que ofrecen servicios más allá del centro tradicional y el auge de los fraccionamientos cerrados y conjuntos habitacionales en su periferia, son algunas de las expresiones más claras del proceso. Estos cambios son impulsados en gran medida por las estrategias financieras que buscan obtener la reproducción del capital en el sector inmobiliario. De este modo, por un lado, se ha acentuado la polarización y segregación socioespacial, con la consolidación de una ciudad fragmentada hacia la periferia y, por otro, aunque de forma menos evidente, el espacio central, con intentos indefinidos de redensificación, muestra una clara tendencia a la turistificación y la gentrificación.

En las últimas décadas, el Centro Histórico de Puebla, reconocido por su cultura, su historia y su arquitectura y paisaje coloniales como Zona de Monumentos Históricos por el gobierno federal (1977), como Patrimonio Cultural de la Humanidad por la UNESCO (1987) y como Zona Típica Monumental por el ejecutivo del estado (2005), ha sido objeto de interés, tanto para la promoción del sector público al turismo, como para la reproducción de capital de inversionistas inmobiliarios. Esta situación ha llevado a procesos de especulación, gentrificación latente y cambios en la dinámica social y económica del área central. Los proyectos e inversiones públicos, la

privatización de algunos espacios, la mutación del comercio y los servicios y la transformación en la oferta de vivienda en el Centro Histórico (CH) están favoreciendo un aumento en las rentas urbanas que excluyen de la posibilidad de mantenerse en la zona a residentes originarios de bajos ingresos y a pequeños comerciantes. La proliferación de hoteles, tiendas y restaurantes dirigidos a visitantes y la conversión de viviendas en alojamientos turísticos - antiguas casonas subdivididas para alquiler temporal-, comienzan a modificar la identidad de la comunidad local y sus formas de vida tradicionales, encabezando la expulsión de la población que ya de suyo padecía condiciones de residencia precarias. Asimismo, desde hace varias décadas, la alteración de las actividades terciarias también ha perturbado la movilidad urbana y el uso del espacio en el centro, lo que impacta negativamente en la calidad de vida de los habitantes y usuarios.

Por si fuera poco, junto con el deterioro intencional o no de las edificaciones históricas, en particular las vecindades, algunos fenómenos perturbadores, como los sismos de 1985, 1999 o 2017, han impactado a los inmuebles, resultando en reformas infortunadas o demoliciones totales, pero también han dejado a muchos habitantes en situaciones de vulnerabilidad.

La mercantilización del espacio público y de la vivienda en el CH de Puebla es un fenómeno complejo, orquestado por diversos intereses, que refleja la inversión en áreas públicas turísticas del primer cuadrante orientadas hacia el consumo, como también las tensiones entre la conservación del patrimonio cultural, la necesidad de desarrollo económico y del turismo y el derecho al sitio y el bienestar de la comunidad local.

De este modo, se pretende revisar cómo ha evolucionado el proceso de mercantilización de espacios públicos y privados en el CH de Puebla, antes y después de los procesos de globalización y financiarización inmobiliaria, así como sus efectos perceptibles, como el despoblamiento y la turistificación. En este contexto, se busca examinar cómo se ha ido tejiendo la dinámica de mercantilización del espacio urbano en la Zona de Monumentos (ZM) de la Ciudad de Puebla en distintos periodos, siguiendo agendas y patrones globales: desde las declaratorias y decretos patrimoniales, en los setenta y

ochenta, así como la descentralización comercial en esos años; la manifestación neoliberal de planes y proyectos estatales de revitalización en los noventa, como el Paseo del Río San Francisco, e intentos de redensificación habitacional, que no generaron los resultados esperados y, en su lugar, han promovido procesos especulativos en torno a estas renovaciones. Con mayor énfasis, observamos el inicio de la segunda década de este siglo, auge de la financiarización en Puebla y de las obras de carácter turístico en el área. Finalmente, los momentos post sismo (2017) y post pandemia (2019), de claro crecimiento de negocios inmobiliarios y alojamiento turístico en el núcleo histórico de la ciudad marcan una nueva etapa de desigualdades socioespaciales. Teniendo en cuenta lo anterior, identificamos procesos, actores y tipos de transformaciones socioespaciales en el área patrimonial en los momentos señalados, a partir de políticas, marcos regulatorios e intervenciones público-privadas, que han dado pie a un creciente flujo de capitales transnacionales que buscan reinvertir sus ganancias en nuevos ciclos de circulación del capital, a través de diferentes fases, segmentos y tipos de mercados inmobiliarios –megaproyectos, infraestructura, hoteles, comercio, servicios, vivienda-. En especial, identificamos al mercado de vivienda como la sinopsis de la mercantilización del espacio urbano en el área central de Puebla, ya que los procesos especulativos de los últimos años han sectorizado el territorio patrimonial, segregando a la población barrial, bajo un régimen clasista, por la revalorización de las propiedades.

Con base en esto, buscamos una perspectiva crítica y propositiva sobre las configuraciones socioterritoriales emergentes debido al desarrollo turístico e inmobiliario en el área central de Puebla. Esto incluye analizar cómo se está construyendo la ciudad histórica en términos de espacio público, densidad de población, vivienda, servicios, comercio, cultura y ocio. Se proponen líneas de acción para las autoridades, los actores sociales y los agentes financiero inmobiliarios, con el objetivo de contrarrestar las consecuencias no deseadas de la mercantilización del espacio urbano en el CH de Puebla, como la adopción de políticas públicas que fomenten la participación ciudadana, la regulación del uso del suelo y la promoción de

vivienda asequible, que podrían ser fundamentales para abordar estos desafíos en el CH de Puebla. La preservación de la identidad local y la inclusión de sus habitantes originales en el proceso de transformación son elementos esenciales para garantizar un desarrollo sostenible y equitativo en esta área de la ciudad.

Mercantilización del espacio, transformaciones urbanas y turismo en las centralidades históricas

La mercantilización -o *commodification* en inglés- del espacio urbano se refiere al proceso en el que los aspectos del entorno urbano como el suelo, la vivienda, los espacios públicos, los servicios e infraestructura, hasta las experiencias, son tratados como bienes intercambiables en el mercado. En otras palabras, se manifiesta de diversas formas e implica la transformación de elementos del medio construido en mercancías que pueden ser compradas, vendidas o alquiladas con el objetivo de obtener beneficios económicos.

La mercantilización del espacio puede tener implicaciones tanto positivas como negativas en las ciudades. Por un lado, puede generar inversión y desarrollo, mejorar la infraestructura y servicios, y crear empleos. Por otro lado, los procesos de desplazamiento pueden llevar a la exclusión de comunidades vulnerables de bajos ingresos en zonas históricas e impactar en las prácticas culturales y (HÁBITAT III, 2016), e incluso conducir a la pérdida de identidad -a través de la comercialización de aspectos tradicionales y prácticas espirituales como productos turísticos-, y, en general, al aumento de la desigualdad y procesos de privatización de recursos y satisfactores urbanos básicos. La mercantilización del espacio urbano ha sido abordada desde distintos enfoques y perspectivas por autores que dan cuenta de la producción del espacio y la transformación de las ciudades en relación con las dinámicas del capitalismo (HARVEY, 1978, 2013; LEFEBVRE, 1974; SASSEN, 1991; CASTELLS, 1996; ZUKIN, 2010); muchos de ellos abarcan también los efectos de la mercantilización urbana, como la gentrificación, en afectaciones a la vida cotidiana de las personas, la generación de mayores desigualdades, así como

la lucha por el derecho a la ciudad (SOJA, 2011; MITCHELL, 2003; GOTHAM, 2007).

La mercantilización del espacio urbano en centros históricos ha sido investigada, a su vez, en relación estrecha con el turismo, la planificación urbana y la conservación del patrimonio y exploran cómo estos fenómenos reconfiguran la identidad y la sostenibilidad social de los lugares, a partir de acciones de regeneración urbana y de transformación económica, social y cultural, en diferentes contextos geográficos y culturales (SHIELDS, 2013; APOSTOLOPOULOS, LEONTIDOU y LOUKISSAS, 2001; BROUDEHOUX, 2004; COLANTONIO y DIXON, 2010; LARKHAM, 1996).

La mercantilización del espacio urbano en centros históricos en Latinoamérica es relevante por la historia y cultura de la región; la investigación de este fenómeno considera aspectos como las políticas de recuperación, la cultura, la identidad, el patrimonio y la planificación urbana (PRADILLA, 2004; CARRIÓN, 2005, 2010; HIDALGO, 2010; HIDALGO y JANOSHKA, 2014; HIERNAUX, 2016; JARAMILLO, 2012; MÁRQUEZ, 2016; DELGADILLO, 2020), al igual que la relación intrínseca del turismo y el patrimonio (LÓPEZ y MARÍN, 2010; GARCÍA, DE LA CALLE y YUBERO, 2017).

En la mayoría de los centros históricos ibero y latinoamericanos el turismo está relacionado estrechamente con la gentrificación, vale decir que ambos fenómenos están interconectados y se influyen mutuamente. La gentrificación se ha explorado como el proceso de transformación de zonas centrales en deterioro o vecindarios de clase trabajadora para nuevos usos, por autores que se han enfocado en conceptos económicos como el de *rent gap* o brecha de renta (SMITH, 1979, 1987, 2012); mientras otros se han centrado en aspectos demográficos y antropológicos (GLASS, 1964). En mayor relación con el turismo se han destacado también las diferencias regionales en el enfoque de la gentrificación, pues el turismo en países en desarrollo actúa como motor de desarrollo, pero también desplaza el poder económico local en favor de los visitantes (COCOLA-GANT, 2018). Otros autores identifican periodos u olas de expansión de la gentrificación, la última de ellas involucrando fenómenos como la *turistificación* y la *estudiantificación* (LEES, SLATER y WYLY, 2008; LEES,

2012). Por su parte, Clark (2005) plantea ver la gentrificación como una colonización a escala de barrio, con la mercantilización del espacio y la disparidad socioeconómica como elementos determinantes. Desde una perspectiva neoliberal, en América Latina se identifican procesos como la gentrificación simbólica y movimientos de resistencia (JONES y VARLEY, 1999; BOURNAZOU, 2015; JANOSCHKA, SEQUERA y SALINAS, 2013; CASGRAIN y JANOSCHKA, 2013; MOCTEZUMA, 2021), así como la formación de corredores especializados (PORTA et al, 2012).

La mercantilización urbana, la gentrificación y el turismo se influyen mutuamente y pueden llevar a cambios significativos en las dinámicas urbanas de comunidades en áreas históricas, pues la transformación de los usuarios ya sea a través del turismo u otras formas de consumo, cambia su vida y dinámicas cotidianas.

Las áreas centrales atractivas para el turismo frecuentemente se mercantilizan, de manera que el espacio público se privatiza y/o se reorienta hacia el consumo, y los monumentos históricos, la infraestructura y la cultura local se comercializan para atraer visitantes y generar ingresos turísticos. En algunos casos, la mercantilización del espacio urbano y la gentrificación inherente a ella, transforman barrios antes deteriorados en áreas de inversión, lo que aumenta los precios de la vivienda y cambia la composición demográfica y social. La transformación más evidente del suelo urbano se evidencia en la comercialización de viviendas y edificios con el propósito de generar ganancias a través de la apreciación de los valores inmobiliarios financieros. Lo que da certidumbre, a su vez, de los procesos de financiarización del sector inmobiliario (LAPAVITSAS, 2016; MÉNDEZ, 2020).

Materiales y métodos

La mercantilización del espacio urbano en el Centro Histórico de Puebla puede analizarse desde distintas dimensiones para comprender cómo los aspectos políticos, económicos, sociales y culturales interactúan en este proceso. Vemos, en distintos contextos, cómo la gentrificación turística o

turistificación, referida a la transformación de las áreas urbanas, mediante inversión en infraestructura y servicios para la promoción del turismo, puede conducir a la mercantilización del espacio urbano al transformar barrios antes deteriorados en áreas de inversión; lo que aumenta los precios de la vivienda, desplaza a residentes de bajos ingreso y, en sí, modifica la composición demográfica, social y cultural del lugar. De manera deliberada, enfocamos así este trabajo en la mercantilización urbana del centro de Puebla, ya que consideramos observar los efectos de estas interacciones de manera compleja.

Tabla 1. Dimensiones de la mercantilización del espacio urbano en Centros Históricos. Elaboración propia.

Categoría	Variables	Indicadores	Efectos
Planificación, regulación y políticas públicas			
Planificación y regulación urbanas	<ul style="list-style-type: none"> Decisiones gubernamentales en relación con la mercantilización del espacio 	<ul style="list-style-type: none"> Zonificación y recualificación uso de suelo Leyes de conservación Incentivos económicos y equilibrio del desarrollo económico 	Dirección que toma la ciudad, la preservación del patrimonio y la protección de los intereses de la comunidad
Políticas de desarrollo económico y Turismo	<ul style="list-style-type: none"> Promoción del turismo y explotación comercial Enfoque en el turismo 	<ul style="list-style-type: none"> Inversión en promoción, restauración y revitalización para generar ingresos turísticos 	Descuido de otros aspectos importantes de la comunidad
Conservación del Patrimonio tangible e intangible			
Transformación del patrimonio tangible	<ul style="list-style-type: none"> Acciones en la estructura física y apariencia arquitectónica del Centro Histórico 	<ul style="list-style-type: none"> Remodelación de estructuras antiguas para fines comerciales Expansión de infraestructuras turísticas Nuevos edificios 	Pérdida de autenticidad del paisaje arquitectónico y urbanístico
	<ul style="list-style-type: none"> Explotación comercial y/o privatización de espacios públicos 	<ul style="list-style-type: none"> Espacios públicos transformados en áreas comerciales Grado de restricción en Se limita el acceso y/o uso público a ciertas áreas 	Accesibilidad y función limitados para residentes locales Se desatienden las necesidades de la comunidad local
	<ul style="list-style-type: none"> Impacto medioambiental 	<ul style="list-style-type: none"> Aumento de tráfico, demanda de energía, desechos generados por turismo y comercio 	Impacto en el medio ambiente local
Transformación del patrimonio intangible	<ul style="list-style-type: none"> Comercialización, venta de bienes y experiencias culturales y de entretenimiento 	<ul style="list-style-type: none"> Presentación superficial de elementos culturales para atraer turistas Organización de eventos para afluencia de turistas 	Simplificación o desaparición de la historia y cultura local Alteración de la vida cotidiana de los residentes

Transformación económica			
Desarrollo inmobiliario y especulación	<ul style="list-style-type: none"> Fomento de especulación inmobiliaria Mercados inmobiliarios como activos financieros 	<ul style="list-style-type: none"> Proyectos orientados al consumo y al turismo Incremento de precios de venta y renta de vivienda y locales comerciales Sustitución de vivienda permanente por temporal 	Descuido de las necesidades de la comunidad
Desplazamiento de actividades comerciales tradicionales	<ul style="list-style-type: none"> Riesgo en la diversidad económica y cultural 	<ul style="list-style-type: none"> Llegada de cadenas comerciales, grandes marcas y franquicias 	Desplazo de comerciantes locales y actividades tradicionales
Población y sociedad			
Desplazamiento	<ul style="list-style-type: none"> Aumento de los precios del suelo pueden desplazar a los residentes 	<ul style="list-style-type: none"> Expulsión de residentes locales de bajos ingresos 	Alteración de la estructura demográfica y la cultura de la comunidad
Identidad	<ul style="list-style-type: none"> Sentido de pertenencia de residentes locales 	<ul style="list-style-type: none"> Comercialización excesiva de los aspectos de la vida cotidiana local 	Reducción de autenticidad y conexión emocional con el lugar
Participación y conflictos	<ul style="list-style-type: none"> Participación de la comunidad local en la toma de decisiones Conflictos entre diferentes grupos de interés y acciones de resistencia 	<ul style="list-style-type: none"> Peso de intereses comerciales en la planificación urbana Resistencia de residentes locales y organizaciones comunitarias 	Organización para luchar por la preservación de identidad y formas de vida tradicionales

Estas categorías proporcionan un marco para comprender los diferentes aspectos de la mercantilización del espacio urbano en el Centro Histórico y cómo este proceso impacta en la vida de la comunidad y en la integridad del lugar; así como para pensar en estrategias de desarrollo sostenible que busquen un equilibrio entre el crecimiento económico y la preservación ambiental, cultural y social a largo plazo.

La investigación presente adopta un enfoque esencialmente cualitativo y explora aspectos de política pública, conservación patrimonial y transformaciones socioespaciales, económicas y culturales, así como de los efectos del proceso, como la turistificación y la gentrificación en ascenso, la comercialización del espacio, la reinversión de capital, la presencia de agentes dominantes y los desequilibrios en las relaciones de poder que se observan en los cambios en las actividades y el paisaje urbano. El trabajo se encuentra aún en una fase exploratoria y se basa en la recopilación de análisis documental y de contenido relacionados con las acciones oficiales y las políticas de planeación y turística en el sitio; así como en la indagación de intervenciones privadas y la dinámica del mercado inmobiliario en medios publicitarios y en

plataformas de alojamiento colaborativo. El enfoque metodológico se complementa con observación directa, el análisis de datos geográficos cuantificables, como información sociodemográfica, económica y turística; entrevistas personales a habitantes y usuarios y experiencia en campo de muchos años. De tal modo, la apreciación del fenómeno se centra en comprender las condiciones de transformación de los elementos urbanos - suelo, vivienda, espacio público, servicios- , en bienes de intercambio mercantiles y financieros, a partir de variables que revelan la naturaleza compleja de la *commodification* urbana, en un contexto de naciente gentrificación. De esta forma, mostramos antecedentes que intentan explicar cómo ha evolucionado la dinámica de mercantilización del espacio urbano en la ZM de Puebla y abordamos distintas etapas de transformación, al igual que su materialización en la presencia de diversos actores, sectores espaciales, y segmentos y tipos de mercados inmobiliarios –megaproyectos, infraestructura, hoteles, comercio, servicios, vivienda- y sus efectos en las comunidad local.

Discusión y resultados

La Ciudad de Puebla de los Ángeles se planeó desde su origen bajo las características de las ciudades o villas españolas, cuyo eje ordenador es una plaza central y en sus alrededores los principales centros administrativos, comerciales y clericales. Fue fundada en 1531 y su trazo sigue una retícula regular o en damero, alrededor de la cual se localizaron 17 barrios de indios que fueron designados con un oficio exclusivo, indispensables para asegurar los servicios que mantenían el funcionamiento de la centralidad habitada por población española (*Figura 1*). Esto muestra la brecha socioeconómica que siempre ha estado presente en la ciudad, y que con el paso del tiempo ha tomado más fuerza.

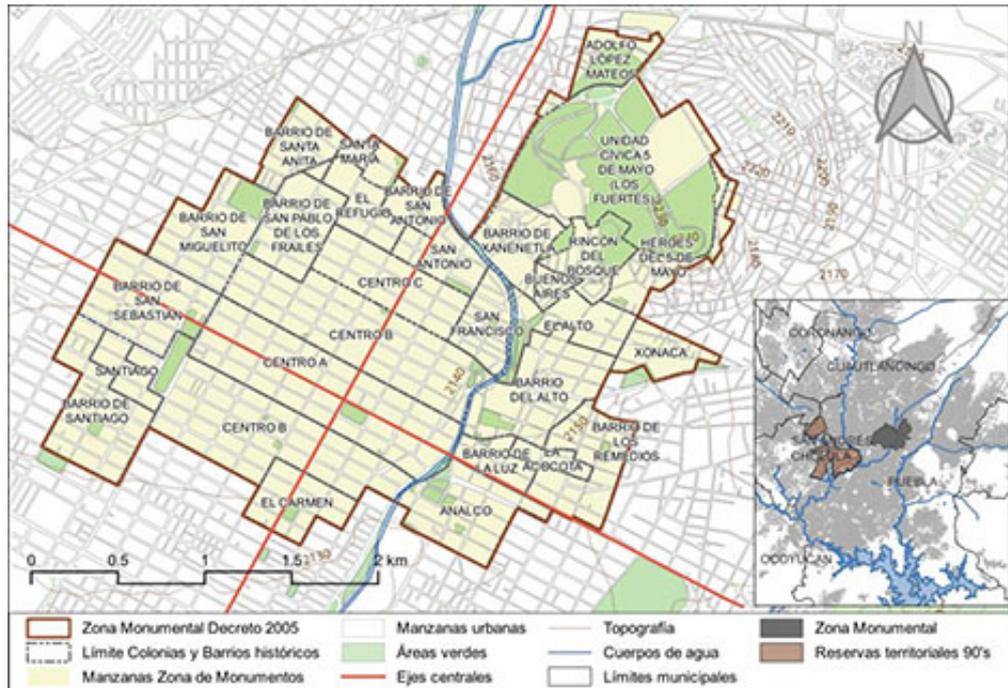


Figura 1. Delimitación del Centro Histórico de Puebla, barrios y colonias.

En la época de su fundación, la vivienda como unidad básica del desarrollo de la ciudad de Puebla, se caracterizaba por seguir el modelo castellano que contaba con uno o más patios, alrededor de los cuales se desarrollaban, con el paso del tiempo, las habitaciones para las familias dispuestas al frente en dos niveles, mientras que los espacios de servidumbre se localizaban en la parte posterior (FERNÁNDEZ-MUÑOZ, 2019). La vivienda unifamiliar evolucionó con el tiempo, pero mantuvo su carácter de amplios espacios y elevadas alturas. Además, existieron conventos para el clero regular masculino y, a partir del siglo XVIII, para el femenino, así como tipologías de hospedaje temporal como hostales y hospitales (VÉLEZ-PLIEGO, 2015). La tipología unifamiliar se mantuvo predominante en la ciudad histórica central, mientras que, en los barrios de población indígena, surgieron viviendas improvisadas de tipo multifamiliar, que siguieron el modelo de vivienda unifamiliar de patio. En las áreas comunes de estas edificaciones se gestaron las costumbres y tradiciones más relevantes de los barrios históricos todavía vigentes -verbenas navideñas, bodas, XV años, camadas de *huehues*-.

Desde la perspectiva de planeación urbana española, los barrios fueron destinados para los indios y sus familias. En ellos, incluso se permitían

actividades como la prostitución y la venta de alcohol, por lo que algunos barrios aún hoy en día conservan el estigma de ser zonas de tolerancia (HERNÁNDEZ-SÁNCHEZ, 2000).

En el siglo XVIII apareció en los barrios periféricos de la ciudad un tipo de vivienda colectiva, conocida como *vecindad*, como un modelo flexible y adaptable que daba respuesta a las necesidades habitacionales de familias con posibilidades económicas limitadas. Las vecindades carecían de condiciones adecuadas de habitabilidad y total privacidad. Si bien, esto último fomentó la cohesión social entre vecinos y una forma de vida con actividades a todas horas. Esto garantizó el uso del espacio público, la movilidad peatonal, la vida y el trabajo en comunidad, así como el cuidado de un patrimonio común, más allá del inmueble habitado, extendido hacia el contexto inmediato y hacia la apropiación de la ciudad.

Sin embargo, algunas vecindades surgieron más tarde como producto de la transformación de casonas coloniales unifamiliares que se subdividieron para ser viviendas de alquiler, cuando los propietarios originales cambiaron su lugar de residencia hacia nuevas zonas de la ciudad en crecimiento (HERNÁNDEZ-SÁNCHEZ, 2021).

A principios del siglo XX, el alquiler de vivienda en vecindades se consolidó como el principal mecanismo de acceso a la vivienda para la nueva población obrera (BARRAGÁN, 1994). En la segunda mitad del siglo, la población comenzó a emigrar hacia colonias populares o hacia desarrollos inmobiliarios de bajo costo ubicados en las nuevas periferias, por la posibilidad de acceso a una vivienda unifamiliar (GIMATE-WELSH, 1985). De modo paralelo, las políticas habitacionales se transformaron, enfocándose en la modalidad de adquisición, considerando a la vivienda como bien rentable que podría aumentar su plusvalía en el futuro, lo que modificaría también el mecanismo de alquiler. Desafortunadamente, con el paso del tiempo, los propietarios de vecindades antiguas, en mal estado de conservación, disminuyeron la calidad de los servicios a cambio de rentas de bajo costo, lo que finalmente desencadenó en una visible degradación de este tipo de vivienda histórica. Actualmente, las vecindades son tratadas como lugares

residuales, en donde habitan las clases más desfavorecidas y las tradiciones nacidas en ellas se encuentran en amenaza de desaparecer, de manera irónica, a partir de su revalorización.

La patrimonialización del Centro Histórico de Puebla y su descentralización

Con el crecimiento de la ciudad, la centralidad española y sus barrios se configuraron como el CH de Puebla. A la par del movimiento poblacional y de la transformación de la vivienda, la planeación de la ciudad se adecuó a priorizar la movilidad motorizada sobre la circulación peatonal en la ciudad histórica. Esto condujo a una de las primeras intervenciones puntuales en el centro: el embovedamiento del río San Francisco en 1963, principal fuente de abastecimiento de agua de la ciudad colonial y de la producción fabril. El Decreto de Zona de Monumentos Históricos de 1977, etapa cúspide de la conservación de monumentos, y la declaratoria de Patrimonio Cultural de la Humanidad en 1987, repercutieron también en la degradación de las vecindades y los espacios adyacentes a ellas, afectando a los habitantes de los barrios fundacionales. Aunque muchos de los inquilinos actuales han permanecido desde hace varias generaciones debido a los fuertes lazos identitarios, hoy las condiciones en las que habitan están lejos de garantizar su derecho a la ciudad, pues carecen de servicios básicos eficientes y de la atención de las autoridades.

Entre los años setenta y ochenta emergieron nuevas centralidades administrativas y financieras, comenzó la descentralización comercial, y se intensificó el consumo turístico del área central; lo que acentuó la segregación social, pues la población fija de los barrios comenzó a ser rezagada y desplazada por población flotante, fundamentalmente turista. La migración de instituciones educativas originadas en el centro con la presencia de las órdenes religiosas y, más tarde, de la Universidad Autónoma estatal, abonó el desarrollo de nuevas zonas universitarias y dejó inmuebles susceptibles al cambio de uso y la especulación inmobiliaria.

Tras la Declaratoria de Patrimonio de la Humanidad, también se desencadenaron procesos de desregulación que fomentaron el cambio de uso de suelo original de la vivienda, en su mayoría, pero también de hospitales y colegios; lo que, sumado a la construcción de edificios destinados al servicio turístico en la delimitación entre la ciudad central y los barrios, con alturas que rebasaron el perfil urbano original de la zona histórica, modificaron la escala urbana.

El tratamiento neoliberal del Centro Histórico de Puebla

En los noventa, el enfoque neoliberal de intervenciones en centros históricos latinoamericanos derivó en acciones de renovación urbana -no de revitalización, recuperación ni regeneración- (CARRIÓN Y HANLEY, 2005), a través de proyectos urbanos y nuevas estructuras globales, como centros comerciales, complejos empresariales, sedes corporativas y hoteles, entre otros. Las experiencias espaciales en la ZM planteadas en esta época, cuyo fin era el desarrollo económico y el beneficio social en el discurso, en la realidad beneficiaron a los visitantes y favorecieron la especulación inmobiliaria que apuntaló a la mercantilización del espacio urbano (SMMP, 2018).

Entre los proyectos detonadores de la transformación del área central, destaca el Proyecto del Paseo del Río San Francisco (PRSF), enmarcado en el Programa de Desarrollo Regional Angelópolis del gobierno estatal de Barlett (1993-1999). Este proyecto indudablemente alteró la zona central poniente, aledaña al río del mismo nombre, que tuvo lugar a partir de 1993 y que resultó posible a costa de la compra-venta y la expropiación de 16 hectáreas y 52 inmuebles para el desarrollo del plan maestro que involucraba el desentubamiento del río, y de la expulsión de habitantes originales de los barrios de este sector -El Alto, Analco, La Luz-. El proyecto implicó la destrucción de edificaciones fabriles y parte de la traza original y la edificación de falsos históricos, bajo la apuesta de la explotación comercial y turística que incluiría una plaza comercial, hoteles y restaurantes. Tras diversos conflictos sociales, la intervención de instancias internacionales, el cambio de administración, apatía de los inversionistas y la resistencia de la población, el

proyecto pasó por distintas modificaciones¹, se redujo a 6 de las 27 manzanas originales y nunca alcanzó el esplendor esperado como Distrito Central de Negocios. Sin embargo, los espacios de disfrute público residuales resultantes de este proyecto, y del anterior embovedamiento del río, quedaron susceptibles de ocupación para los intereses privados. Las críticas al proyecto persisten por los cambios que ocasionó -principalmente por la privatización de espacios públicos² y el desalojo de pobladores-, por la forma en que se ejecutó y por la escasez de propuestas de integración de habitantes y rehabilitación de las viviendas y actividades productivas barriales (CABRERA, 2014).

Por otro lado, las intervenciones urbanas de mejoramiento de la imagen o el paisaje urbano de administraciones más recientes se han realizado sólo en las vialidades que conforman a los circuitos turísticos del CH, dejando de lado a los barrios y zonas periféricas (SMMP, 2018). Por ejemplo, la alcaldesa Blanca Alcalá (2008-2011) dirigió el cambio de pavimento en las vialidades circundantes al zócalo, proyectos en parques y plazas turísticos, como el del Carmen y el Jardín Federico Escobedo; así como la limpieza del Puente de Ovando, únicamente en la inmediatez con los parques dedicados a la venta de artesanías de Analco; mientras que las vialidades del barrio presentaban deterioro de pavimentos y de fachadas. El presupuesto empleado -72 millones de pesos mexicanos- para estas intervenciones se obtuvieron del programa “Hábitat” del gobierno federal y, en éste, no se incluyó el mejoramiento de las zonas barriales más desfavorecidas que aún conservan habitantes y tradiciones centenarias (CABRERA-CRUZ, 2007).

La turistificación del Centro Histórico de Puebla

En la segunda década de este siglo, la preocupación por el inminente despoblamiento de la Zona de Monumentos de Puebla, además de factores relevantes para su conservación, como la mejora de la infraestructura de transporte terrestre, la infraestructura turística, la recuperación por los daños post sismo y la recuperación del tejido urbano y social (UNESCO, 2018), justificaron el actuar de las autoridades que facilitaron aún más las condiciones para la especulación del patrimonio histórico, que abarcó ahora ciertas zonas

de los barrios. Las ideas de redensificación, a través de proyectos inmobiliarios, así como de *dignificación y mejoramiento de la imagen urbana*, condujeron la toma de decisiones arbitraria para la privatización, discreta y paulatina, de espacios de uso público al servicio de los usuarios de proyectos de turismo y consumo.

Varios han sido los intentos de redensificación habitacional del CH de Puebla. Uno de ellos fue el planteamiento de un Desarrollo Urbano Integral Sustentable (DUIS)³, en época del gobierno municipal de Eduardo Rivera (2011-2014) y estatal de Moreno Valle (2011-2017). Esta iniciativa avalada por el gobierno federal comprendía un polígono de mil hectáreas. Aparte de la redensificación, el proyecto bosquejaba trabajos de regeneración y revitalización urbana de la ZM con un costo previsto de 305 millones de pesos mexicanos. Con base en este proyecto se intervinieron sólo 270 hectáreas -la fracción del Paseo Fuertes-Catedral-, con trabajos de repavimentación, banquetas, cambio de luminarias, ciclovías, agua potable, infraestructura sanitaria y rehabilitación de fachadas en las principales vialidades del centro, así como el arreglo de 29 inmuebles históricos atractivos para el turismo; que ya habían sido intervenidos recientemente⁴. La propuesta apostaba por capturar el valor generado en los espacios a través de inversiones para detonar viviendas, comercios, oficinas y usos mixtos (SÁNCHEZ-FERMÍN, 2013); pero, una vez más, el proyecto no prosperó debido al desinterés de los inversionistas.

Además, bajo mecanismos autoritarios y con el fin de elevar el índice de atracción turística el gobierno del estado planteó otros proyectos que alteraron el paisaje histórico. Uno de ellos fue el Teleférico que recorrería desde el cerro de Loreto y Guadalupe hasta el Paseo San Francisco. Este proyecto implicó la destrucción de un inmueble histórico del siglo XVII para construir una de las bases del Teleférico (HERNÁNDEZ, 2012). Sin embargo, tras fuertes oposiciones, el trayecto del teleférico se acotó al interior de Los Fuertes. Aun así, las obras ejecutadas comprendieron una inversión de más de 300 millones de pesos mexicanos⁵ en una zona recién intervenida en 2008 (REDACCIÓN ANIMAL POLÍTICO, 2016). Asimismo, se propuso la ubicación

de una gran rueda de la fortuna -la Estrella de Puebla-, en uno de los barrios fundacionales. La oposición de varios sectores nuevamente impidió la conclusión de este proyecto porque provocaría el desplazamiento de los habitantes, absorbería a los espacios públicos de la zona y facilitaría una ruta más para el mercado inmobiliario.

En 2013 el gobierno estatal impulsó también la peatonalización temporal de vialidades del centro turístico -calles 5, 3, 2 y 6 norte-sur y avenidas 2, 4, 6, 8, 3, 5 y 7 poniente-oriente y Av. Reforma-Juan de Palafox y Mendoza-. La medida parece haber funcionado para personas que transitan el CH, pero para las personas que habitan en él es intrascendente, pues en esas calles predominan los usos comerciales, de servicio y alojamiento (SMMP, 2018)⁶. Esta es otra muestra de la tendencia a las necesidades turísticas ignorando las de la población, pues en las mesas de trabajo instaladas para su establecimiento se invitó sólo a comerciantes y empresarios del sector turismo, una minoría de académicos y consejos de participación ciudadana y no participaron habitantes del centro. Dentro de otras intervenciones relevantes recientes podemos mencionar también la introducción en 2018 de la Línea 3 del sistema BRT o RUTA, que cruza el Blvd. 5 de mayo, y que tampoco tomó en cuenta la opinión de la ciudadanía.

Asimismo, encontramos en 2020, el proyecto de intervención privada para la revitalización económica, social y cultural del barrio *El Alto*, elaborado por una organización civil (GONZÁLEZ y SCHUMACHER, 2021). Proyecto relacionado con el Plan de Manejo de la Zona de los Barrios del INAH para el *rescate* de 70 hectáreas de los barrios fundacionales: Analco, La Luz, El Alto y San Francisco, y que, encubierto como un proyecto participativo, no es más que un intento de turistificación e incluso mercantilización de la gastronomía local. En este sentido, como ocurre en otras ciudades, el patrimonio intangible también se ha visto afectado por la misma lógica turística (STREULE, 2008). Por ejemplo, la organización del desfile del 5 de mayo se traspasó a compañías extranjeras que modificaron su recorrido original; el día de muertos, celebrado desde la época de la colonia, hoy se socializa únicamente en corredores turísticos, y otros eventos que congregan la mayor cantidad de población

flotante -Grito de Independencia, Viacrucis- se ofrecen como experiencias turísticas. Además, se acrecentó la organización de ferias, exposiciones comerciales, eventos recreativos -carreras, rodadas – y culturales -conciertos, Feria de mayo o la extinta Feria Internacional de Puebla-, por la derrama económica.

La mercantilización del espacio urbano, transformaciones del Centro Histórico en el presente

Las distintas intervenciones público privadas que han apostado por la reconversión paulatina de usos y servicios en el CH, apoyadas en sucesivos instrumentos⁷, siguen las dinámicas globales de desarrollo económico y competitividad urbana para la atención prioritaria del turismo nacional e internacional, con implicaciones negativas, particularmente sobre los usos residenciales. Esto nos hace cuestionar el sentido de la Conservación del Patrimonio Edificado en la Ciudad de Puebla, pues las políticas que la regulan se advierten alineadas con los intereses mercantilistas que relegan el objetivo original. El rumbo de mercantilización actual camina hacia la cosificación de los actores y la pérdida del sentido de lo que se ha presumido tanto como patrimonio edificado lo que podría terminar con su *disneyficación* (MÁRQUEZ, 2023).

El consumo de la ciudad histórica central compromete y reduce la población fija del CH de Puebla, sustituyéndola por una itinerante. La homogeneización terciaria de los usos en la zona ha elevado drásticamente el valor del suelo, lo que ha propiciado fenómenos de desplazamiento, por un lado, al despojar a un elevado número de personas de oportunidades económicas y, por otro, por el aumento de las rentas de vivienda que amenaza a la población originaria de los barrios fundacionales y, con ello, sitúa al patrimonio cultural en riesgo de desaparecer.

Asimismo, se incrementa la inseguridad durante la noche cuando las áreas comerciales y de servicios se quedan vacías. Las estadísticas confirman que los actos de violencia registrados se incrementan en escenarios nocturnos o de poca luz. En particular, la percepción del riesgo por cuestión de género es

muy elevada. Las medidas regulatorias impuestas en los últimos años al espacio público han fomentado también la privatización de ciertas áreas de las calles y no se han enfocado a los sectores menos privilegiados. En el Centro Histórico, confluyen hasta 222 rutas de transporte público, lo que representa el 93.6 % de las rutas de la Ciudad. Desafortunadamente, la mayoría de estas rutas transitan el Centro para acortar su trayecto y no lo tienen como destino final. Pese a la gran cantidad de rutas de transporte, la población que utiliza este medio encuentra las paradas de autobús lejos del primer cuadro de la zona, que es el dotado de una mejor infraestructura peatonal; además, la población más desfavorecida suele circular en las calles periféricas al primer cuadrante de la ZM y en los barrios, en los que el transporte público circula por vialidades reducidas, que restringen todavía más, la circulación peatonal.

Por otro lado, y a partir del análisis cuantitativo sobre comercio y servicios dentro de la ZM de la ciudad de Puebla localizamos en la actualidad más de 10 mil unidades de actividad económica, dentro de las que dominan las actividades comerciales (53.2 %), seguidas por los servicios (41.9 %) y las actividades de manufactura (4.9 %) (DENUE-INEGI, 2022). Aunque es mínimo, se observa el aumento del comercio y la disminución de la manufactura, con respecto a 2010, pues correspondían al 52.8 % y al 5.6 % respectivamente (DENUE-INEGI, 2010).

En el rubro comercial, el CH reúne más de 5 mil locales, en su mayoría minorista; dedicados sobre todo a la venta de ropa, abarrotes, telefonía, calzado, lentes, joyería, artesanías, regalos, dulces, ferreterías, tlapalerías, perfumería, jugueterías, papelerías, bisutería, equipo y accesorios de cómputo (DENUE-INEGI, 2022). Muchos de estos locales se agrupan en los siete mercados públicos que subsisten en el CH, cuyos consumidores son los propios residentes del centro y alrededores. Pero también se localizan centros, plazas y pasajes comerciales, tianguis y bazares más enfocados en turistas y visitantes, al igual que una variedad de puestos ambulantes informales que la estadística no cuantifica. El comercio se organiza y agrupa en áreas de especialización espacial, que forman corredores económicos y de servicios específicos, la mayoría dentro del área turística y fuera de los barrios.

Para 2022, en la ZM de Puebla ya existían 110 establecimientos destinados al servicio de alojamiento temporal formal -hoteles, moteles, villas-. En 2010, había sólo 83 establecimientos. Asimismo, se ubicaron 1,123 unidades económicas para la oferta de alimentos -restaurantes, cafeterías y similares-, contra 977 en 2010; y se localizaron 127 establecimientos con servicio de bebidas y entretenimiento -bares, discotecas, centros nocturnos y casas de juego- (Figura 4).

Dentro de las estructuras más atractivas para el turismo en el área patrimonial, a las que se han dirigido muchas de las acciones de conservación y recuperación tras la ocurrencia de sismos relevantes, encontramos a los edificios religiosos históricos como la Catedral y otros templos, parroquias y conventos. En el sector cultural, se acumulan una buena cantidad de inmuebles con valor histórico artístico -museos, teatros, casa de cultura, galerías y bibliotecas-.

Aún quedan servicios públicos y privados para la población local de la ZM y su área de influencia, entre ellos, hospitales, clínicas, centros de asistencia y de desarrollo comunitario. A pesar de las acciones de descentralización, es posible encontrar cientos de oficinas para la administración pública, incluyendo las sedes de los poderes municipal y estatal, además de oficinas privadas -notarías, asociaciones, sindicatos, cámaras y colegios profesionales-. Asimismo, contabilizamos más de trescientas escuelas de todos los niveles educativos, aunque el 70 % son privadas. Sin embargo, despuntan los inmuebles de educación media superior y superior, como consecuencia de la presencia de la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla, institución propietaria de importantes instalaciones históricas, como el edificio Carolino y otras escuelas, que recientemente han limitado sus actividades al uso administrativo (VEDC-BUAP, 2022), o la Casa de los Muñecos que en los setenta fue vivienda universitaria [entrevistas personales, 2023], y hoy se ha convertido en museo y restaurante para la actividad turística.

En 2020, se registró una *población residente fija* de 30,397 habitantes dentro del polígono de Zona Típica Monumental de Puebla (INEGI, 2020), la

mayoría (86%) nacidos en la entidad. Esta cifra representa una pérdida del 24 % de habitantes, sobre todo en las áreas de comercio y servicios, con respecto a la década anterior en la que habitaban el polígono 40,046 personas (INEGI, 2010). Simultaneo al despoblamiento, el CH tiende al envejecimiento demográfico, pues la proporción de personas mayores a 65 años (13.7 %) es superior a la del municipio (8.55 %). La densidad poblacional, es de 81.89 habitantes por hectárea, pero la distribución espacial no es homogénea, pues las manzanas de los barrios y colonias del norte y el poniente son más densas (Figura 2).

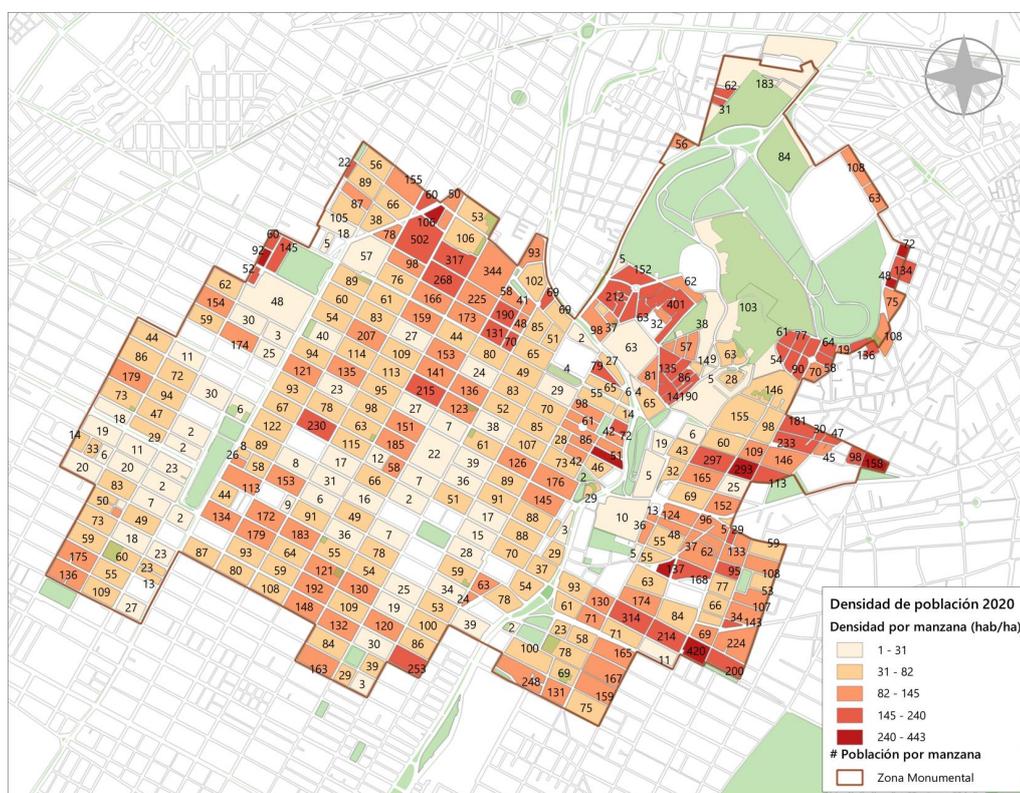


Figura 2. Densidad de población en el Centro Histórico de Puebla (INEGI, 2020).

De las 459 manzanas que forman parte del polígono, 389 presentan uso habitacional y 379 contienen en sí habitantes. La población flotante puede llegar a ser mucho mayor que la fija en algunas temporadas o festividades, como en la ceremonia del Grito -hasta 50 mil personas-, o en la procesión de Viernes Santo -150 mil personas- en las calles.

En lo que respecta a la vivienda, en 2020 registramos poco más de nueve mil seiscientos hogares censales y cerca de trece mil viviendas en la ZM

(INEGI, 2020). De éstas, el 70 % están habitadas, el 18 % se señalan como deshabitadas (Figura 3) y se localiza un 10 por ciento de vivienda de uso temporal -mayor al resto de la ciudad-, lo que evidencia la presencia de plataformas colaborativas como *Airbnb*.

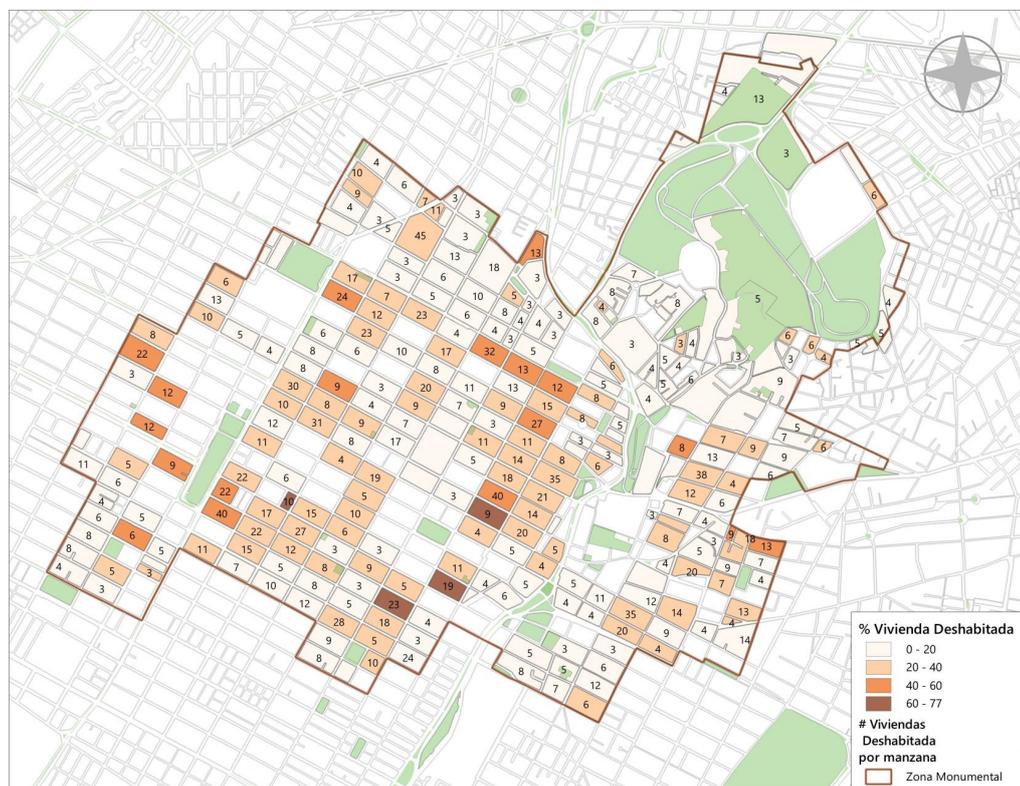


Figura 3. Vivienda abandonada en el Centro Histórico de Puebla (INEGI, 2022).

Las cifras no indican un alto rezago habitacional en el CH de Puebla, pues el 99% de las unidades de vivienda disponen de electricidad, agua potable y drenaje; sin embargo, se vislumbran condiciones de hacinamiento con un 35 % de viviendas con un único dormitorio y es posible observar en campo inmuebles de uso habitacional en muy mal estado de conservación y de mantenimiento. Otro dato interesante, es que el 68 % de la población en las viviendas no disponen de automóviles, lo que manifiesta que su movilidad es especialmente peatonal. Sin embargo, dentro de las problemáticas que enfrenta la posibilidad de recuperar el mercado de la vivienda de renta a largo plazo, o la oferta de vivienda social en el CH de Puebla, está la prioridad de la movilidad del vehículo particular y las decisiones reflejadas en políticas que favorecen reducir el espacio peatonal cada vez más.

Es importante mencionar también los impactos de los últimos años por el sismo de 2017 y la pandemia COVID-19. En este sentido, los daños en inmuebles de vivienda colectiva en alquiler, causados por el descuido y por los movimientos telúricos a los que la ciudad de Puebla ha estado expuesta, se han empleado como justificación para desalojar a inquilinos irregulares y para recalificar edificios de departamentos o vecindades, incitando su demolición parcial o total, lo que deja predios baldíos para su especulación o su transformación en vivienda de renta fija a temporal⁸; esto, podría vincularse con el incremento de los nómadas digitales.

Finalmente, además de los más de cien locales de alojamiento formal de la ZM de Puebla, los sistemas colaborativos de alquiler de corta estancia ganan terreno rápidamente debido a lo atractiva que resulta ser para el mercado turístico, por las opciones de alquiler de una o varias habitaciones, o de inmuebles históricos completos a un costo inferior que la oferta de alojamiento tradicional en hoteles. Para los inversionistas que participan en este negocio, es mucho más atractivo garantizar la renta de sus propiedades año con año con inquilinos turistas, que atarse a contratos regulados de arrendamiento por plazos más largos. Y es que plataformas como *Airbnb* ofrecen catapultar la rentabilidad de los inmuebles según varios factores, como la popularidad y la presencia de turistas extranjeros con mayor poder adquisitivo; muchos de los administradores, incluso se apoyan de gestores virtuales que podrían estar en otras latitudes (AIRBNB, 2023). El estudio de estas plataformas se ha abordado en años recientes, pues han demostrado tener consecuencias negativas en las ciudades en que se han implantado (LEE, 2016; YRIGOY, 2017; GIL, y SEQUERA, 2018; MADRIGAL, SALES y LÓPEZ, 2018; LOYDE, 2023).

La mercantilización de la vivienda del CH que está acabando con las viviendas concebidas como lugares de residencia para las personas y como parte de los derechos de la ciudadanía, ha transformado totalmente el enfoque original de la vivienda de alquiler hacia su tratamiento como activos financieros, ha incluido a un nuevo consumidor de hospedaje turístico que está culminando el desplazamiento residencial y la especialización turística gracias al avance de

plataformas como *Airbnb* surgida apenas en 2008. Esta plataforma en particular comenzó a operar en la Ciudad de Puebla en 2009 y, en la actualidad, es posible encontrar una amplia oferta de alojamientos reportados dentro del Centro Histórico que también han comenzado a extenderse hacia algunos de los barrios más próximos a la zona de mayor explotación turística. Paradójicamente, como en otras ciudades, los barrios que conservan la estigmatización de lugares violentos y peligrosos han sido los menos afectados hasta ahora (LOYDE, 2023).

En 2019, existían ya 2,077 rentas de vivienda temporal activas en el municipio de Puebla, 99% de éstas pertenecientes a la plataforma de *Airbnb*. El 39% de las rentas, es decir 810 inmuebles, eran alojamientos enteros y el resto se rentaban parcialmente. El 28% de los inmuebles se ocupaban todo el año, y el promedio de reservas era del 40% en temporada baja y 60% en temporada alta. Para 2023, identificamos 2,245 rentas activas, 1,275 (57%) se refieren a rentas completas de los inmuebles, 933 (42%) de cuartos privados y 37 (2%) cuartos compartidos. 98% de ellas en la plataforma *Airbnb*, 1% en *Vrbo* y 1% en ambas. El costo promedio de renta, tanto en 2019 como en 2023, es de 42 dólares americanos por noche (AIRDNA, 2023). En el mapa podemos ver que más de 500 alojamientos, aproximadamente la cuarta parte de todos los existentes en el municipio, están localizados en la Zona Monumental (Figura 5).

Entre los factores que dificultan el acceso a la vivienda para sectores de bajos ingresos en la ZM de Puebla podemos mencionar la baja calidad de los servicios públicos y el mal estado de conservación de los inmuebles con este uso de suelo; así como la falta de regularización de los nuevos sistemas de hospedaje. La oferta de vivienda en renta o venta en inmuebles del área central de Puebla tiene costos que salen del rango de interés social, porque además de la inversión para el rescate y adecuación del inmueble histórico, que es muy elevada, el inversionista debe absorber el costo de provisión de servicios e infraestructura de buena calidad al inmueble y al contexto inmediato; y debe tomar en cuenta que, por lo regular, estará dedicado a la movilidad vehicular preferida por sectores de altos ingresos, que son quienes

pueden cubrir los precios que mantienen la rentabilidad del inicio inmobiliario, por lo que debería incluir más cajones para estacionamiento.

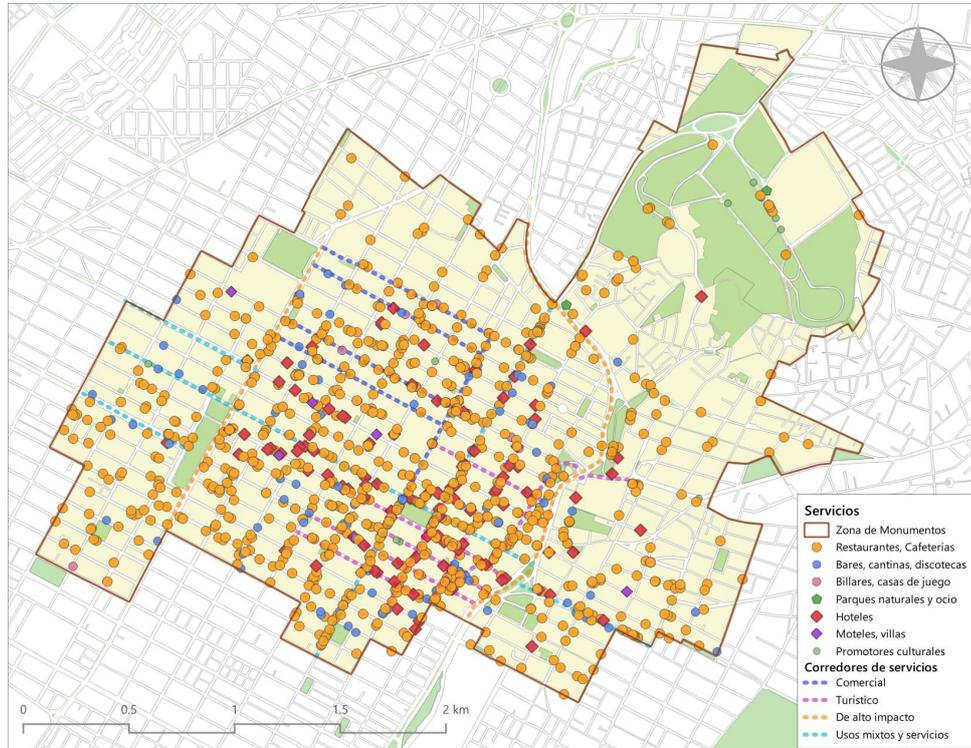


Figura 4. Oferta de servicios turísticos y alimentos en el CH de Puebla (DENUE, 2022)

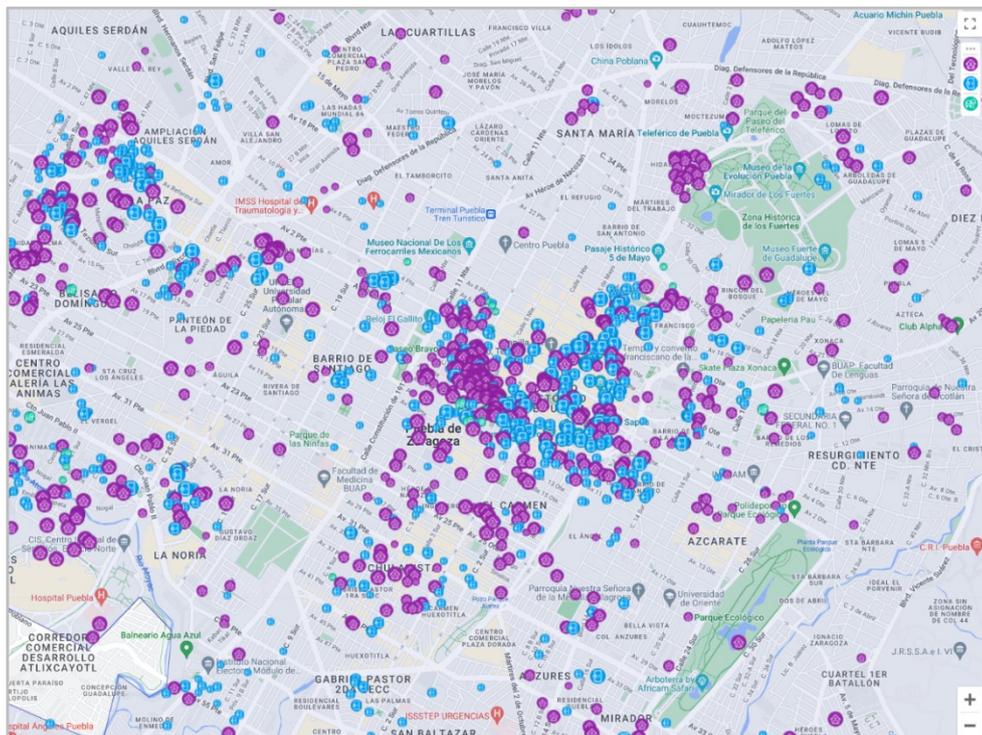


Figura 5. Oferta de vivienda temporal en plataformas colaborativas en el CH de Puebla, Airbnb y Vrbo. <https://www.airdna.co/vacation-rental-data/app/mx/puebla/puebla/overview>

Conclusiones

Las conclusiones que arroja esta investigación son más que propuestas, reflexiones sobre el rumbo de la mercantilización del espacio urbano del CH de Puebla, incluida la vivienda, como el resultado del conflicto de intereses del modelo neoliberal capitalista que predomina en la configuración de la ciudad y que pueden concluirse de acuerdo con las dimensiones analizadas.

En materia de *planificación, regulación y políticas públicas*, el espacio urbano del CH se ha transformado en una moneda de cambio bajo la justificación de la conservación de la Declaratoria de Patrimonio Mundial de la Humanidad de 1987 y del Decreto de Zona de Monumentos Históricos de 1977. El espacio urbano transformado exhibe cómo los proyectos de renovación urbana desarrollados en las diferentes administraciones, más agresivos cada vez, han promovido la apropiación desigual del espacio y el aumento de prácticas de consumo en una ciudad histórica fragmentada, viva por el día y desierta por la noche, como si se tratara de un islote independiente a los barrios. Esta desigualdad, suprime cada vez más los derechos urbanos de la población barrial.

Los instrumentos de planeación y regulación del CH fomentan la gentrificación, pues solo favorecen al sector turístico que puede pagar por acceder a un área patrimonial que, lejos del disfrute público, impulsan el aumento de clientes para los comercios establecidos y discriminan al comerciante informal, mientras que acotan cada vez más, el acceso vehicular privado a la zona. La apropiación del espacio urbano, actualmente, está en manos de los inversionistas que favorecen la explotación turística de la zona. Esta realidad puede conducir al despoblamiento, a la privatización y la mercantilización total del entorno urbano central, con el inminente riesgo de agotar la zona y continuar con la expulsión de la población de los barrios y colonias aledañas. El verdadero reto está puesto en los decisores públicos, esto implicaría la recuperación total de las decisiones sobre el destino del suelo y de la planeación si primara la inclusión social y los intereses de la comunidad, en lugar del interés mercantil y económico. Pues son los habitantes quienes

deben recuperar el poder de la tierra y su destino, esto es, la sociedad civil, el mundo académico, el profesional, dispuestos a retomar las riendas del derecho a la ciudad y su planeación. Es inaplazable la regulación de las plataformas de viaje y estancias cortas, entre las más relevantes, la plataforma *Airbnb*. Los instrumentos de regulación deberían contemplar el establecimiento de límites para evitar que sus alcances incluyan la privatización de espacios públicos y la mercantilización no solo de la vivienda, sino de los usos de disfrute público.

La *dimensión de la transformación económica* denota cómo el CH, como isla turística, ha sido alterado totalmente en su escala urbana, en los usos de suelo, el comercio tradicional ha sido sustituido por cadenas comerciales, es tratado como mercancía y el efecto de mayor predominio, es el despoblamiento. Se considera que una de las estrategias de carácter urgente, es incentivar la heterogeneidad de actores sociales, de mercado y servicios para lograr contemplar a las clases menos privilegiadas, es decir, fomentar el regreso y/o el mantenimiento de las tiendas de proximidad.

Sobre la *conservación del patrimonio tangible e intangible*, el despoblamiento de la Zona Histórica ha resultado en la desaparición o en la tergiversación de tradiciones originales para adaptarlas a una ciudad *museificada*, lo que pone en riesgo el vínculo identitario real de la población citadina actual y futura. Los resultados financieros de la explotación y mercantilización de la zona demandaron la modificación del marco regulador para las intervenciones del patrimonio edificado, lo que derivó en inmuebles en mal estado de conservación actual, la destrucción definitiva de muchos otros - en su mayoría viviendas-, así como una gran cantidad de edificios con elevada vulnerabilidad ante eventos catastróficos.

El costo del rescate de inmuebles históricos habitados en régimen de condominio, como las vecindades, o no habitados y/o abandonados, con estructuras carentes de mantenimiento, deterioradas, abandonadas y riesgosas, solo podría ser cubierto por el mercado inmobiliario a través del proceso de mercantilización, así, los transforma y comercializa como vivienda de alquiler o venta para sectores de ingresos más altos, lo que acelera aún más, el desplazamiento silencioso de la población original del Centro; personas

que, aún con el arraigo de la vida en comunidad, caminaban, consumían, producían, se educaban, cuidaban, se apropiaban y en toda la extensión del concepto, habitaban a la ZM. Por lo expuesto anteriormente, se considera prioritario establecer estrategias que fomenten la inclusión y transformen las perspectivas de conservación del patrimonio cultural hacia el reposicionamiento del habitante como el sujeto principal de cualquier paisaje histórico. Es decir, es preciso replantear el enfoque de las políticas sobre el patrimonio edificado conservado al servicio de la sociedad y no al contrario. Esta reflexión refiere a reenfocar la dimensión material del CH para la protección y salvaguarda de la vida urbana, el verdadero patrimonio no es el inmueble, es la vida cotidiana que en él se gesta.

Respecto de la *población permanente*, los barrios fundacionales más apartados de la zona de interés turístico y/o con un estigma de inseguridad, son las zonas de menor atención en calidad de servicios públicos, líneas de transporte, mantenimiento, infraestructura, equipamiento urbano, en otras palabras, son las zonas menos atractivas para inversiones, lo que paradójicamente, ha permitido la conservación de su población original, así como la de sus tradiciones.

Las acciones de resistencia de la población desplazada del CH - comerciantes informales en vía pública, sexoservidoras y población barrial-, ante propuestas que intentan reubicarlos en sitios en donde no hay oportunidad laboral o acceso al mercado inmobiliario, han resultado en eventos vandálicos y de delincuencia que son el testigo de su invisibilidad en la planeación de esta nueva ciudad mercantilizada.

Dado que, por ahora, la investigación se encuentra desarrollada en la fase exploratoria, los resultados obtenidos en esta etapa, permitieron clarificar el estado de la cuestión, diagnosticar y establecer el objetivo puntual de la siguiente etapa de trabajo: determinar los patrones de transformación geográfica-urbana en la Ciudad Histórica y los Barrios, a causa de la mercantilización del espacio urbano, especialmente de la vivienda, para emitir lineamientos de mitigación de los efectos indeseables y redireccionamiento de las políticas públicas que están proyectadas en las agendas urbanas locales a

mediano plazo. El objetivo podrá alcanzarse, a través del análisis de estadísticas georreferenciadas de plataformas digitales de promoción de rentas turísticas a corto plazo, con el fin de identificar los criterios de discriminación de sectores socioeconómicos y tipologías arquitectónicas y urbanas utilizadas por el mercado inmobiliario.

Notas:

¹ Programa Parcial de Desarrollo Urbano, Mejoramiento, Conservación e Integración del PRSF (1993); Plan de Conservación y Ordenamiento Urbano Arquitectónico del PRSF; y Plan Maestro del PRSF (2001).

² Entre las áreas comunes enajenadas a favor de los inversionistas se encuentran: los Lavaderos de Almoloya, la servidumbre del Centro de Convenciones, jardines de Los Pescaditos y plazas de Las Trinitarias, La Madre, La Amargura, de Hornos, La Oriental y de Pinturas Murales, entre diversos andadores y predios (Cabrera, 2010).

³ Los DUIS fueron proyectos integrales que buscaban contribuir al ordenamiento territorial y al desarrollo urbano ordenado y sustentable; impulsados por SEDESOL, la Sociedad Hipotecaria Federal-, SEMARNAT, Secretaría de Economía, CONAVI, BANOBRAS, INFONAVIT y el Fondo Nacional de Infraestructura (FONADIN); y en lo local por el Banco Estatal de Tierra y el Ayuntamiento de Puebla.

⁴ Entre ellos el bulevar 5 de Mayo, la 11 Norte, la 7 Poniente y la 32 Oriente, así como la Casa del Alfeñique, Catedral, San Pedro Museo de Arte, el Palacio Municipal, el antiguo Hospicio, El Portalillo, la Casa de los Muñecos, el templo de San José, la Casa de los Hermanos Serdán y el Teatro Principal.

⁵ Se realizaron intervenciones de imagen urbana, alumbrado y enrejado de los Fuertes, el Monumento a la Victoria; el Planetario, parques y plazas; museos (Evolución, No Intervención, Regional) y Auditorio de La Reforma; fachadas del Estadio Zaragoza y Museo Imagina; el Teleférico, el Lago artificial La Concordia, Viaducto Zaragoza (Aguilar y Cabrera, 2020); muchos de éstos ahora son subutilizados como estacionamientos. Asimismo, se abrieron los Túneles Los Secretos de Puebla (Canizzal, 2017).

⁶ El 47 % de recorridos pedestres se realizaban por motivos de trabajo, el 29.9 % como visitante, el 10.4% para realizar compras, el 6.7 % habitantes del CH y el 5.4% como parte de su traslado (SMMP, 2018).

⁷ Desde los noventa, se han desarrollado dos Programas Parciales de Desarrollo Urbano para el Centro Histórico del Municipio de Puebla (1994, 2015) y dos Planes de Manejo del Programa Parcial (2015, 2023).

⁸ Información recabada a partir de visitas de inspección o prospección del Departamento del área de Monumentos de la Dirección de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento, y en apoyo a la Escuela de restauración y la Secretaría de Cultura.

Referencias

AGUILAR, A.; CABRERA, L. (2020). Turistificación en la zona Fuertes de Loreto y Guadalupe, Puebla, México. **Topofilia**, Revista de Arquitectura, Urbanismo y Territorios, (20), 164-192.

AIRBNB. (2023). **Airbnb**. <https://www.airbnb.mx/>

AIRDNA (2023). **Airdna marketminder**. <https://www.airdna.co/vacation-rental-data/app/mx/puebla/puebla/overview>

APOSTOLOPOULOS, Y.; LEONTIDOU, L.; LOUKISSAS, P. (2001). **Mediterranean Tourism. Facets of Socioeconomic Development and Cultural Change**. Routledge, 336 Pages. ISBN 9780415757447.

BARRAGÁN, J. I. (1994). **100 años de vivienda en México. Historia de la vivienda en una óptica económica y social**. Monterrey, Nuevo León: URBIS Internacional, S.A. de C.V.

BOURNAZOU, E. (2015). Cambios socioterritoriales e indicios de gentrificación. Un método para su medición. **Academia XXII**, 6(12), 47-59.

BROUDEHOUS, A. (2004). **The Making and Selling of Post-Mao Beijing**. Taylor & Francis, 280 pp. ISBN 9781134360611, 1134360614

CABRERA, L. (2010). **Cambios en los usos de suelo y reestructuración urbana en el Paseo del Río San Francisco, 1993-2008**. Tesis de maestría. Puebla: Facultad de Arquitectura, Benemérita Universidad Autónoma de Puebla.

CABRERA, L. (2014). El proyecto del paseo del Río San Francisco, Puebla, México. **Gentrificación fallida, dirigida por el estado y la inversión privada**. Contested Cities. <https://www.researchgate.net/publication/328514076>.

CABRERA-CRUZ, Y. (2007). **Presenta Alcalá su Plan Maestro**. Diario Cambio. https://www.diariocambio.com.mx/2008/mayo/ayuntamiento/210508_yc_ayu_presenta_alcala.htm

CANIZZAL, I. (24 de enero de 2017). **Los míticos túneles de Puebla se van abriendo y ganan visitantes**. E-Consulta: <https://www.e-consulta.com/nota/2017-01-24/sociedad/los-miticos-tuneles-de-puebla-se-van-abriendo-y-ganan-visitantes>

CARRIÓN, F., (2005). El centro histórico como proyecto y objeto de deseo. **EURE**, XXXI (93),89-100. ISSN: 0250-7161. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=19609306>

CARRIÓN, F. (2010). El laberinto de las Centralidades Históricas en América Latina. **El centro histórico como objeto del deseo**. Ministerio de Cultura, Ecuador. ISBN.9978-92-930-8.

CARRIÓN, F. y HANLEY, L. (2005). **Regeneración y revitalización urbana en las Américas: hacia un estado estable**. Quito, FLACSO, Sede Ecuador.

CASGRAIN, A. y JANOSCHKA, M. (2013). **Gentrificación y resistencia en las ciudades latinoamericanas. El ejemplo de Santiago de Chile.** Andamios Revista de Investigación Social, 19-44.

CASTELLS, M. (1996). **La era de la información. Economía, sociedad y cultura.** Vol. 1 México siglo XXI.

CLARK, E. (2005). The order and simplicity of gentrification, a political challenge. En **Gentrification in a global context. The new urban colonialism.** Rowland Atkinson & Gary Bridge, 256-264. Londres: Routledge.

COCOLA-GANT, A. (2018). **Struggling with the leisure class: Tourism, gentrification and displacement** [Tesis doctoral]. School of Geography and Planning. Cardiff University.

COLANTONIO, A.; DIXON, T. (2010). **Urban Regeneration and Social Sustainability: Best Practice from European Cities.** Wiley-Blackwell, 334 pp. ISBN 978-1-405-19419-8.

DELGADILLO, V. (2020). Regeneración urbana en la Ciudad de México: polisemia de concepciones y de acciones públicas. **Revista INVI**, 35(100), 20–37. <https://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/63351>

DENUE-INEGI (2010). **Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas** (DENUE), 2010 [Base de datos]. México: Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

DENUE-INEGI (2022). **Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas** (DENUE), 2022 [Base de datos]. México: Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

Fernández-Muñoz, Y. (2019). **El diálogo interior exterior de la casa poblana en tiempos del barroco: el balcón de esquina.** Nueva York: Ignacio Arellano y Robin Ann Rice editores.

García, M.; De la Calle, M.; Yubero, C. (2017). Cultural Heritage and Urban Tourism: Historic City Centers under Pressure. **Sustainability**, 9(8), 1346; <https://doi.org/10.3390/su9081346>

GIL, J. y SEQUERA, J. (2018). Expansión de la ciudad turística y nuevas resistencias. El caso de Airbnb en Madrid. **Empiria** Revista de Metodología de Ciencias Sociales (41), 15-32.

GIMATE-WELSH, A. (1985). **Lenguaje, ideología y clases sociales.** Las vecindades de Puebla. Puebla: Universidad Autónoma de Puebla.

GLASS, R. (1964). **Introduction: aspects of change.** En London: aspects of change. Mackibbon and Kee, pp. XIII-XLII.

GONZÁLEZ, E. E.; SCHUMACHER, M. (2021). Propuesta de intervención urbana y claroscuros del "Barrio El Alto, Puebla, México". **Legado de Arquitectura y Diseño**, 16 (29), p. 4-15, junio. ISSN 2448-749X. <https://doi.org/10.36677/legado.v16i29.14435>.

GOTHAM, K. F. (2007). **Authentic New Orleans. Tourism, Culture, and Race in the Big Easy** NYU Press, 218 pp., ISBN:9780814731864, 0814731864.

HÁBITAT III, O. (2016). **Temas Hábitat III: 4 - Cultura y patrimonio urbanos**. Quito: ONU.

HARVEY, D. (1978). The urban process under capitalism: a framework for analysis. **International Journal of Urban and Regional Research**. 2(1-3): 101-131. <https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.1978.tb00738.x>

HARVEY, D. (2013). **Ciudades rebeldes. Del derecho de la ciudad a la revolución urbana**. Akal, Madrid.

HERNÁNDEZ, G. (29 de mayo de 2012). **Puebla: atentado contra el patrimonio histórico**. Proceso. <https://www.proceso.com.mx/309152/puebla-atentado-contra-el-patrimonio-historico>

HERNÁNDEZ-SÁNCHEZ, A. (2000). **La vivienda en los barrios tradicionales de Puebla: El Alto, Analco, La Luz y Xanenetla**. Tesis de Maestría CDMX: Facultad de Arquitectura. Universidad Nacional Autónoma de México.

HERNÁNDEZ-SÁNCHEZ, A. (2021). La vecindad, exclusión urbana en Centros Históricos. Pobreza y migración en barrios de Puebla (México). **Bitácora**, 31, 95-108.

HIDALGO, R. (2010). Los Centros Históricos y el Desarrollo Inmobiliario: Las Contradicciones de un Negocio Exitoso en Santiago de Chile. **Scripta Nova**, Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales Nueva serie de Geo Crítica. Cuadernos Críticos de Geografía Humana. XIV(331-85). ISSN: 1138-9788.

HIDALGO, R. y JANOSCHKA, M. (2014). **La Ciudad Neoliberal. Gentrificación y exclusión en Santiago de Chile, Buenos Aires, Ciudad de México y Madrid**. Santiago de Chile: PUC Chile – Universidad Autónoma de Madrid.

HIERNAUX, D. (2016). La 'gentrificación criolla' en México: entre el tipo ideal y las prácticas socioespaciales en los centros históricos mexicanos. **En Cambios socioespaciales en las ciudades latinoamericanas. ¿Procesos de Gentrificación?** Editado por Yasna Contreras, Thiery Lulle y Óscar Figueroa, 37-59. Bogotá: Universidad del Externado de Colombia.

INEGI (2010). **Censo General de Población y Vivienda**, 2010 [Base de datos]. México: Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

INEGI (2020). **Censo General de Población y Vivienda**, 2020 [Base de datos]. México: Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

JANOSCHKA, M., SEQUERA, J. y SALINAS, L. (2013). Gentrification in Spain and Latin America - a Critical Dialogue. **International Journal of Urban and Regional Research**. [https://doi: 10.1111/1468-2427.12030](https://doi.org/10.1111/1468-2427.12030).

JARAMILLO, S. (2012). **Reflexiones sobre las políticas de recuperación del centro y del centro histórico de Bogotá**. En El Centro tradicional de Bogotá editado por Óscar Alfonso, Samuel Jaramillo, Amparo de Urbina y Thierry Lulle, 45-108. Universidad del Externado de Colombia.

JONES, G. y VARLEY, A. (1999). The reconquest of the Historic Centre: Urban Conservation and Gentrification in Puebla, Mexico. **Environment and Planning**, A 31 (9): 1547-1566.

LAPAVITSAS, C. (2016). **Beneficios sin producción. Cómo nos explotan las finanzas**. Madrid: Traficantes de Sueños.

LARKHAM, P. (1996). **Conservation and the City**. Routledge, 348 pp. ISBN 9780415079488.

LEE, D. (2016). How Airbnb Short-Term Rentals Exacerbate Los Angeles's Affordable Housing Crisis: Analysis and Policy Recommendations. **Harvard Law & Policy Review**, 10, 229-254.

LEES, L. (2012). The Geography of Gentrification: Thinking through Comparative Urbanism. **Progress in Human Geography**, 36(2), 155–171. <https://doi.org/10.1177/0309132511412998>.

LEES, L., SLATER, T. y WYLY, E. (2008). Gentrification. New York: Taylor & Francis Group.

LEFEBVRE, H. (2013 [1974]). **La producción del espacio**. Madrid: Capitán Swing.

LÓPEZ, Á. y MARÍN, G. (2010). Turismo, capitalismo y producción de lo exótico: una perspectiva crítica para el estudio de la mercantilización del espacio y la cultura. **Relaciones**, XXXI (123), 219-258.

LOYDE, R. G. (2023). Los oferentes de Airbnb en la financiarización de la vivienda en las áreas centrales de la Ciudad de México. **URBS. Revista de Estudios Urbanos y Ciencias Sociales**, 101-107.

MADRIGAL, A.; SALES, J.; LÓPEZ, A. (2018). El auge de Airbnb en la Ciudad de México: implicaciones espaciales y sociodemográficas. **Coyuntura demográfica** (14). <http://www.somede.org/coyuntura-demografica/pdf/numero14/madrigal-alvaro-sales-joan-lopez-gay-antonio.pdf>

MÁRQUEZ, E. (2023). La cara oculta del Centro Histórico de Puebla. **Anales de Antropología**, 137-146, enero-junio.

MÁRQUEZ, L. (2016). Acumulación de capital inmobiliario y apropiación social del espacio público en Paseo de la Reforma. **Economía, Sociedad y Territorio**, XVI (50): 71-101.

MÉNDEZ, R. (2020). **La telaraña financiera, una geografía de la financiarización y su crisis**. Santiago de Chile: RIL.

MITCHELL, D. (2003). **The Right to the City. Social Justice and the Fight for Public Space**. Guilford, 270 pp. ISBN 9781572308473.

MOCTEZUMA, V. (2021). El desvanecimiento de lo popular. **Gentrificación en el Centro Histórico de la Ciudad de México**. México: El Colegio de México – CIESAS.

PORTA, S.; LATORA, V.; WANG, F.; RUEDA, S.; STRANO, E.; SCELLATO, S.; CARDILLO, A.; BELLI, E.; CÀRDENAS, F.; CORMENZANA, B. y LATORA, L. (2012). Street Centrality and the Location of Economic Activities in Barcelona. **Urban Studies**, 49(7), 1471-1488. <https://doi.org/10.1177/004209801142257>.

PRADILLA, E. (2004). **Ciudad de México: los caminos de la privatización de lo urbano**. Ciudades, 64, pp. 57-62.

Redacción Animal Político. (4 de enero de 2016). Gobierno de Puebla asegura que teleférico costó 359 mdp y generó más de 3 mil empleos. **Animal Político**: <https://www.animalpolitico.com/2016/01/gobierno-de-puebla-asegura-que-teleferico-costo-359-mdp-y-genero-mas-de-3-mil-empleos/>

SÁNCHEZ-FERMÍN, S. (2013). **Puebla busca inversionistas para su DUIS intraurbano**. Obras <https://obras.expansion.mx/inmobiliario/2013/04/01/puebla-busca-inversionistas-para-su-duis-intraurbano>.

SASSEN, S. (1991). **The Global City: New York, London and Tokyo**. Princeton University Press, Nueva Jersey.

SHIELDS, R. (2013). **Places on the Margin: Alternative Geographies of Modernity**. Taylor & Francis, 352 pp. ISBN:9781136134364, 1136134360.

SMITH, N. (1979). Toward a Theory of Gentrification, a Back to the City Movement by Capital, not People. **Journal of the American Planning Association**, 45: 538–548.

SMITH, N. (1987), Gentrification and the Rent Gap. **Annals of the Association of American Geographers**, 77(3), pp. 462-478

SMITH, N. (2012). La nueva frontera urbana. **Ciudad revanchista y gentrificación**. Traficantes de sueños. Madrid.

SMMP (2018). **Memoria Documental**. Estudio de Movilidad Urbana en el Centro Histórico. Secretaría de Movilidad del Municipio de Puebla.

SOJA, E. (2011). **Postmodern Geographies: The Reassertion of Space in Critical Social Theory**. Verso Books, 228 pp. ISBN 1844676692, 9781844676699.

STREULE, M. (2008). **La festivalización de los centros históricos**. Ciudades 79: 36–43.

UNESCO (2018). **Reporte del Centro Histórico de Puebla 2018**. Recuperado el 14 de noviembre de 2019, de State of Conservation, Historic Centre of Puebla: <http://whc.unesco.org/en/soc/3723>

VEDC-BUAP; 2022. **Historia de la Casa de los Muñecos**. Vicerrectoría de Extensión y Difusión de la Cultura, Benemérita Universidad Autónoma de Puebla. <https://museo.buap.mx/?q=content/historia>

VÉLEZ-PLIEGO, F. M. (2015). **Paisaje cultural del valle de Cuetlaxcoapan**. Cuetlaxcoapan, 1.

YRIGOY, I. (2017). Airbnb en Menorca: ¿Una nueva forma de gentrificación turística? Localización de la vivienda turística, agentes e impactos sobre el alquiler residencial. **Scripta Nova**. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales, 21(580). doi:ISSN: 1138-97. DOI: <https://doi.org/10.1344/sn2017.21.18573>

ZUKIN, S. (2010) **The Naked City: The Death and Life of Authentic Urban Places**. New York, NY: Oxford University Press, 2010. 294pp. ISBN: 9780195382853.