



## GENTRIFICACIÓN TURÍSTICA EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE PUEBLA

Arq. José Alipio Bailleres Carriles, jalipio@me.com

Dr. Francisco Manuel Vález Pliego, urbavista@hotmail.com

Posgrado en Estudios Socioterritoriales. Maestría en Territorio, Turismo y Patrimonio  
Instituto de Ciencias Sociales y Humanidades Alfonso Vález Pliego  
Puebla, Pue., México. C.P. 72000

### RESUMEN

La gentrificación se presenta de diferente manera en cada ciudad y en cada uno de sus barrios, determinándose así variadas características del modelo. En este artículo se presenta el análisis del proceso y paradigma de gentrificación que se ha dado en el centro histórico de la ciudad de Puebla a través de la turistificación de su zona de monumentos. Para ello las políticas públicas se han enfocado en la puesta en valor de dicha centralidad con acciones de renovación urbana y la sustitución y mixticidad del uso del suelo para ser destinado a la industria turística. Otro generador ha sido el mercado inmobiliario enfocado en invertir en el sector turístico dentro de las áreas previamente intervenidas por el estado.

En décadas anteriores el centro histórico de Puebla se ha despoblado paulatinamente, sus habitantes emigraron a nuevos fraccionamientos de la periferia, convirtiéndose las casas catalogadas en vecindades, locales comerciales e inclusive bodegas. Con el paso del tiempo, el nulo mantenimiento, las lluvias y los sismos, las casonas se fueron deteriorando, creándose zonas vulnerables dentro del área central de la ciudad.

*Palabras clave:* Gentrificación; políticas públicas y turistificación.

### *TOURISM GENTRIFICATION IN PUEBLA'S CITY HISTORIC DOWNTOWN*

#### **ABSTRACT**

*Gentrification presents itself in different aspects in each city and in each one of its boroughs, determining varieties of this model. In this article, the analysis is presented of the process and paradigm of gentrification that has been involving in the historic downtown of Puebla City, México via the tourism promotion of the monuments zone. For this, public policies have focused in the add on of value for this centrality with actions of urban renovation and the substitution and mixticity of the land that used to be destined for the tourism industry. Another generator has been the real-estate market focused in investing in the tourism sector in areas previously intervened by the state. In previous decades the historic downtown of Puebla had become gradually deserted, their residents emigrated to new neighborhoods outside the city, forcing the catalogued houses to become slum houses, shops or even hardwares. Over time, zero maintenance, rains and earthquakes, deteriorated the old houses, creating vulnerable zones within the central area of the city.*

*Keywords:* Gentrification; public policies and tourism promotion.



## INTRODUCCIÓN

El presente artículo se deriva de la investigación para la tesis “*Movilidad en la gentrificación turística del centro de la ciudad de Puebla*” presentada por Alipio Baïlles para obtener el grado de la maestría en Territorio, Turismo y Patrimonio del Posgrado en Estudios Socioterritoriales del Instituto de Ciencias Sociales y Humanidades Alfonso Vález Pliego de la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla, siendo director de la tesis Francisco Vález Pliego.

El territorio de estudio es la Zona de Monumentos Históricas del centro de la ciudad de Puebla, delimitada por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) y decretada como tal hace cuarenta y cuatro años durante el gobierno de José López Portillo (Diario Oficial de la Federación del 18 de Noviembre de 1977) y diez años después, el 7 de Diciembre de 1987 inscrita por la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO) en la lista de Ciudades Patrimonio de la Humanidad. El período de estudio es el que conforma los antecedentes de la transformación urbana y prefigura la configuración actual del centro histórico a partir de 1970 a finales de 2019.

## GENTRIFICACIÓN

El proceso llamado gentrificación se genera a partir del mejoramiento urbano que el Estado y posteriormente inversionistas privados realizan en áreas patrimoniales de la ciudad y cuyo resultado es el incremento del valor del suelo y de las rentas, lo que motiva la sustitución de pobladores de bajos recursos económicos por nuevos con mayor poder adquisitivo.

El estudio de la gentrificación comienza en 1964 con los trabajos de investigación de la socióloga alemana Ruth Glass en el London Borough of Islington en el Reino Unido, situado al norte del centro de Londres. Ella acuña el término *gentrification* y es la iniciadora del estudio de este modelo al observar la invasión de los barrios de la clase trabajadora de Londres por la clase media y alta llamada aristocracia (*gentry*). Como efecto de esta gentrificación -o aristocrati-zación- los habitantes de clase obrera son desplazados por los inversionistas que los sustituyen y con ello las tradiciones y costumbres de dicho barrio fueron modificadas.

En 2012, el geógrafo escocés Neil Smith publica en su libro *La Nueva Frontera Urbana* sus estudios sobre la Île de la Cité e Île Saint-Louis en el sector medio del río Sena en París y nos señala como los edificios deteriorados de ambas islas “comenzaron a experimentar una reinversión sostenida en la década de 1960; hasta tal punto, que hoy en día tener un domicilio en la Île está entre los más buscados y los más caros de París” (Smith, 2012, p.285).

En los Estados Unidos, podemos ver el caso ocurrido en el vecindario de SoHo (South of Houston Street), New York, donde edificios cuyo uso original estaba destinado a la industria manufacturera, al ser desocupados fueron rentados por galerías de arte, pagando rentas muy bajas en comparación a las que pagaban en Manhattan. Posteriormente, se establecieron en dicha área cafés y negocios nuevos, con ello las rentas de la zona se incrementaron, terminando por expulsar paulatinamente a los habitantes de bajos recursos económicos que aún ahí permanecían. Smith nos dice que hacia 1976, cerca de la mitad de las 260 ciudades de Estados Unidos con una población de más de 50.000 habitantes estaban experimentando procesos de gentrificación. (Ibídem, p. 84).

Un ejemplo de gentrificación turística lo podemos ver en el barrio de Lavapiés, en el centro de Madrid. A finales del siglo XX el barrio de Lavapiés estaba entre la degradación y el olvido. Poco a poco Lavapiés se fue convirtiendo en un espacio turístico donde conviven nuevas generaciones y propuestas culturales. El turista acude a disfrutar de los espacios, sin embargo, muchos de los residentes de Madrid no lo pueden hacer debido al alto costo de los servicios enfocados al turismo y no digamos vivir ahí debido al elevado costo de la renta.



Actualmente, los servicios que se ofrecen en el barrio de Lavapiés a partir de su puesta en valor son los de hotel boutique, bistró, hostel, panadería artesanal, antro, spa o chocolatería. En el libro de Iliá Alvarado y Antonio López, *Turismo, patrimonio y representaciones espaciales*, (Alvarado, Iliá y López, Álvaro. (2018). *Turismo, patrimonio y representaciones espaciales. España: Pasos, Revista de Turismo y Patrimonio Cultural. Edita, n°. 22. Tenerife*), Ma. del Carmen Mínguez nos dice que, en Madrid, los antiguos mercados de abasto ahora venden productos orgánicos y ecológicos. Para darles difusión el Ayuntamiento ofrece un folleto específico denominado *Gastronomía*.

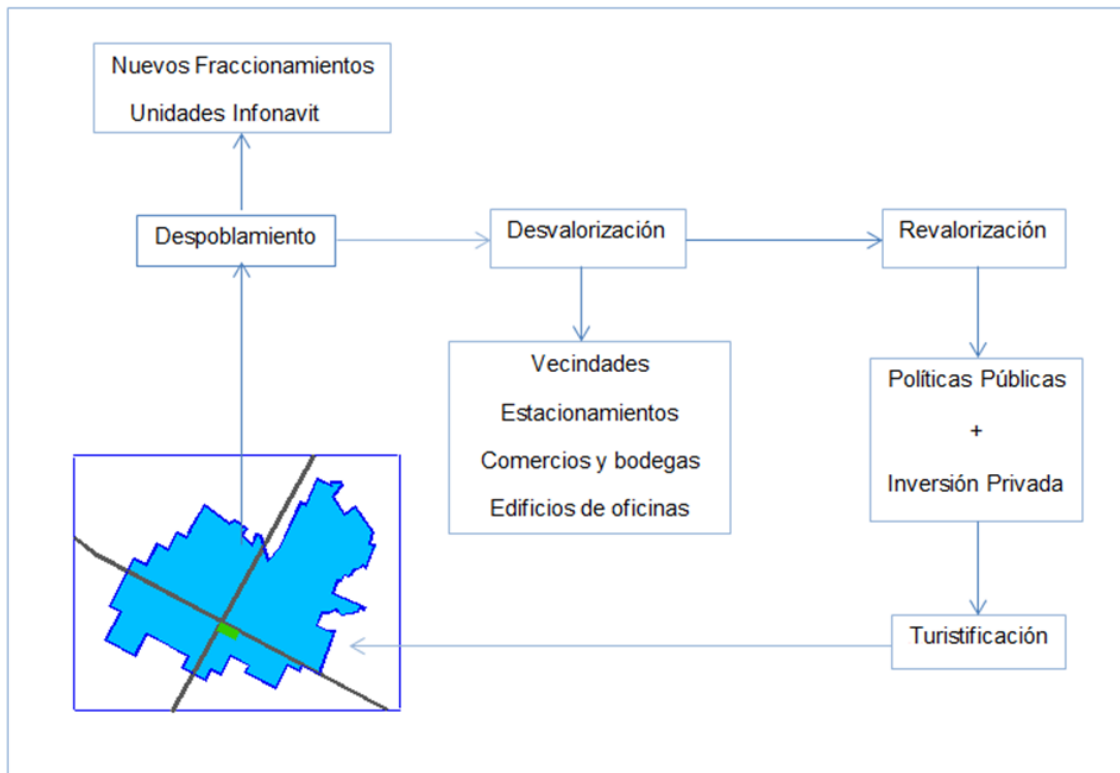
A Lavapiés se le dice ahora la zona hotelera del centro de Madrid, algo que ya viene ocurriendo paulatinamente en el centro histórico de Puebla, como lo podemos ver en el trabajo de campo realizado en una poligonal de estudio sobre las modificaciones del uso del suelo (Tabla 1, p.23).

En el caso de la ciudad de Puebla, durante décadas el centro histórico poco a poco se fue despoblando, los propietarios de casonas antiguas partieron a vivir a nuevas colonias de la periferia, fraccionando sus viviendas familiares para ser rentadas como vecindad, comercio e inclusive bodega. Las rentas eran bajas lo que no les permitía tener recursos para el mantenimiento de las propiedades, así que éstas se fueron deteriorando. En algunas áreas de la periferia del centro, como el barrio de San Antonio, El Tamborcito o Santa Anita, se fueron creando zonas devaluadas con lazos comunitarios débiles, subarrendamientos y abandono. A partir de 1972, el despoblamiento del centro histórico de la ciudad de Puebla también fue generado por la construcción de las nuevas unidades habitacionales del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit). Muchos de los trabajadores que rentaban viviendas en el centro, la mayoría de ellas deterioradas, aprovecharon las soluciones financieras que brindaba el Instituto para obtener una vivienda propia nueva.

Otras zonas que fueron abandonadas fueron las industriales como la del barrio de San Francisco, lugar donde el gobierno estatal propuso en 1993 el proyecto del Paseo del Río de San Francisco (PRSF), mismo que generó una gentrificación típica con la expulsión de sus habitantes para la realización del proyecto. En este artículo se presenta el Mapa 1, (p. 20) del trabajo de campo realizado en una poligonal de estudio sobre las modificaciones del uso del suelo en sectores que incluyen las manzanas del PRSF, el corredor turístico Barrio de los Sapos-Barrio del Artista y la expansión hotelera hacia la calle 16 de septiembre, eje norte-sur del primer cuadro de la ciudad.



Gráfica 1. PROCESO DE GENTRIFICACIÓN EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE PUEBLA



Fuente: elaboración propia

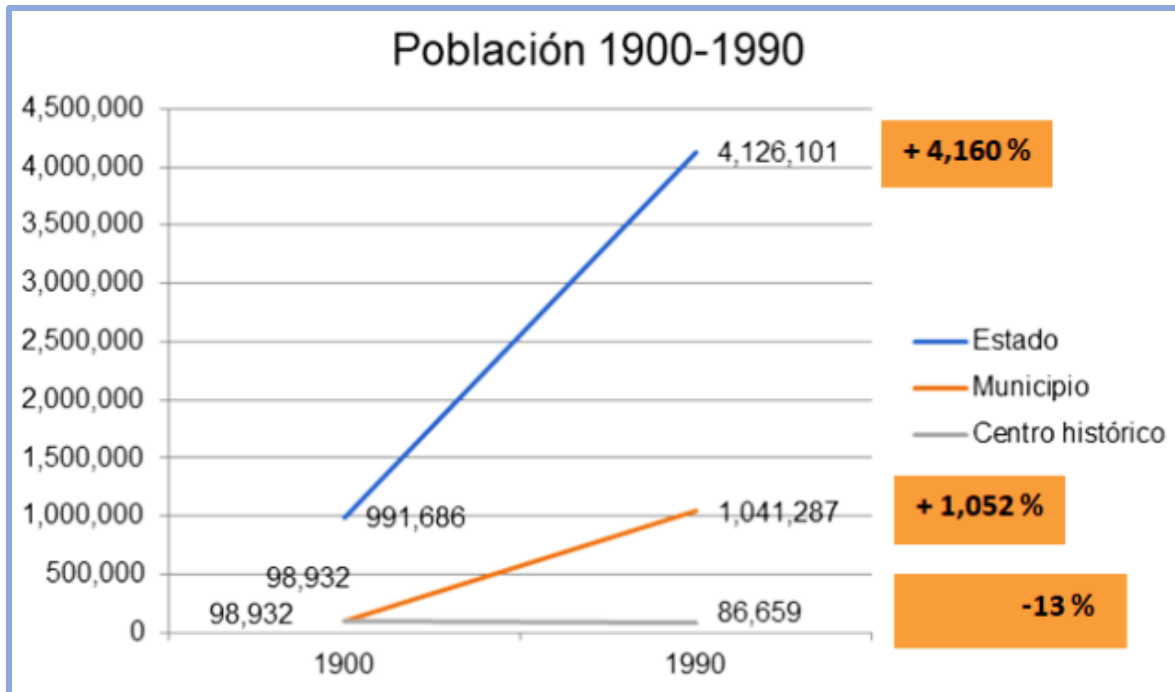
Esta situación no ha sido homogénea, en otros sectores como el Barrio de Los Sapos, cercano al centro histórico, el uso del suelo fue paulatinamente modificado. Inicialmente ahí se ubicaban viviendas en vecindad y en la 6 Oriente se establecieron sitios de taxis y camionetas de mudanza, así como pequeñas fondas y sobre la plazuela grupos de mariachis, A mediados de la década de los 60 el anticuario Salvador Macías restaura la casa de la Av. 7 oriente 401, frente a la plazuela y establece ahí su negocio de compra y venta de antigüedades. A partir de ello se generaliza en dicho barrio ese giro comercial y posteriormente el de la venta de muebles rústicos. Subsiguientemente se cierra la calle seis Oriente para ampliar la plazuela de Los Sapos y montar ahí los fines de semana un tianguis de las mencionadas antigüedades que hasta ahora persiste. Más adelante en su entorno abrieron negocios de venta de cerveza donde acudían principalmente los jóvenes. Actualmente con el proceso de turistificación estos últimos giros comerciales se fueron cerrando, dando paso a hoteles, restaurantes y comercios de alto rango, expandiéndose actualmente hacia el centro de la ciudad. Es en este sector del centro histórico donde comienza la gentrificación turística, misma que genera la modificación de los usos del suelo y la expulsión de habitantes y comercios de barrio. En el trabajo de campo realizado podemos ver estos resultados en la Tabla 1, Sector 1, (p.23).

Los datos del despoblamiento ya mencionados del centro histórico de Puebla se presentan a continuación en la gráfica 2, en ella vemos que la población del estado de Puebla se incrementó en el período de noventa años comprendido de 1900 a 1990 en cuatro mil ciento sesenta por ciento, la del municipio en mil cincuenta y dos por ciento, mientras que la población del centro histórico



disminuyó en un trece por ciento. Estos datos se obtuvieron para 1900 de la Dirección General de Estadística, publicado en 1902 por la Secretaría de Fomento, Colonización e Industria y los de 1990 del Programa Operativo de Reutilización y Revitalización del Centro Histórico (1990-1993), mismo que fue donado a la biblioteca *Ernesto de la Torre Villar* del Instituto de Ciencias Sociales y Humanidades Alfonso Vález Pliego por el Dr. Eduardo Gutiérrez Reyes.

Gráfica 2. DESPOBLAMIENTO DEL CENTRO DE LA CIUDAD DE PUEBLA

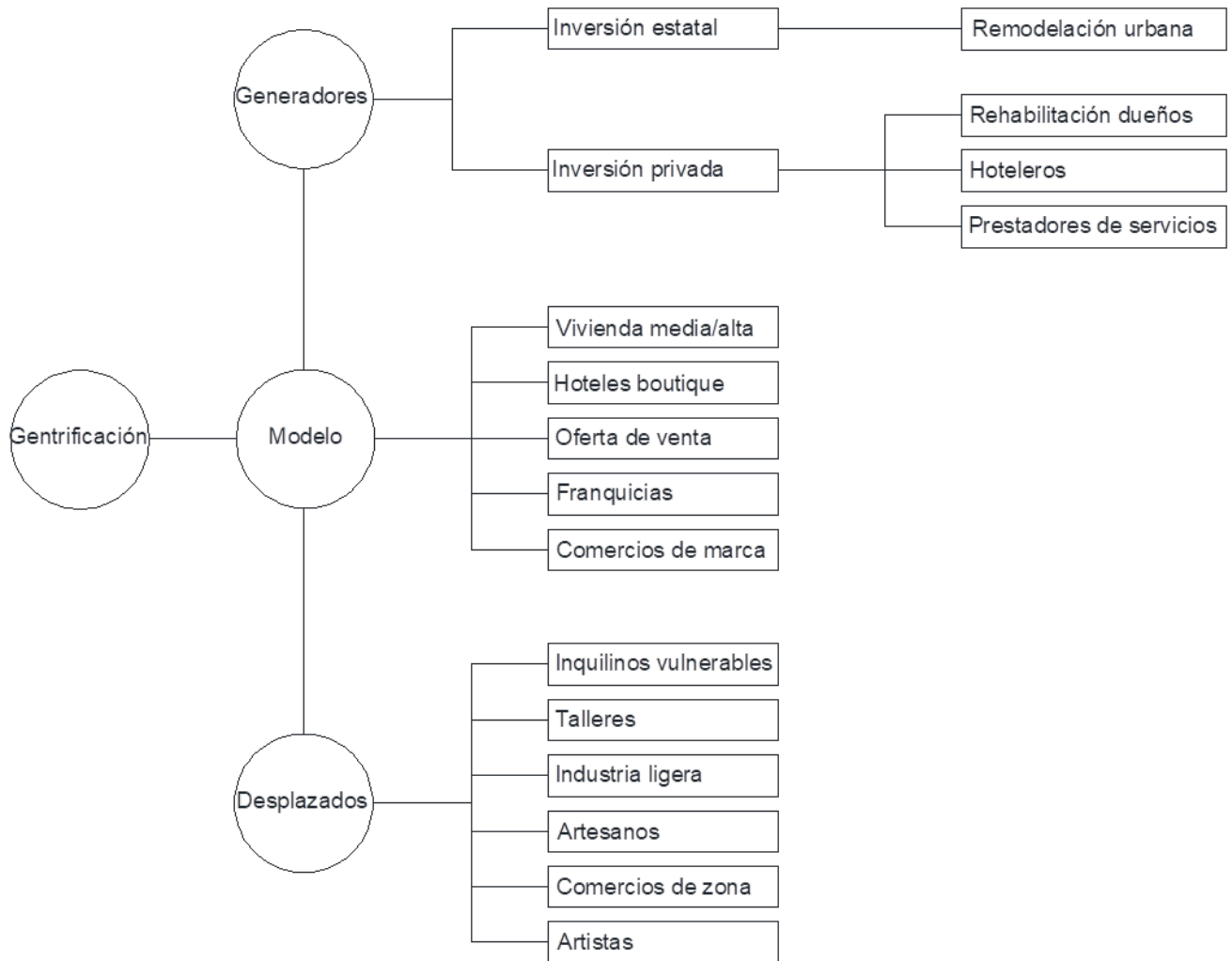


Fuente: Elaboración propia. Datos obtenidos de 1900 de la Dirección General de Estadística a cargo del Dr. Antonio Peñafiel y publicado en 1902 por la Secretaría de Fomento, Colonización e Industria. Los datos de 1990 se obtuvieron del Programa Operativo de Reutilización y Revitalización del Centro Histórico (1990-1993),

Para conocer los diferentes modelos de gentrificación, sus generadores y los afectados que en el proceso suelen ser desplazados o segregados, se ha consultado el texto coordinado por la urbanista Eftychia Bournazou, *Gentrificación. Miradas desde la academia y la ciudadanía.* (UNAM, 2017), donde reúne a varios autores que analizan el modelo de la gentrificación y se elabora la siguiente Gráfica 3.



Gráfica 3. MODELOS DE GENTRIFICACIÓN



Fuente. Elaboración propia a partir de la lectura del texto Gentrificación, coordinado por Eftychia Bournazou, UNAM, 2017.

Como generadores de gentrificación la inversión pública y privada siempre han estado ligados. Las políticas públicas han emprendido acciones de remodelación y mejoramiento de imagen urbana dentro de la zona de monumentos de la ciudad de Puebla. Los programas han tenido entre otros objetivos reactivar la economía a través del turismo, para lo cual se han emitido normativas e instrumentos jurídicos, se crearon consejos y fideicomisos y se destinaron recursos financieros para su ejecución. Cuando los espacios públicos son rehabilitados, el entorno edificado se vuelve atractivo a la inversión privada y al mercado inmobiliario. Las casas antiguas dentro de las zonas urbanas que han sido renovadas, son adquiridas o rentadas para la habilitación de hoteles, departamentos, lofts, nuevos comercios de franquicias de moda, espacios culturales y de esparcimiento. Este es un modelo típico de gentrificación que desplaza a los habitantes y

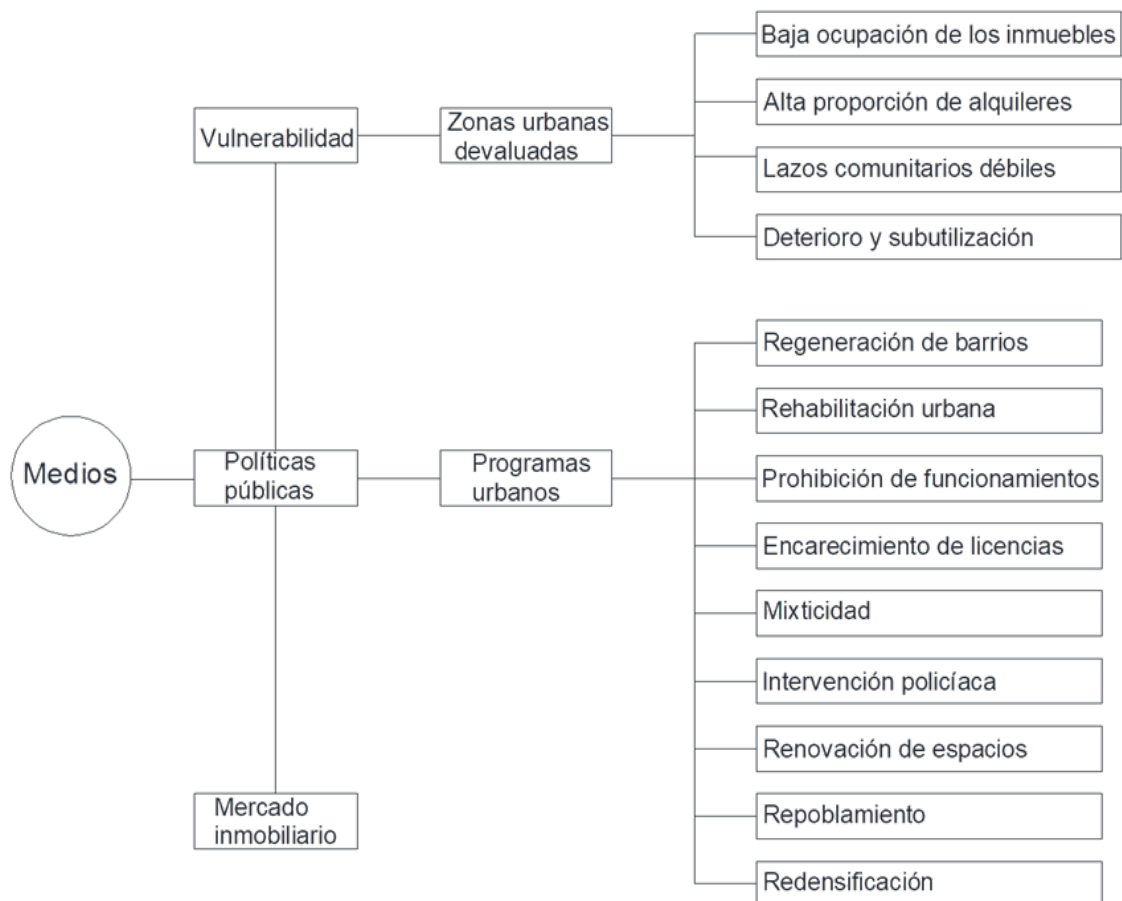


comerciantes de bajos recursos económicos por el incremento de las rentas, siendo suplidos estos por inversionistas y arrendatarios con un mayor poder adquisitivo. Actualmente, muchos arrendadores anuncian sus propiedades en dólares y en plataformas de internet de penetración global, volviendo vulnerables a los inquilinos previamente establecidos.

En la siguiente Gráfica 4 vemos cómo a partir de la vulnerabilidad socio-territorial, las políticas públicas y el mercado inmobiliario interactúan para ser medios productores de gentrificación. Ahí podemos ver como las políticas públicas al crear programas urbanos para el rescate de zonas urbanas devaluadas atraen la inversión privada del mercado inmobiliario, propiciando la gentrificación que ha ocurrido en varias áreas del centro de la ciudad de Puebla.

El deterioro y abandono de las casonas del centro histórico de Puebla ha sido ocasionada por la falta de mantenimiento, el paso de los años, las lluvias y los sismos, creándose con ello zonas urbanas devaluadas. A partir de la remodelación urbana y habilitación de las casas para el servicio de hospedaje turístico, el valor de las rentas y predios se incrementa y los habitantes de escasos recursos económicos tienen que emigrar a zonas más accesibles a su economía y: *“de la intrusión de turistas extranjeros derivan transformaciones de fondo en la sociedad receptora”*. (Méndez, 2017, p.195).

Gráfica 4. MEDIOS PRODUCTORES DE GENTRIFICACIÓN



Fuente: Elaboración propia a partir de la lectura del texto *Gentrificación*, coordinado por Eftychia Bournazou, UNAM, 2017





Agustín Cocola, Gustavo Durán y Michael Janoschka analizan en su libro *La ciudad del siglo XXI* el proceso de gentrificación que ocurre en Latinoamérica y refieren cómo en las ciudades latinoamericanas aparecen los mayores niveles de desigualdad social, la informalidad del uso y propiedad legal del suelo y de los inmuebles, así como la más densa concentración de pobreza. Para que las inversiones privadas ingresen a estas áreas estigmatizadas y puedan ser revalorizadas, aseveran ellos que “*el desarrollo de este proceso depende en gran medida de que exista una mediación del Estado*” (Cocola, Durán y Janoschka, 2016, p.12).

Los estudios urbanos de estos investigadores indican que la característica fundamental de este proceso ha sido que la inversión de capital genera el aumento del valor del suelo, valor que es apropiado por los agentes inmobiliarios privados y posteriormente, como es el caso de la gentrificación turística del centro histórico de Puebla por los prestadores de servicios turísticos. El capital es atraído si se garantiza la llegada de nuevos usuarios con mayores posibilidades de consumo, lo que trae consigo la segregación de habitantes de escasos recursos.

Un objeto de análisis ha sido conocer la forma en que las políticas públicas del municipio y del estado han intervenido en el tema de la gentrificación y si éstas la propician o no. En la investigación hemos visto que una de las formas en que se genera este modelo es a través de la renovación urbana, que a través de esquemas jurídicos y normativos se ha venido realizado en el centro histórico con obras de rescate y rehabilitación de espacios públicos, embellecimiento de fachadas, iluminación y mobiliario urbano. Estos proyectos se han aplicado en la esterilización del espacio urbano sin tomar en cuenta la humanización del mismo espacio público, ni la revitalización paisajística y ambiental, convirtiéndose en un tinglado escenográfico con presencia humana selectiva, minimizando la función de estancia de descanso, esparcimiento e interconexión intermodal de transporte. Carlos Montero Pantoja nos dice,

Visto el gran potencial del centro urbano, las políticas del gobierno, junto con las inversiones privadas, convierten este lugar en un espacio más rentable, y los habitantes se sienten cada vez más ajenos a una zona de la ciudad que les es arrebatada (Montero, 2002, p.14).

Una situación desfavorable para la zona de monumentos patrimoniales de la ciudad de Puebla ha sido la construcción de nuevos pisos sobre casas catalogadas. Estas obras se han emprendido para incrementar la oferta de cuartos de hotel, restaurantes y bares, siendo tolerado por las autoridades el que no se respete el perfil y alturas de las fachadas originales.



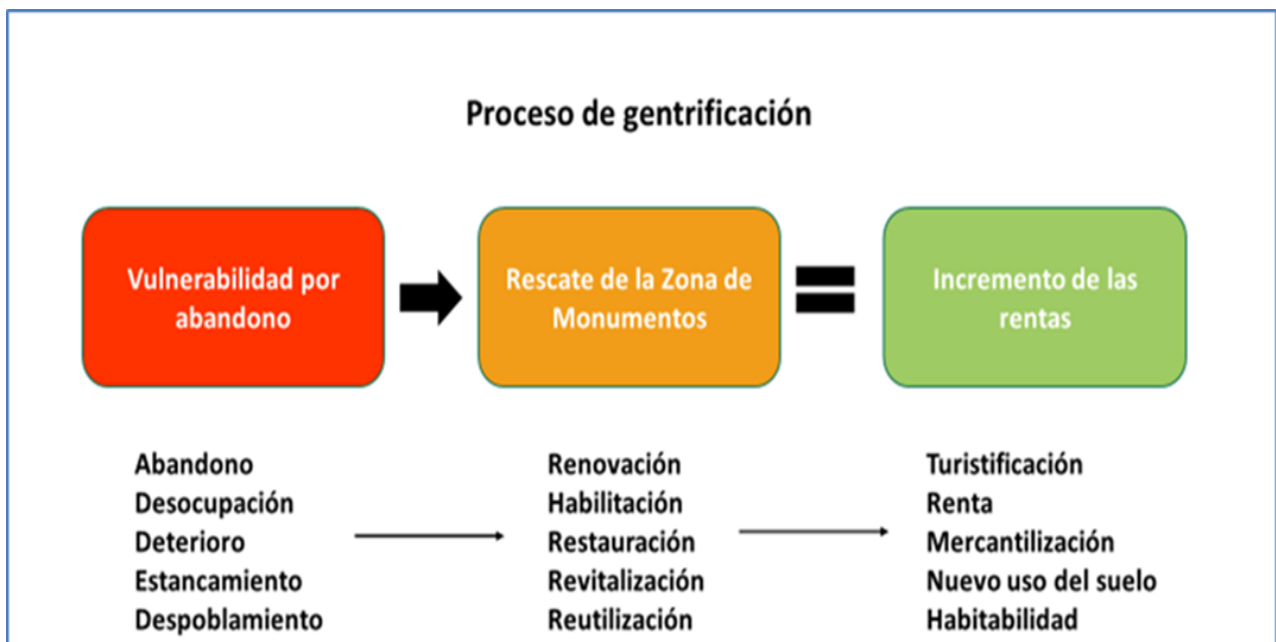


## GENTRIFICACIÓN POR NUEVA CONSTRUCCIÓN TURÍSTICA VERTICAL.



Fuente: Fotografías propias. Tomada desde el atrio de la Catedral. Arriba izquierda: Construcción nueva en proceso sobre la azotea, excediendo el perfil y alturas originales para la ampliación vertical de hotel, restaurante y terraza-bar en la 16 de septiembre 303, frente a catedral. Fecha: 26 de junio de 2006. Arriba en medio: Continúa la obra ahora sobre la construcción vecina. Fecha: 27 de noviembre de 2017; Arriba derecha: Obra terminada. Fecha: 2 de febrero de 2020. Tiempo de ejecución: 14 años; 6 gobiernos municipales.

Gráfica 5. PROCESO DE GENTRIFICACIÓN EN LA ZONA DE MONUMENTOS DE LA CIUDAD DE PUEBLA.



Fuente: elaboración propia.



## POLÍTICAS PÚBLICAS Y TURISTIFICACIÓN

Han sido diversos estudios, planes y programas que en materia de rescate del centro histórico de Puebla se han llevado a cabo. Dentro de ellos destacan el Plan Parcial del Centro Histórico elaborado por el Arq. Guillermo Gutiérrez Esquivel en 1982; el Plan de Revitalización del Casco Histórico de la Ciudad de Puebla, elaborado por el arquitecto Miguel Pavón Rivero en 1982; la Actualización del Plan Parcial del Centro Histórico de la Ciudad de Puebla, hecho en 1987 por el arquitecto Pavón Rivero; el Programa Operativo de Reutilización y Revitalización del Centro Histórico elaborado en 1990 por el arquitecto Eduardo Gutiérrez Reyes; posteriormente, el Plan Estatal de Desarrollo 1993-1999 expedido por el gobernador Manuel Bartlett y que deriva en dos programas, el Programa Regional de Ordenamiento Territorial de la Zona Centro-Poniente del Estado de Puebla y el Programa de Desarrollo Regional Angelópolis (PDRA), con el proyecto de ordenamiento urbano y de rescate del centro histórico de la ciudad de Puebla denominado Paseo del Río de San Francisco (PRSF).

En el PDRA se establecen cinco zonas municipales para su desarrollo, la cuarta zona corresponde al centro histórico de la ciudad de Puebla, nuestra área de estudio. (PDRA, p.31).

Al centro histórico de Puebla se le añade el proyecto del Paseo del Río de San Francisco (PRSF) para crear un polo de atracción para los habitantes y el turismo nacional e internacional, aprovechando el patrimonio edificado, sus barrios, artesanos, gastronomía, comercios con artículos de la región y lugares de esparcimiento. El principal objetivo ha sido el rescate económico de la zona y para ello las políticas públicas se han enfocado en acciones de recuperación de espacios públicos, efectuar renovaciones urbanas y promover con el PDRA la inversión de capital.

La parte medular fue el Proyecto del Paseo del Río de San Francisco y para ello el H. Ayuntamiento de Puebla aprobó el 10 de agosto de 1993 el Programa Parcial de Desarrollo Urbano, Mejoramiento, Conservación e Integración del Paseo del Río (PPDUMCIPR).

En la tesis doctoral de Francisco Vález Pliego *“Producción, consumo y apropiación del espacio urbano en el centro histórico de la ciudad de Puebla”* obtenemos los siguientes datos acerca del Proyecto del Paseo del Río de San Francisco:

El estudio de caso que abordaremos, es uno de los Proyectos Urbanos desarrollados dentro del llamado Programa Regional Angelópolis que forma parte del Plan Estatal de Desarrollo, cuyo contenido se refiere a la intervención emprendida desde 1993 sobre un área de 27 manzanas, 257,000 metros cuadrados, pertenecientes a la traza histórica de la ciudad. Esta intervención particular fue denominada como “Proyecto Paseo del Río de San Francisco” y ha tenido por objeto la reutilización de los predios y de algunas de las edificaciones que forman parte de esta área de la ciudad”. (Vález-Pliego, 2007, p.10).

En las 27 manzanas seleccionadas existieron una gran mezcla de espacios urbanos públicos y privados: fábricas textiles, embotelladoras y bodegas, talleres de artesanos, casas unifamiliares, viviendas de departamentos y vecindades, baños, lavaderos públicos parques, e inclusive vestigios arqueológicos de 1,200 años A.C.

Con el cierre de las viejas fábricas de esta zona, quedaron edificaciones vacías con el consiguiente deterioro de los inmuebles y el abandono del entorno urbano. A raíz de esta situación se propone el PRSF para revitalizar la zona, comenzando a partir de ese momento su gentrificación.

La idea principal de integrar al centro histórico el proyecto del río de San Francisco parte de la división artificial que ocasionó en los años sesenta del siglo pasado el embovedamiento de dicho río y la construcción del Boulevard Héroe del 5 de mayo sobre el antiguo cauce embovedado. Dicha obra cortó los flujos peatonales de los barrios del oriente hacia el centro de la ciudad; ocasionó un alto aforo vehicular y dejó viviendas semi destruidas a lo largo del recorrido. Todo



esto provocó la pérdida del valor de los predios y edificaciones. A partir de este diagnóstico se buscó la restauración y revitalización del centro histórico de la ciudad de Puebla, fomentar el turismo y la industria hotelera, e impulsar el desarrollo económico de la región. (PDRA, p.143).

El capítulo de ordenamiento urbano del PDRA dice: *“El Centro Histórico de la ciudad de Puebla ha sufrido una continua degradación tanto física como social, debido al cambio en el uso de los inmuebles, a su abandono y a la conversión de casas habitación en vecindades”*. (PDRA, p.131).

De tal manera que uno de los tres programas de desarrollo urbano sería *el Rescate de los centros históricos de la Región Angelópolis*.

Dentro de las acciones necesarias que contemplaba el PDRA estaba establecer mecanismos para incrementar el desarrollo urbano y turístico asociado a la conservación del patrimonio histórico, cultural y natural, así como promover incentivos a propietarios que impulsaran la restauración y mantenimiento de los inmuebles de los centros históricos.

Sin embargo, muchas de las propuestas de preservación de la imagen del patrimonio edificado y de la conservación de las tradiciones y costumbres de los barrios no se efectuaron de acuerdo a los programas originales sino más bien para beneficio de las inversiones privadas. *“La investigación, mostró que los cambios producidos por el proyecto Paseo de San Francisco, además de expresarse en una modificación de las estructuras físicas de la zona promueven, una reapropiación simbólica mercantil ajena a las prácticas sociales del entorno, a sus ritos y festividades con los que coexisten procurando no mezclarse.”* (Vález Pliego, 2007, p.319).

Para la realización de estos planes la compañía estadounidense HKS Architects en asociación con Sasaki Associates Inc. presento el proyecto denominado Megaproyecto Puebla Plus donde se contemplaba entre otras acciones la de revivir por medio de un sistema de canal subterráneo el río de San Francisco en la zona del estanque de los Pescaditos y alrededor de él construir hoteles, tiendas y restaurantes con vista al llamado Paseo del Río. El ejemplo a seguir era el San Antonio River Walk de la ciudad de San Antonio, Texas, USA.

El Megaproyecto Puebla Plus tuvo que ser revaluado debido a la crisis económica de 1994 y reformulado como Programa de Restauración y Revitalización del Centro Histórico de la Ciudad de Puebla (PRRCHCP), dividido en cuatro áreas: El paseo Viejo o Paseo de San Francisco; el Paseo Turístico Barrio del Artista - Los Sapos; los Barrios Antiguos y un Conjunto Cultural Turístico.

Los beneficios que se buscaban en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano, Mejoramiento, Conservación e Integración del Paseo del Río (PPDUMCIPR) eran: preservar los monumentos e inmuebles históricos; atraer inversionistas para otros proyectos; ofrecer atractivos adicionales al turismo de paso por la ciudad aumentando así la actividad y derrama económica y mejorar la calidad de vida de los habitantes. Para ello se requería de dos elementos básicos que funcionaran como motores del desarrollo: una infraestructura hotelera de primer nivel y un centro de convenciones.

El Programa de Restauración y Revitalización del Centro Histórico requería de un área suficientemente amplia para canalizar en ella todo su potencial, delimitándose 22 hectáreas para uso cultural y turístico, como se lee en la convocatoria para uso de suelo publicada en el Periódico Oficial del Estado de Puebla del 13 de agosto de 1993.

Al inicio el gobierno del estado compró a través del Comité de Adquisiciones Angelópolis doce hectáreas para el desarrollo del proyecto y para transparentar la compra y el uso de los predios se constituyó un fideicomiso a nombre del gobierno del estado de Puebla con un comité técnico con representantes del sector social y la iniciativa privada.

El 2 de febrero de 1996 el ayuntamiento de Puebla aprobó la expropiación de una superficie de 39,621 metros cuadrados de terreno y 31,000 metros cuadrados de construcción, que junto con los



predios comprados por el gobierno del estado integraron el área prevista por el PPDUMCIPR, como está asentado en el Instituto de Catastro del Estado de Puebla.

Tanto el área adquirida como la expropiada se hallan en la zona del Estanque de los Pescaditos, ubicada en una parte del antiguo huerto del ex convento de San Francisco y al que se le pretendía dar una función recreativa con el nombre de proyecto *Conjunto Cultural Turístico Estanque de los Pescaditos*.

Francisco Rosas y Ma. Teresa Ventura en su libro *El desarrollo de una colonia industrial en Puebla: el Estanque de los Pescaditos*, describen detalladamente los antecedentes de la zona. De este texto se toma el plano anónimo de la ciudad de Puebla de 1863 para indicar el área del Conjunto Cultural Turístico Estanque de los Pescaditos. En su texto dicen:

El Estanque de los Pescaditos, el primer sitio industrial en la ribera del río de San Francisco, en Puebla, aún se conserva como parte de un corredor turístico integrado por áreas verdes, una galería de arte, un centro de convenciones y un centro comercial, además de hoteles y restaurantes, en las esquinas del boulevard 5 de mayo y la 4 oriente (Rosas, Francisco y Ventura, Ma. Teresa, 2014, p.135)

Actualmente la zona del proyecto Conjunto Cultural Turístico Estanque de los Pescaditos cuenta con el Centro de Convenciones, el hotel La Purificadora, el hotel boutique La Violeta, la Plaza Comercial San Francisco, salas de cine de la cadena Cinemex, franquicias de restaurantes, bares, cafés, oficinas de gobierno y un estacionamiento, todo ello formando parte del proyecto original.

Mapa 1. ESTANQUE DE LOS PESCADITOS.



Fuente: Anónimo, *Plano de la ciudad de Puebla, 1863*, en Francisco Manuel Vález Pliego y Ambrosio Guzmán Álvarez, [s.p.i], mapa 9.

Plano de la ciudad de Puebla, 1863. Fuente: Anónimo, Francisco Vález Pliego y Ambrosio Guzmán, en *El desarrollo de una colonia industrial en Puebla: el Estanque de los Pescaditos*. Rosas, Francisco y Ventura, Ma. Teresa, 2014.





Como se ha dicho ya, la inversión pública y privada generaron el incremento del valor del suelo y la renta: “En este proyecto las acciones de las políticas públicas y la inversión privada incrementaron el valor de los predios y el costo de las rentas. En 2007 el valor catastral del centro histórico (sección A) era de \$ 2,950.00 pesos, siendo que fraccionamientos residenciales como Las Ánimas tenían un valor de \$2,807.00; Bosques de Angelópolis \$ 2,494.00 como áreas habitacionales y como área comercial Plaza Dorada con un valor catastral de \$ 2,500.00” (Vález Pliego, 2007, p-p.284-285).

Mapa 2. POLIGONAL DE ESTUDIO DE LAS MODIFICACIONES DEL USO DEL SUELO.



Fuente: Elaboración propia. Los cinco sectores donde se estudió el cambio de uso del suelo y las veintisiete manzanas del Proyecto Río San Francisco (PRSF). Base Mapa Digital de México. INEGI

La metodología que se utilizó para detectar las modificaciones de uso del suelo producidos por la gentrificación turística en el centro histórico de Puebla fué establecer una poligonal (Mapa 2). En ella se realizó un trabajo de campo que consistió en identificar los usos del suelo que actualmente se presentan en la zona dentro de las permanencias de uso que perviven en la misma. Dicha poligonal se divide en cinco sectores: sector uno Los Sapos; sector dos El Parián; sector tres el Barrio del Artista; sector cuatro San Francisco y sector cinco Museo Amparo (centro). Esta poligonal es colindante a la zona del PRSF como podemos ver en el Mapa 2.



Mapa 3. MAPA DEL TRABAJO DE CAMPO.



Fuente: Trabajo de campo: actuales usos del suelo identificados en la poligonal de estudio. Elaboración y levantamiento de información propios. Plano base INEGI, dibujo Nanocad.

Esta poligonal dividida en cinco sectores articulados está conformada por el corredor turístico consolidado a partir de que surgió la venta de objetos antiguos en la Plazuela de Los Sapos y colinda por el lado oriente con el proyecto Paseo del Río de San Francisco que en 1993 fue impulsado bajo las políticas públicas de renovación urbana y que generó en ese entonces una gentrificación típica del modelo anglosajón al expulsar habitantes de bajos recursos de los barrios antiguos, recibiendo inversión privada para un proyecto comercial, turístico y anexo a un centro de convenciones. El resultado del trabajo de campo lo podemos observar en la siguiente tabla, donde se ven los nuevos usos del suelo que actualmente funcionan en la poligonal de estudio:



Tabla 1. NUEVOS USOS DEL SUELO EN LA POLIGONAL DE ESTUDIO.

Sector	1 Los Sapos	2 El Parián	3 B. Artista	4 S. Francisco	5 M. Amparo	Usos nuevos
Hotel	6			2	16	24
Restaurante	11	1	1	2	24	39
Café	5	1	2		7	15
Antro	10	2	1		7	20
Estacionamiento	4	1		2	11	18
Sin uso actual	11	2	1	1	5	20
<b>Total</b>	<b>47</b>	<b>7</b>	<b>5</b>	<b>7</b>	<b>70</b>	<b>136</b>

Fuente: Elaboración propia. Nuevos usos del suelo. Datos obtenidos en el trabajo de campo realizado en la poligonal que se presenta en el mapa 2 y 3.

Con los datos de la Tabla 1 podemos inferir que el proceso de gentrificación turística se está expandiendo por el sector 5, Museo Amparo, delimitado por las avenidas 3 y 9 Oriente entre la calle 4 Sur y Avenida 16 de septiembre. Es en esta zona donde más se han venido restaurando y habilitando casas para hotel y que anteriormente fueron habitadas por sus propietarios o divididas y rentadas como departamentos o cuartos solos. Actualmente algunas de ellas son ofertadas en plataformas de internet como airbnb, existiendo también casas amuebladas con antigüedades que son anunciadas como hotel boutique.

Para conocer más sobre la contratación de espacios para hospedaje a través de plataformas digitales se ha consultado el texto de Sarah Gainsforth (Gainsforth, Sarah. (2020). *Piattaforme digitale e spazio urbano. Il caso Airbnb*, en: Qué turismo. Crítica urbana No. 10, enero 2020. Galicia, España, A Coruña. El origen de la plataforma Airbnb surge en el contexto de la llamada economía colaborativa (sharing economy). Sarah Gainsforth nos dice sobre la plataforma:

activa en casi 100 mil ciudades de 191 países del mundo y en 2019 tenía unos 6 millones de anuncios de alojamientos alquilados a turistas y residentes temporales. La plataforma nació en 2008 en San Francisco y se extendió rápidamente fuera de los Estados Unidos a partir de 2012. (Gainsforth, p. 9).

Ha sido notable el incremento de la llegada de turistas a la ciudad de Puebla como lo podemos ver en la siguiente Tabla 2, elaborada con datos de Datatur (Sector) del mes de julio partiendo del año 2005 hasta el 2019. En ella se puede observar que cada año ha aumentado el arribo de turistas. Solamente en 2006, 2009 y 2014 se redujo la llegada, aunque en no más del cinco por ciento. En los demás años el incremento que se presenta fluctúa entre un diez y diecisiete por ciento; en 2016 del veinticinco por ciento y en 2018 del treinta y cinco por ciento. Para 2019 la llegada de turistas disminuyó en 3.25 por ciento con respecto a 2018, siendo esta la menor disminución en catorce años.





Se eligió este período por ser 2005 cuando la afluencia de turistas empieza a tener un alza importante según los datos existentes en Datatur y 2019 por ser el final del trabajo de investigación de la tesis de la que se deriva este artículo.

Otro dato importante es que para 1990 en el centro de la ciudad de Puebla, según los datos del Programa Operativo de Reutilización y Revitalización del Centro Histórico (PORRCH) existían treinta y siete hoteles, veintinueve años después, en esta zona de estudio existen más de doscientos cincuenta, dato obtenido en la entrevista que se tuvo con el Secretario de Turismo del gobierno anterior, Alejandro Cañedo Priesca, la tarde del día 2 de Abril de 2019, así mismo, dicho funcionario nos orientó para la obtención de datos de la llegada de turistas a través de la plataforma Datatur de la Secretaría de Turismo Federal.

Tabla 2. LLEGADA DE TURISTAS A LA CIUDAD.

Ocupación en hoteles y moteles por centro turístico, corte mensual. DataTur															
Criterio de búsqueda Básico															
Cobertura temporal Mensual. Año(s): 2005 a 2019. Mes: Julio															
Cobertura geográfica Centro Turístico, ocupación en hoteles y moteles															
Selección Puebla															
Indicadores Llegadas de turistas.															
Categorías 1 estrella, 2 estrellas, 3 estrellas, 4 estrellas, 5 estrellas.															
Concepto	jul-05	jul-06	jul-07	jul-08	jul-09	jul-10	jul-11	jul-12	jul-13	jul-14	jul-15	jul-16	jul-17	jul-18	jul-19
<b>Puebla</b>															
Llegadas de turistas															
Total categorías	103,640	98,057	109,342	122,107	121,738	135,440	146,125	156,678	178,683	167,463	168,581	210,964	213,178	281,454	272,292
5 estrellas	18,673	13,542	20,958	18,156	27,394	30,572	31,019	30,898	26,061	31,138	33,793	26,062	32,981	50,945	44,139
4 estrellas	25,544	22,530	40,363	41,155	35,162	40,664	47,444	39,877	48,141	41,289	36,677	42,856	71,637	88,004	95,278
3 estrellas	38,688	41,515	32,556	44,112	38,167	41,118	51,841	59,466	71,200	55,770	57,784	99,142	69,989	97,716	88,189
2 estrellas	4,637	4,315	2,372	1,947	2,410	1,889	2,399	2,254	6,155	15,433	16,106	16,365	17,913	20,514	20,391
1 estrella	17,098	16,153	13,093	16,737	18,605	21,197	13,422	24,183	27,126	23,833	24,221	26,539	20,658	24,275	24,295

FUENTE: Sistema Nacional de Información Estadística del Sector Turismo de México-DATATUR, con base en información generada a través del programa de monitoreo de la ocupación en servicios turísticos de hospedaje

Fuente. Elaboración propia. Datos obtenidos en Datatur, SECTUR. Llegada de turistas a la ciudad de Puebla en el mes de Julio, por categoría de 1 a 5 estrellas y por el total de las categorías. Años 2005-2019

## CONCLUSIONES

Uno de los fines de la investigación de la tesis de la que deriva este artículo ha sido comprobar la hipótesis de que el modelo de gentrificación que ocurre en el centro histórico de Puebla es la gentrificación turística. Con los datos de despoblamiento y del incremento de la llegada de turistas, cuyo principal destino de visita y hospedaje es el centro histórico de la ciudad de Puebla, se confirma que el paradigma de gentrificación es producido por la turistificación de dicha centralidad con el consecuente incremento de la afluencia de turistas.



El detonante de la gentrificación ha sido la turistificación promovida por las políticas públicas para la reactivación económica y repoblación del centro histórico, como se lee en varios artículos de los diferentes programas que se han estudiado, mientras que otro de los medios generadores de la gentrificación turística del centro histórico de Puebla ha sido la inversión privada en la habilitación de casas para el servicio de hospedaje.

Se ha observado que la gentrificación turística sustituye el uso habitacional tradicional de la vivienda por el de hospedaje turístico, ya que el poblano y los antiguos habitantes de dicha centralidad no han regresado a vivir al centro consolidado, el repoblamiento que se ha buscado es ahora temporal, cada vez más frecuente y por más días, debido a visitantes y turistas.

Por el momento no se presenta el modelo de gentrificación típica anglosajona o aristocratización de la centralidad. Escasos poblanos han regresado a vivir al área central consolidada, lo que ha regresado ha sido el capital relacionado con el equipamiento de servicios turísticos. La habitabilidad del centro histórico se ha venido dando por los turistas, en períodos variables de tiempo en las antiguas casonas habilitadas como hotel. El modelo de gentrificación turística se presenta en la mayoría de los centros históricos del mundo, su mercantilización ha ocasionado el incremento de las rentas de locales comerciales y departamentos para vivienda y una plusvalía que solamente beneficia a propietarios e inversionistas.

Por otro lado, la llegada de turistas importa hábitos y servicios turísticos, inhiben las tradiciones y costumbres de los habitantes y modifica los usos del suelo. Existe una dicotomía entre la imagen de deterioro y mal funcionamiento de las casonas antiguas y su posterior restauración y habilitación para su actual uso turístico; con la segregación de personas de escasos recursos que genera y la modificación de las costumbres y tradiciones de los barrios y, “de la intrusión de turistas extranjeros derivan transformaciones de fondo en la sociedad receptora”. (Méndez, 2017, p. 195). Por tal motivo es importante vigilar que no se pierdan las tradiciones y costumbres de Puebla, se propone que estas tengan una mayor defunción entre los turistas y habitantes para que haya un equilibrio entre lo auténtico y lo de moda.

El proyecto que inició el proceso de gentrificación en el centro histórico de Puebla fue el Proyecto Paseo del Río de San Francisco. A partir de ese proyecto, las políticas públicas y la inversión privada se han expandido hacia el centro de la ciudad y actualmente hacia el barrio del Alto, donde siguiendo con la turistificación del centro histórico de Puebla, se promueve el proyecto “Rehabilitando El Alto” que es una extensión hacia el oriente del PRSF, continuando así la característica de gentrificación turística que se presenta en este artículo. Previo a este proyecto, las acciones de gobierno se habían enfocado en la remodelación urbana de la avenida 14 Oriente, colindante de esta barrio primigenio y antiguo camino Veracruz-México, acceso y salida de la ciudad de Puebla.

Ha habido un incremento notable en la llegada de turistas y en el de nuevos cuartos de hotel, sin embargo, la plataforma airbnb también ha propiciado la habilitación de cuartos y departamentos antes rentados para habitación tradicional y ahora para hospedaje turístico. El aforo turístico que propicia esta nueva modalidad no proporciona datos cuantitativos a la plataforma de Datur, por lo tanto, se infiere una mayor afluencia de turistas y números de cuartos para hospedaje de los que encontramos en las páginas de esa página de la Secretaría de Turismo. Se propone que estas aplicaciones digitales de oferta de hospedaje sea también fiscalizadas puesto que ejercen una competencia desigual con los hoteles que cumplen con esa obligación y cuentan con licencia de funcionamiento y protocolos de salud.

En tanto que la gentrificación turística en el centro histórico de la ciudad de Puebla continúa paulatinamente, se debe buscar un equilibrio entre el rescate del patrimonio edificado y la



preservación de las tradiciones y costumbres de los barrios intervenidos. Se han puesto en valor los valores tangibles y no los intangibles y no hay armonía entre la ciudad patrimonial y la cotidianidad de la vida urbana.

Se propone que las acciones de las políticas públicas también se enfoquen en el rescate del espacio público no solamente para su mercantilización sino también para ser utilizado como áreas de convivencia, encuentro, descanso y para ubicar estaciones de intercomunicación de los diversos modos de transporte. Es importante ofrecer un mejor sistema de movilidad dentro del centro histórico, ya que el creciente flujo de turistas y visitantes satura las áreas de traslado para el comercio, abasto, trabajo, educación y trámites oficiales, bancarios y religiosos. Se propone la implementación de un sistema de transporte interbarrial eléctrico que interconecte con el metrobús y las ciclovías, así como reanudar el servicio de bicicletas públicas.

Debido a la pandemia, será a partir del paulatino reinicio de las actividades turísticas cuando se propone retomar la investigación de la actividad turística dentro del centro histórico de Puebla, así como las consecuencias que ésta genera como son la gentrificación turística y la saturación de la movilidad dentro del espacio público.

#### BIBLIOGRAFÍA

- Alvarado, I. y López, A. (2018). Turismo, patrimonio y representaciones espaciales. *Pasos, Revista de Turismo y Patrimonio Cultural*, (22).
- Ayuntamiento de Puebla. (1991). Programa de Desarrollo Urbano de Puebla
- Bournazou, E. (2017). *Gentrificación, Miradas desde la academia y la ciudadanía*. UNAM. CDMX.
- Cócola, A., Durán, G., y Janoschka, M. (2016). La ciudad del siglo XXI: políticas públicas urbanas, desplazamientos y contestaciones. *Íconos, Revista de Ciencias Sociales*, (56), 11-18. DOI: <http://dx.doi.org/10.17141/iconos.56.2016.2351>
- Gainsforth, S. (2020). Piattaforme digitale e spazio urbano. Il caso Airbnb. *Critica Urbana. Revista de Estudios Urbanos y Territoriales*, 3(10).
- Glass, R. (1964). *London, aspects of change*. Inglaterra: Centre for Urban Studies.
- Gobierno del Estado de Puebla. (1990-1993). Programa de Desarrollo Regional Angelópolis.
- Méndez, E. (2017). *Narrar la Ciudad*. Puebla: BUAP.
- Montero, C. (2002). *La renovación urbana. Puebla y Guadalajara: Un estudio comparativo*. Puebla: BUAP.
- Programa Operativo de Reutilización y Revitalización del Centro Histórico. (1990-1993).
- Rosas, F. y Ventura, M. (2014). El desarrollo de una colonia industrial en Puebla: el Estanque de los Pescadito” (1883-1913). *Graffylia*, (18).
- Smith, N. (2012). *La Nueva Frontera Urbana*. Madrid: Traficantes de sueños.
- Vález-Pliego, F. (2007). *Producción, Consumo y Apropiación del Espacio Urbano en el Centro Histórico de la Ciudad de Puebla*. Puebla: BUAP