

WORKING PAPER SERIES

CONTESTED_CITIES

**EL PROYECTO DEL PASEO DEL RÍO SAN FRANCISCO, PUEBLA, MÉXICO.
GENTRIFICACIÓN FALLIDA, DIRIGIDA POR EL ESTADO Y LA INVERSIÓN
PRIVADA**

LORENA CABRERA MONTIEL

WPCC-14023

Septiembre 2014

**EL PROYECTO DEL PASEO DEL RÍO SAN FRANCISCO, PUEBLA, MÉXICO. GENTRIFICACIÓN
FALLIDA, DIRIGIDA POR EL ESTADO Y LA INVERSIÓN PRIVADA**

Lorena Cabrera Montiel

Doctorado en Geografía, FFyL-IGG/UNAM

lorecamo@gmail.com

ABSTRACT

La transformación urbana en el centro de la ciudad de Puebla, a partir del proyecto del Paseo del Río San Francisco, manifiesta el papel de agentes políticos, sociales y privados en el proceso, la lógica que favorece al capital privado, como articuladores de la dinámica urbana; y muestra fenómenos inherentes como la gentrificación. Razón por la cual, se analiza la incidencia del proyecto, mediante su descripción, la intervención de subsecuentes gobiernos estatales y municipales en su desarrollo; así como, la estructura urbana a partir de la transformación de los usos del suelo - disminución del uso habitacional, desaparición de actividades productivas, incremento de actividades económicas, desocupación-. Se enfatiza el fracaso de la gestión institucional que estimuló las actividades económicas, la terciarización, la especialización comercial, el desplazamiento de la población tradicional y la alteración de la imagen urbana.

PALABRAS CLAVE: políticas urbanas, renovación en centros históricos, gentrificación.

EL PROYECTO DEL PASEO DEL RÍO SAN FRANCISCO, PUEBLA, MÉXICO. GENTRIFICACIÓN FALLIDA, DIRIGIDA POR EL ESTADO Y LA INVERSIÓN PRIVADA

Los procesos de transformación urbana de las ciudades latinoamericanas, en los últimos años, manifiestan las relaciones entre sociedad, economía y espacio, que generan las nuevas estructuras territoriales de producción, gestión, circulación y consumo en el nuevo orden económico; y refuerzan las contradicciones sociales como las nuevas formas de fragmentación y segregación. Las ciudades se han convertido en escenarios de lucha entre la tendencia globalizante y la revitalización de las identidades locales. Se observa la intensificación de la especialización del espacio urbano en sectores sociales o distintos usos del suelo; y la separación de la ciudad en sectores escasamente integrados, poco o muy rentables, globalizados, especializados y competitivos.

Las políticas públicas y la participación del capital privado en las operaciones inmobiliarias derivadas de las mismas, acompañan y fundamentan estos procesos. Las intervenciones se han dirigido hacia determinadas áreas de la ciudad, dentro de las que se incorporan las áreas centrales. Las transformaciones ocurridas en el centro de las ciudades, manifiestan el traslado del centro urbano o la conformación de otros subcentros, en países desarrollados; o el rescate y revitalización del centro histórico en países en desarrollo, como los latinoamericanos. Siendo estas revitalizaciones integrales y exitosas, en transición o un rotundo fracaso.

Los centros de las ciudades del mundo han atravesado auténticas mutaciones relacionadas con su ingreso a la modernidad, que conciernen a diferentes procesos de centralidad. El centro considerado como histórico fomenta las actividades político-administrativas, turísticas, comerciales y conlleva la consideración del valor patrimonial de los inmuebles. Por lo que resulta atractivo a la inversión inmobiliaria, que intenta la reactivación económica o cultural, pero excluye a los habitantes de clases populares, que se ven desplazados ante las acciones de renovación urbana y revalorización del suelo. Este fenómeno, conocido como gentrificación, no es igual en todas las ciudades y economías, pero se ha convertido en una nueva forma de política urbana neoliberal (Smith, 2002).

Los estudios sobre de la gentrificación y sus repercusiones en América Latina, atraviesan desde los primeros trabajos sobre renovación urbana de Castells (1974, 1978), y otros representantes de la sociología urbana francesa; las teorías de la ciudad revanchista, la recuperación de áreas para clases acomodadas (Smith y Williams, 1986; Smith, 1987; Smith, 2002) y el regreso al inner-city (Ley, 1996); o estudios sobre la planeación y los proyectos de renovación urbana, que ejemplifican la gentrificación dirigida por el Estado y la inversión privada (Rojas, 2004; Lungo y Smolka, 2007; Cuenya, Novais y Vainer, 2012) así como la renovación de centros históricos en Latinoamérica (Carrión, 2004; Carrión y Hanley, 2005; Martínez, 2004).

Las transformaciones sobre la base de un proyecto urbano, para crear o adecuar el espacio a las nuevas demandas, ocurre en la lógica de que en momentos de cambio histórico, la ciudad debe cambiar y re-acondicionarse mediante grandes inversiones urbanas (Carrión y Hanley, 2005). En su mayoría, surgen para posibilitar negocios inmobiliarios y optimizar las ganancias, poniendo en el mercado áreas relegadas de la ciudad. Se caracterizan por una gestión institucional compleja, no incluyente, con procesos inéditos de interacción entre los sectores público y privado, y conflictos sociales entre distintos sectores.

El proyecto PRSF se instrumentó como estrategia gubernamental para la reconversión económica, la atracción turística-comercial y la reestructuración interna de la ciudad, ante la

pérdida de dinamismo y deterioro de los barrios tradicionales y el deseo de dignificación y rescate del patrimonio; enfocado en la inversión en infraestructura, la renovación y refuncionalización de estructuras fabriles y la construcción de artefactos de la globalización.

Además de la intervención de actores públicos y privados en el desarrollo de un proyecto urbano, el cambio de uso de suelos en el área central de Puebla, puede ser al mismo tiempo causa y efecto de la gentrificación, razón por la cual el presente estudio se involucra con este tema.

De este modo, en el presente trabajo se aborda en la primera sección, la descripción y desarrollo del proyecto, desde sus antecedentes, su planteamiento inicial, en 1993, como parte del Programa de Desarrollo Regional Angelópolis; así como las etapas posteriores de su desarrollo: puesta en marcha, evolución, conflicto, estancamiento, reactivación inmobiliaria, avances efectivos y su estado actual. En el proceso se observan intervenciones de distintos actores y la intervención de subsecuentes gobiernos estatales y municipales, que se traducen en conflictos socio-territoriales y objetivos malogrados; así como el paso de la propuesta de renovación urbana, a la especulación y la valorización del suelo.

Asimismo, se analiza la transformación de los usos del suelo a partir del proyecto y su incidencia en la estructura urbana, para lo cual se comparan fuentes primarias y secundarias¹, haciendo énfasis en la pérdida habitacional y la presencia de espacios desocupados. El espacio, inmerso en los barrios tradicionales al oriente del centro, se delimita por la última modificación del proyecto, las seis manzanas intervenidas, y las veintisiete manzanas del proyecto original.

En las secciones posteriores, se contrastan brevemente los rasgos comunes del proyecto del Paseo del Río San Francisco con las intervenciones urbanas en Latinoamérica relativas a la renovación de los centros históricos, reutilizados y refuncionalizados para la construcción de objetos urbanos globalizados.

Por otro lado, se distingue la participación de distintos sectores sociales en el proyecto: El gobierno estatal en la promoción y administración de recursos del proyecto, con la intervención de instituciones financieras; los agentes privados en el desarrollo de proyectos; la respuesta de la sociedad civil, habitantes, organizaciones barriales, con el apoyo de organismos locales, nacionales e internacionales de derechos humanos y de protección del patrimonio se refleja en las modificaciones del proyecto.

Finalmente, nos referimos al proyecto como una gentrificación fallida, ante el estado actual del proyecto, no obstante que sí ocurrió el desplazamiento de la población original de los barrios, así como la revalorización de la zona debido a las operaciones inmobiliarias y la inversión en infraestructura.

Políticas urbanas en el centro histórico de Puebla y en el Paseo de San Francisco

En Puebla, las intervenciones de los gobiernos local y estatal y la promoción de la inversión privada en el centro histórico, donde se concentran tradicionalmente el poder, el comercio, la cultura y la cohesión social, se inscriben en las exigencias de la contemporaneidad, como en otras ciudades latinoamericanas. Se orientan a la elitización de zonas centrales para incorporarlas como

¹ Se retoman datos de un levantamiento de usos de suelo realizado en 1993 (Cortés, 1993), para conocer el estado del Paseo de San Francisco, en el área comprendida dentro de la Declaratoria de Utilidad Pública, que comprendía 27 manzanas; para compararlos con el levantamiento propio realizado en 2008.

espacios económicos, destinadas a usos turístico y comercial, y no como parte de programas amplios a favor del desarrollo habitacional, de sus habitantes o de recuperar significaciones históricas.

Las intervenciones se enfocaron principalmente en la imagen urbana, la infraestructura, la restauración y reutilización de edificios para funciones administrativas, culturales, comerciales y turísticas. Mientras que, las políticas urbanas se concentraron en el crecimiento urbano periférico, lo que provocó el deterioro y tugurización de las estructuras centrales.

Las actuaciones en el centro demuestran la influencia de corrientes urbanas y planes de cada época, pero obedecen principalmente a intereses económicos. Desde finales del siglo XIX, las primeras intervenciones se basaron en obras de embellecimiento y saneamiento. Durante el siglo XX, el centro histórico se apuntaló, como distrito comercial y de negocios, tras el crecimiento urbano. En los sesentas, se construyó el bulevar 5 de mayo sobre el cauce del río San Francisco, como estrategia de descongestionamiento vial, lo que causó el desalojo de población, la destrucción de puentes, la expropiación de bienes y la permanencia de espacios residuales; aunque, los barrios circundantes conservaron sus características.

En 1977, se delimitó la zona de monumentos del centro histórico de Puebla y con ello inició la política conservacionista. A partir de los ochentas, se realizaron acciones de descentralización –de actividades comerciales, servicios y transporte–, aunque prevalecieron las funciones comerciales y financieras; permitiendo otros subcentros, sin disminuir la dinámica central.

Tras la inclusión de Puebla como ciudad patrimonial por la UNESCO, en 1987, comenzó a plantearse un ambicioso proyecto de promoción de actividades económicas en la zona del Paseo del Río San Francisco, que ocasionaría su transformación urbana.

El proyecto del Paseo de San Francisco

Génesis del Proyecto Urbano del Paseo del Río de San Francisco

El proyecto del Paseo del Río San Francisco (en adelante PRSF) surge en el contexto nacional de impulso al modelo neoliberal; dentro del Programa de Desarrollo Regional Angelópolis del gobernador Manuel Barlett (1993-1999). El programa mostraba una voluntad política planificadora, aunque también autoritaria, que apostaba por la atracción de capitales nacionales y extranjeros; inversión en los sectores industrial, comercial y cultural; creación de reservas territoriales; aumento y mejora de servicios, infraestructura y equipamiento de la región, (vialidad periférica, acuaférico, plantas de tratamiento); así como la dotación suficiente de vivienda.

Dentro de los proyectos parciales, se incluía la renovación del centro histórico, con fomento del turismo y las actividades comerciales, mediante la revitalización arquitectónica y económica de la zona de San Francisco. Para ello, se aprobó en 1993 el “Programa Parcial de Desarrollo Urbano, Mejoramiento, Conservación e Integración del Paseo del Río San Francisco”, en un polígono de 27 manzanas y un área aproximada de 25 hectáreas de la zona monumental en los márgenes del antiguo río, y que comprendía los barrios tradicionales El Alto, La Luz, Analco, Xanenetla, Los Sapos, El Parián, El Barrio del Artista y el fraccionamiento San Francisco.

El sitio propuesto guardaba aún características urbanas fundacionales, el tejido novohispano y la división socioespacial que agrupó a los habitantes indígenas en barrios, de acuerdo con sus actividades productivas y religiosas. Esta organización, heterogénea y multifuncional, garantizaba la dinámica urbana y la convivencia social; mantenía la relevancia histórica, religiosa y cultural, las

tradiciones y los elementos que organizaban el espacio colectivo. El área comprendía casonas, vecindades, fábricas, talleres artesanales y comercios; un amplio número de inmuebles catalogados por el INAH, de los siglos XVI al XIX, y otros edificios con importantes características físicas.

El proyecto proponía el rescate, revalorización y restauración de los inmuebles históricos del área, mediante un plan maestro de conservación, un proyecto de lotificación, usos de suelo y densidades permitidas; el desarrollo de equipamiento urbano, cultural, comercial y turístico que permitiera generar inversión y fuentes de trabajo, aunque en ese momento no se tenía conocimiento de posibles inversionistas. Las acciones concretas consistían en la instalación de hoteles, restaurantes, comercios, cines, museo de sitio, galerías de arte, parques recreativos, centro de convenciones, el rescate del río San Francisco para hacerlo navegable, así como su integración con el área de Los Fuertes a través de un funicular. A pesar de señalar la necesidad de rescatar el espacio para beneficio de la población y fomentar el desarrollo turístico, el proyecto no contempló la expulsión de habitantes de este sector y la consecuente destrucción de valores culturales.

Evolución y ejecución del proyecto del PRSF, conflictos y estancamiento.

La propuesta inicial del proyecto, presentada por HSK-Sasaki, contemplaba la modificación de la traza urbana y la morfología de la zona con la construcción de masivos edificios. Consistía en un corredor turístico terciario de tres kilómetros, a lo largo del río San Francisco, que implicaba su desentubamiento; además, proponía la declaratoria de utilidad pública de inmuebles y el desalojo de habitantes. Lo cual, desencadenó la oposición de numerosos sectores: académicos, cámaras de comercio y construcción, asociaciones de profesionales, el INAH y principalmente de los habitantes de los barrios, con el apoyo de organismos nacionales e internacionales en materia de derechos humanos y de protección del patrimonio.

En 1994, la ejecución del proyecto se hizo inminente por encima de las protestas y la consultora Zepeda Veraart presentó un proyecto más modesto; no contemplaba el funicular, ni la recuperación del río, sino un río artificial rodeado por restaurantes, comercios, oficinas; centro de convenciones y hoteles en las antiguas fábricas; la conexión con el centro mediante un puente peatonal elevado, vialidades subterráneas y espacios residenciales en las plantas superiores de algunos edificios.

En ese año, también se estableció el Fideicomiso del Paseo de San Francisco (FPSF), encargado de la gestión, compra o indemnización y comercialización de los inmuebles, el cumplimiento de la normatividad y obras necesarias para la ejecución del proyecto, infraestructura, exploraciones arqueológicas, proyecto de conservación y restauración.

Ante la reiterada negativa de la ciudadanía², y con la participación de un supervisor de la UNESCO-ICOMOS, el Arq. Lombardi, se presentó en 1995 un tercer anteproyecto –de rehabilitación–, que contemplaba la recuperación del tejido urbano y tipologías, vinculación de los barrios, usos de suelo mixtos, recuperación de estructuras históricas y el rescate del Estanque de Pescaditos para áreas verdes. La propuesta fue rechazada por el INAH, por el incumplimiento del rescate de inmuebles históricos; no obstante, se tomaron en cuenta algunos de sus planteamientos.

² Se tenía negociado sólo el 20% de predios para ejecutar el proyecto, se habían adquirido en compra venta cerca de 50 mil metros cuadrados y los afectados de la zona habían interpuesto 19 demandas de amparo.

El proyecto se aprobó a finales de 1995 y para concretarlo, el cabildo municipal decretó en 1996 la utilidad pública de las 27 manzanas y la expropiación de 41 predios; el gobierno estatal cubriría las indemnizaciones. Sin embargo, los propietarios involucrados lograron ampararse legalmente por la inconsistencia de plazos de pago de las indemnizaciones.

Debido a los conflictos, el gobierno estatal encargó al INAH la elaboración del “Plan de Conservación y Ordenamiento Urbano Arquitectónico del Paseo Río San Francisco” que adaptó el proyecto a las condicionantes históricas y urbano-arquitectónicas de la zona. El Plan defendía la intervención pero consideraba que podía involucrar la participación pública, social y privada y destacó la intensa vitalidad y el carácter multifuncional de los barrios; por lo que recomendó la inversión turística, cultural y comercial, paralelas a la incentivación habitacional, de los usos productivos y la participación social. Aunque, el plan tuvo meramente una función justificadora.

[Figura 1.]

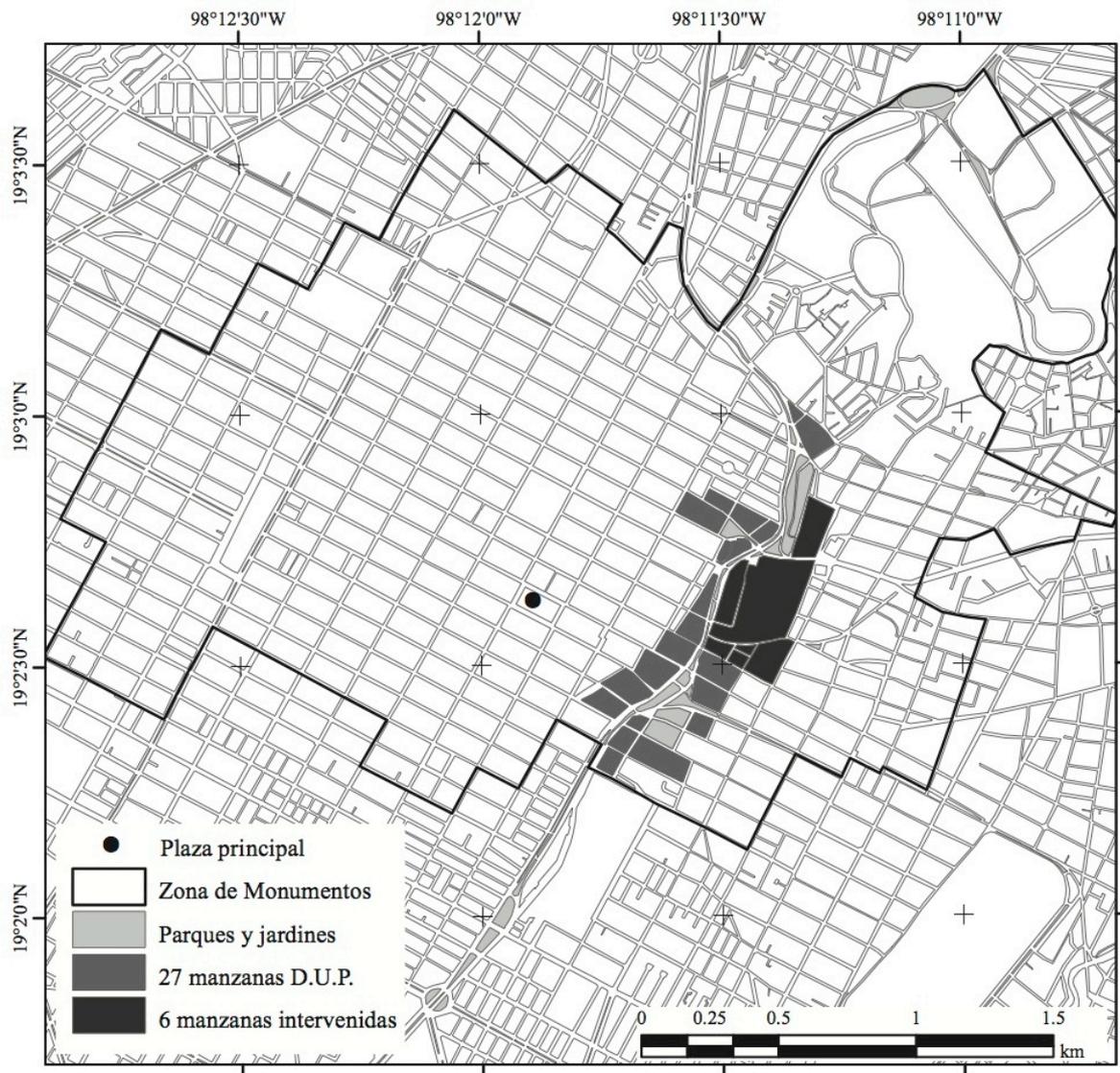


Figura 1. Delimitación del proyecto del Paseo del río San Francisco, Puebla, Pue. México. Elaboración propia

Ante las críticas, la restricción presupuestal y las dificultades financieras, el proyecto se limitó a una primera etapa de seis manzanas, entre los barrios de El Alto y Analco. En ese año, se presentó el proyecto del Centro de Convenciones del Arq. Sordo Madaleno, que tomaba como base propuestas del plan de conservación y del INAH. El plan maestro, abarcó una superficie de 16 hectáreas y 52 inmuebles -66% adquiridos en compra-venta y 34% vía expropiación-. Se favoreció la circulación peatonal y el recorrido del sitio a través de 2.8 hectáreas de plazas, jardines y andadores. Se propuso destacar el uso cultural mediante el centro de convenciones, salas cinematográficas, librerías, -en las ex fábricas La Pastora, La Guía e Hilaturas y Cobertores-; y la inclusión de hoteles en dos inmuebles históricos. En la fábrica La Violeta se proyectó el Museo de Arte Contemporáneo, un museo de sitio para los hallazgos rescatados, y un complejo recreativo en el Estanque de los Pescaditos, éstos desarrollados por el propio INAH.

En 1997, inició el conflicto entre autoridades municipal y estatal, al clausurar el ayuntamiento las obras y los ejecutantes violar los sellos de clausura, mientras que procedían al despojo o desalojo de los ocupantes de inmuebles expropiados, mediante el uso de la fuerza pública³; y algunos propietarios -de vecindades y talleres- interesados en vender, desalojaban a sus ocupantes y demolían los edificios. Además, se comenzaba a advertir el posible fracaso del proyecto, pues, a excepción de hoteleros, no había interés de compra de los terrenos.

En 1998, se efectuó la venta de predios para la construcción de dos hoteles, se avanzó en la construcción del centro de convenciones, las plazas, andadores, áreas verdes, y la galería. Para 1999, el gobierno del estado había invertido alrededor de 90 millones de pesos en adquirir predios, al no ser posible expropiarlos, con recursos del Banco Mundial e instituciones privadas -Fundaciones Jenkins y Amparo-; mientras se mantenían litigios judiciales en algunos predios.

Al finalizar su gobierno, Bartlett inauguró el centro de convenciones y la galería de arte contemporáneo pero el museo de sitio no se concretó. Para promover el complejo, se propusieron las oficinas -construidas en 2002-, con las que se pretendía conquistar la sede del ALCA.

Durante el gobierno municipal panista de Hinojosa (1996-1999), propietarios de predios afectados pidieron revocar la utilidad pública, por no haberse cubierto los montos de expropiación, algunos demandaban la renegociación de la indemnización; sin embargo, ningún amparo prosperó y la justicia federal falló a favor del FPSF. Inició así un periodo de espera para comercializar el resto de los predios. El Fideicomiso transfirió la comercialización de los predios a inmobiliarias privadas, a pesar del insuficiente interés de capitales privados.

Reactivación inmobiliaria

En el 2000, se registraron inversionistas interesados en inmuebles de la zona, pero hasta 2003, la sociedad Plus Arrendamientos Inmobiliarios -conformada por la empresa española OHL y la empresa mexicana COPEMSA-, realizó la compra de las seis manzanas. En paralelo, la cadena de hoteles City Express puso en operación un hotel en 2004, en el predio de los Baños San Juan del siglo XIX.

Durante el sexenio de Marín (2005-2011), Plus Arrendamientos edificó un estacionamiento (919 cajones) en 2005, y la primera etapa del Centro Comercial Paseo de San Francisco en 2006, en una antigua curtiduría y en la fábrica textil La Guía; de los que permaneció como operador y

³ Sobresale el caso del edificio Quinta Villa Flora uno de los predios más polémicos, en pugna por años, cuyos propietarios fundaron una asociación civil en defensa del patrimonio y fueron desalojados con violencia.

beneficiario. Entre 2006 y 2007, construyó el edificio San Francisco (restaurante Sanborn's); los hoteles La Purificadora (del Grupo Habita) en la fábrica del mismo nombre y Casa Reyna a un costado del estacionamiento. Asimismo, quedó a cargo de administrar –en régimen de condominio- la galería Lavaderos de Almoloya y 16 mil metros cuadrados de áreas verdes y espacios abiertos.

Otras intervenciones relevantes en la zona fueron: el traslado de la sede del gobierno ejecutivo del estado a la Casa Aguayo, en 2001; la intención no concretada de desaparecer el mercado de El Alto para construir una plaza cívica primero y un estacionamiento después; un corredor gastronómico en las inmediaciones del Paseo Bravo al poniente del centro; mejoras de imagen urbana y rehabilitación –manzanas centrales y del oriente- por los últimos gobiernos municipales. Además, el funcionamiento del tianguis de artesanías y antigüedades en Analco, el desarrollo comercial y turístico de Los Sapos y la revaloración artística del Parián y el Barrio del Artista.

Estado del proyecto del PRSF

Las obras del proyecto no se realizaron de acuerdo con lo planeado por las restricciones de orden político, económico y social. Tras la expropiación de los predios, los amparos judiciales interpuestos, la falta de interés, la suspensión temporal y los recursos insuficientes; las obras realizadas efectivamente, fueron el centro de convenciones, la galería de arte contemporáneo, las oficinas para sede del ALCA –no lograda-, el centro comercial y los hoteles, en los espacios fabriles del siglo XIX y XX, que fueron reconstruidos y no restaurados como se había planteado; así como el estacionamiento y oficinas, edificados sobre inmuebles demolidos o remodelados, con usos previos diversos -habitacional, comercial, talleres, equipamiento-.

De acuerdo al proyecto ejecutivo, se tenía planeado construir: una franquicia Hard Rock Café en la antigua Quinta Villa Flora, que se mantuvo en el abandono durante años; un edificio corporativo en la Avenida 14 oriente –actual Casa Azul-; en ambos casos se realizaron oficinas, concluidas después de 2010 y sin concluir su comercialización. Recién comenzaron las obras del corredor de oficinas programado para el edificio Briseño; mientras que la tienda departamental que se ubicaría en el predio de la Fábrica Los Ángeles y un conjunto de viviendas tipo loft en la fábrica Atoyac Textil, no han sido ejecutados.

Mientras que, el centro de convenciones no se consolidó como el centro de negocios de competencia internacional que pretendía ser; en su mayoría se llevan a cabo en él, eventos comerciales o exposiciones temáticas nacionales y locales. En el centro comercial, la mayoría de los locales han permanecido vacíos –debido a las altas rentas-, los negocios instalados han ido cerrando y el estacionamiento tuvo que reducir su tarifa. Ante su fracaso, OHL traspasó recientemente más de cinco hectáreas del centro comercial y espacios complementarios a la familia Aboumrad (ligada al Grupo Carso), con lo que se espera su reactivación (Puga, 2012).

En 2012, el gobierno del estado solicitó la enajenación de algunos inmuebles de la zona para su venta, puesto que no son utilizados y su rehabilitación le resultaría muy costosa. Asimismo, el actual gobernador Rafael Moreno Valle (2011-2017), cerró la Galería de arte contemporáneo y otros espacios culturales, para destinarlos a oficinas gubernamentales (Carrizosa, 2014).

Transformación del área urbana por el proyecto PRSF

La transformación del área por el impacto del proyecto del PRSF, se comprueba al comparar los usos de suelo de los 291 predios que conforman las 27 manzanas declaradas de utilidad pública.

Entre 1993 y 2008, se observa la disminución del número de inmuebles con uso residencial, de 58% en 1993, a 35.4% en 2008; la pérdida de actividades productivas o industriales, que se redujo de 4 a 0.7%; en contraste con el aumento de actividades comerciales y de servicios, de 21 a 36%, y el notable incremento de predios desocupados o baldíos, de 13 a 23.7%.

El cambio de uso de suelo de los inmuebles está presente en todas las manzanas, excepto una, donde se ubica la Capilla de Dolores. Evidentemente, la transformación es mayor en las 6 manzanas intervenidas, modificadas en su totalidad con excepción de los edificios religiosos, en las que predominan los usos comerciales y de servicios (36% en 2008, frente a 3% en 1996).

En las 27 manzanas, el uso habitacional en vecindades, para ocupantes de menores ingresos, disminuyó de 53 a 8%, entre 1993 y 2008. A la vez, incrementaron el uso mixto, de 26 a 57%; la vivienda en departamentos, de 10 a 13%; y la unifamiliar de 11 a 22%. En las 6 manzanas del PRSF, la vivienda está casi extinta, sólo se conserva un inmueble con uso habitacional exclusivo y otro de uso mixto, de los 67 presentes antes de iniciar el proyecto en 1996, de acuerdo con datos de González, Álvarez y Domínguez (1999).

El uso habitacional antes predominante, prácticamente desapareció, al igual que las escuelas y actividades productivas en fábricas y talleres artesanales que representaban puntos de atracción y de empleo en la zona. El proyecto de vivienda tipo loft como atenuante de la pérdida residencial no se efectuó y de cualquier modo se dirigía a un mercado con mayores ingresos. Tampoco hay intentos de renovar la gran cantidad de inmuebles desocupados para uso habitacional⁵.

El incremento y diversificación de las actividades comerciales y terciarias aumentaron la mixticidad de usos al incorporar estas actividades a la vivienda exclusiva, o cambiaron de giro los anteriores. A pesar de los ajustes y estancamiento del proyecto, por las protestas y distintas intervenciones, los comercios y servicios ahora predominantes, contruidos con la intención de crear un malogrado distrito de negocios, discrepan en gran medida de las anteriores funciones. Aunque el uso religioso no se alteró, la colindancia con nuevas actividades, ha repercutido en la cotidianidad de los habitantes y en las tradiciones y costumbres desarrolladas en los barrios.

Después de dos décadas, los faltantes del proyecto, manifiestan su problemática: la desregulación política y mala administración de los recursos públicos, el interés de beneficiar a actores o grupos exclusivos, desinteresados a su vez en concretar y promover la reinversión en el área, así como la indiferencia hacia la población, al no brindarles alternativas de integración ni rehabilitación de los barrios inmediatos, descomponiendo así los procesos sociales tradicionales.

Por otro lado, en las 6 manzanas, 29.9% de los predios están baldíos y 10.5% inmuebles desocupados, o en un proceso de transformación en oficinas, comercios o servicios. El alto porcentaje de superficies desaprovechadas durante estos años, indican la especulación, encarecimiento y valorización de la zona.

En tanto, el espacio público, aunque ampliado y renovado fue privatizado. Todas las áreas abiertas de las 6 manzanas, incluidas estructuras históricas, pasaron a manos de la empresa que administra el conjunto, con resultados excluyentes, tomando en cuenta la importancia de estos

⁴ La información empleada para 1993 proviene del trabajo realizado por el DIAU-BUAP el 13 de agosto de 1993, publicado en La Jornada de Oriente (Cortés, 1993); y para 2008, el levantamiento de usos propio (Cabrera, 2010).

⁵ En general, hasta hace pocos años no ha habido grandes intentos públicos o privados por realizar programas habitacionales en la zona central, debido principalmente a la falta de acceso a créditos para este tipo de vivienda y a las restricciones de conservación y protección patrimonial (Jones y Varley, 1999)

espacios en la dinámica urbana y en la integración de la vida social y cultural. Además, se aprecia una incompatibilidad en las funciones asignadas a los inmuebles, que no corresponden con los periodos, ni con las necesidades específicas para las cuales fueron diseñados y crean una discordancia funcional, estética e histórica.

Los rasgos comunes del proyecto del PRSF con intervenciones urbanas en Latinoamérica

Los nuevos enfoques de intervención a partir de proyectos urbanos, presentan rasgos comunes. Además del surgimiento de nuevas ciudades en lugares estratégicos; pueden partir de operaciones de renovación urbana que combinan: la reconversión de centralidades históricas o su extensión, y el desarrollo de nuevas centralidades (Carrión y Hanley, 2005); la construcción de nuevas estructuras afines al momento, ‘artefactos de la globalización’ -centros comerciales, aeropuertos, centros de negocios, oficinas corporativas, hoteles (Alvarado, Rueda y Molinar, 2009)-.

La recuperación de centros históricos o áreas abandonadas, se enfoca en: el reaprovechamiento, reconversión y reutilización de antiguas estructuras urbanas y arquitectónicas vacantes; proyectos de mejoramiento y rehabilitación de barrios o viviendas degradadas; la creación de lugares de terciarización, comercio y servicios de alcance internacional, nuevos emprendimientos comerciales, restaurantes, galerías, en espacios antes ocupados por el comercio tradicional que permitía la subsistencia de los antiguos moradores; la expulsión y sustitución de población con pocos recursos económicos y culturales por una nueva población de clases acomodadas; la renovación y “protección” del espacio público de actividades indeseables; y, en raros casos, proyectos de inclusión social (Carrión, 2004; Carrión y Hanley, 2005)

Se presentan así, dos posibilidades de gestionar los proyectos urbanos: la renovación o recuperación de ciertas áreas, con el incremento de su plusvalía en beneficio de grupos de capital y la transferencia al Estado de los costos en infraestructura necesaria y del impacto social que implica la exclusión de los sectores de menores ingresos; o el surgimiento de programas sociales.

El proyecto del PRSF, presenta varios de los aspectos del primer tipo de gestión, la reconversión y refuncionalización de siete espacios fabriles, cuatro de ellos en desuso, para construir nuevos objetos urbanos, centro de negocios, oficinas, hoteles, centro comercial, hoteles y vivienda para clases más altas –lofts-; el intento de traslado de la centralidad urbana y la simbología histórica⁶; la dualización del espacio y la transformación de las relaciones sociales que le daban sustento a los barrios tradicionales.

Participación de sectores sociales en el proyecto PRSF

La intervención popular activa y directa en el proyecto del PRSF no fue posible, en gran medida por la insuficiente voluntad política de los ejecutantes. Sin embargo, distintos grupos de la sociedad tuvieron un papel relevante: organizaciones locales, cámaras empresariales y gremios - construcción, restauranteros, hoteleros-, académicos, asociaciones de profesionales, consejos consultivos, y organismos internacionales, trataron de regular y normar el proceso; instituciones privadas locales financiaron parcialmente las obras; los propietarios de inmuebles, artesanos, trabajadores y pequeños comerciantes de la zona, afectados o beneficiados por el proyecto, así como los habitantes de los barrios, reclamaron la protección del patrimonio edificado y no edificado, y exigieron indemnizaciones justas y programas de reubicación de habitantes.

⁶ El primer ‘slogan’ del centro comercial Paseo San Francisco pregona ser “El nuevo centro de Puebla”, actualmente promueve “Un paseo por la historia”.

La participación ciudadana, a través de organizaciones barriales, instituciones académicas y órganos de protección patrimoniales logró detener momentáneamente la imposición del proyecto⁷. No obstante, la canalización de las protestas y las exigencias de estas asociaciones, se contuvieron con la elaboración del plan de conservación, que transformó al proyecto en un plan maestro modesto, pero que de cualquier modo privatizó el espacio y afectó la estructura urbana.

En la articulación público-privado para poner el proyecto urbano en marcha, el sector público asumió el rol de asegurar la infraestructura básica y gestionar el suelo -clave en su desarrollo, como afirman Lungo y Smolka (2007)-, para que el socio privado pudiera desarrollar negocios. Los inversionistas fueron beneficiarios de las operaciones, mientras que los sectores de menores ingresos fueron relegados o desplazados de la zona por grupos de mayor poder adquisitivo.

Gentrificación fallida, hasta ahora

Los proyectos de “rescate” del patrimonio histórico, como producto de “marketing urbano” que busca generar espacios atractivos para el turismo y la inversión extranjera (Salinas, 2013), aprovechando el valor histórico patrimonial, se acompañan muchas veces de la gentrificación del centro de la ciudad u otras áreas históricas. La elitización del espacio público y la actividad comercial en sí misma, conforman dos dimensiones del proceso de gentrificación que caracteriza a diversas ciudades latinoamericanas (Bromley y Mackie, 2009). Esta tipo de gentrificación dirigida por el Estado como parte de políticas neoliberales, impulsan la revitalización de zonas históricas y el turismo (Janoschka, Sequera, y Salinas, 2013).

Los habitantes tradicionales responsables de la riqueza cultural de los espacios históricos, son expulsados en la lógica del mercado inmobiliario, apoyado generalmente por las políticas públicas de conservación patrimonial y dinamismo económico. En el PRSF, el desplazamiento de población, se presenta no sólo por el desalojo forzado, la expropiación o el despojo; también por el deterioro de la zona, la especulación y el encarecimiento inmobiliario.

En el proceso, los habitantes de menos recursos y los artesanos quedaron relegados y tuvieron que trasladarse a colonias periféricas alejadas, con menores servicios urbanos y mayores gastos de transporte, llevándose con ellos las actividades económicas y culturales tradicionales de los barrios. Además con la creciente inversión privada, se presenta el aumento acelerado de las rentas en las zonas intervenidas y de los establecimientos al servicio de los nuevos pobladores de clase media a alta: establecimientos comerciales, hoteles, museos, tiendas de ropa, cafés, cines, restaurantes, lugares “de moda”.

Conclusiones.

Las críticas al proyecto no han terminado, por su impacto urbano y social (Cabrera y Tenorio, 2006, Vélez, 2007), por exhibir el debilitamiento del papel del Estado como garante de la conservación del patrimonio (Hernández, 2008), por antidemocrático y de visión exógena (Jones y Varley, 1999), por el autoritarismo con que se ejecutó, el desalojo de los habitantes, el cambio social que produjo (Téllez, 2003; García, 2006; Melè, 2006; Patiño, 2010), y la insuficiencia de propuestas para reintegrar los barrios a la ciudad, mediante la rehabilitación de las viviendas y el apoyo a las actividades productivas (Milián, Guenet y Lessard, 2003).

⁷ El desalojo de quienes vivían o trabajaban en el área para crear un espacio privado, acarrearía el surgimiento de las organizaciones: Unión de Barrios, Defensores del Patrimonio Histórico, Frente de Propietarios por los Ideales de la Puebla Tradicional y el Foro Ciudadano de los Hombres Libres del Puente de Ovando (Patiño, 2010). Entre ellos, destacan las organizaciones de Analco que llevaron el caso hasta la UNESCO (Téllez, 2003).

Observamos que la planificación a favor del desarrollo económico se somete al poder del capital y el mercado, y se agrava por la privatización de muchas de las funciones públicas en la era neoliberal. Las políticas dirigidas a la renovación de los centros promueven intereses particulares y orientan las intervenciones a desarrollar actividades económicas, como el turismo, que si bien son necesarias, pueden desintegrar el tejido social y afectar las condiciones de vida existentes en áreas centrales, que de por sí padecen deterioro físico y precariedad de servicios.

La política urbana para la revalorización de las estructuras históricas y el desarrollo no está preparada para gestionar ciudades con grandes desigualdades y población marginada. Los mecanismos económicos y políticos de intervención en centros y barrios históricos ponen en riesgo además del patrimonio arquitectónico, la forma de apropiarse del territorio, su identidad y relaciones sociales; impulsando la pérdida de la dinámica residencial, la terciarización y fenómenos asociados a la gentrificación y la exclusión.

Como se evidencia con el proyecto del PRSF la recuperación y refuncionalización de espacios centrales, capitalizados en negocios inmobiliarios, benefició a agentes públicos y privados, con el pretexto de posicionar competitivamente a Puebla. Además de la complejidad de intereses en el proyecto, se evidencian las deficiencias técnicas y la manipulación de la gestión institucional, en la cronología de los instrumentos y propuestas, así como en la ejecución del proyecto, al presentar problemas técnicos, sociales, jurídicos y financieros.

El proyecto del PRSF, que pregonaba la convivencia entre elementos antiguos y contemporáneos, incumplió especificaciones de conservación y de construcción, usos de suelo, densidad, alturas; e hizo caso omiso de las recomendaciones sobre la participación de todos los sectores sociales como elemento fundamental de la planeación.

El impacto del proyecto del PRSF por la intervención de las 6 manzanas y sus propuestas previas, se hace evidente en la modificación de las funciones del suelo -usos habitacionales, religiosos, civiles, industrias, talleres, transformados en comercios y servicios-, el encarecimiento y privatización de espacios, el desplazamiento de la población tradicional (aunque aún no ha sido sustituida por clases medias o altas es relegada en las nuevas funciones); así como por los conflictos sociales y la problemática situación jurídica de los inmuebles.

La decepción en el proyecto, aún con los recursos invertidos, la creación del fideicomiso, las estructuras edificadas y el esfuerzo de promoción del gobierno, se manifiesta en el desinterés de grandes capitales para invertir en él, que persistió por dos décadas. El proyecto, lejos de alcanzar su conclusión y la aspiración de convertir esta zona de Puebla en un gran centro de negocios y atractivos turísticos, terminó en manos de empresas privadas, que no invirtieron demasiado en el desarrollo, por los problemas descritos y por la falta de perspectiva del mercado.

Para evitar las consecuencias negativas, los ejecutores del proyecto pudieron emplear mecanismos de rehabilitación del patrimonio social y cultural, conjuntamente con el físico; como la provisión de vivienda, reforzamiento del empleo, obras complementarias y servicios de interés social, para lograr un proyecto integral, con alternativas de inclusión y participación que garantizaran el acceso al suelo urbanizado a todos los sectores.

La transformación de la estructura urbana es continua e inevitable. La inclusión de proyectos urbanos en los programas de desarrollo, tal vez sea una buena oportunidad de controlar y orientar el proceso. Para ello, es necesario contar con instrumentos adecuados de regulación del suelo y, sobre todo, voluntad política -especialmente local-, bien intencionada, libre de corrupción e intereses particulares, con capacidad de diálogo que promueva la participación de

los habitantes, para que la ciudadanía formule sus demandas.

BILIOGRAFÍA

Alvarado, C., Rueda, R. y Molinar, E. (2009). "Nuevas formas de la morfología urbana en la globalización económica". *Revista de Planeamiento Territorial y Urbanismo Iberoamericana*. Núm. 2.

Bromley, R. y Mackie, P. (2009) "Displacement and the new spaces for informal trade in the Latin American City Centre". *Urban Studies*. Vol. 46, núm. 7, pp. 1485-1506.

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, V. y Tenorio, L. M. (2006). "Programa Angelópolis en la zona monumental de la ciudad de Puebla, México". *Ciencia Ergo Sum*. Vol. 13, núm. 1, marzo-junio, pp. 7-14, México, Universidad Autónoma del Estado de México.

Carrión, F. (2004). "La división temática de los centros históricos en América Latina" en Martínez, M. E. (ed.), *El centro histórico: objeto de estudio e intervención*. Bogotá: Editorial Pontificia Universidad Javeriana.

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

Carrizosa, P. (2014). "En su "desdén por las artes" cierra RMV la Galería de arte moderno y contemporáneo" en *La Jornada de Oriente* [En línea], 24 de febrero de 2014, disponible en: <<http://www.lajornadade-oriente.com.mx/2014/02/24/en-su-desden-por-las-artes-cierra-rmv-la-galeria-de-arte-moderno-y-contemporaneo/>> [Accesado el 3 de marzo de 2014]

Castells, M. (1974). "Planificación urbana y movimientos sociales: El caso de la Renovación urbana de París". En C. Beringuier, M. Castells (Ed.), *Urbanismo y práctica política* (págs. 127-160). Barcelona: Los Libros de la Frontera.

Castells, M. (1978). *La cuestión urbana*. México: Siglo XXI.

Cortés, S. (1993). "Estado del Paseo de San Francisco en las 27 manzanas comprendidas en la Declaratoria de Utilidad Pública". *La Jornada de Oriente*, 18 de agosto de 1993, pp. 10-13.

Cuenya, B.; Novais y Vainer C. (2012). *Grandes Proyectos Urbanos. Miradas críticas sobre la experiencia argentina y brasileña*. Buenos Aires: Editorial Café de las Ciudades, Colección Planeamiento.

García, R. M. (2006). *Políticas de intervención en los centros históricos. Caso Puebla (1982-2001)*. Puebla: Benemérita Universidad Autónoma de Puebla, Dirección de Fomento Editorial.

González, J.; Alvarez, H. y Domínguez, D. C. (1999). *Conservación urbana en el Paseo del Río San Francisco: centro histórico de Puebla, México*. Puebla: Benemérita Universidad Autónoma de Puebla, VIEP, Dirección General de Fomento Editorial.

Hernández, E. (2008). "La recuperación y activación del patrimonio en las ciudades históricas". *Elementos*. Vol. 15, núm. 72, pp. 11-17.

Janoschka, M., Sequera, J. y Salinas, L. (2013). "Gentrification in Spain and Latin America - a Critical Dialogue". *International Journal of Urban and Regional Research*. Vol. 37.

Jones, G.A. y Varley, A. (1999). "The reconquest of the historic centre: urban conservation and gentrification in Puebla, México". *Environment and Planning A*. Vol. 31, pp. 1547-1566.

Ley, D. (1996). *The New Middle Class and the Remarking of the Central City*. Nueva York: Oxford University Press Inc.

Lungo, M., y Smolka, M. (2007). "Suelo y grandes proyectos urbanos: La experiencia latinoamericana" en

- M. Smolka, y L. Mullahy (eds.), *Perspectivas urbanas: temas críticos en políticas de suelo en América Latina*. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy.
- Martínez, M. E. (2004). *El centro histórico: objeto de estudio e intervención*. Colombia: Editorial Pontificia Universidad Javeriana.
- Melè, P. (2006). *La producción del patrimonio urbano*. México: Centro de Investigaciones y Estudios Superiores en Antropología Social, Publicaciones de la Casa Chata.
- Milián, G.; Guenet, M. y Lessard, M. (2003). “Integración social y urbana en el centro histórico de Puebla” en Blanc, B.; Lessard M. y Negrón P. (eds.), *La rehabilitación de la vivienda popular y del patrimonio en los centros históricos de Puebla (México) y de Puerto-Príncipe (Haití)*. San José [Costa Rica]: FLACSO, pp. 27-46.
- Patiño, E. (2010). “Centro histórico de la ciudad de Puebla: no es igual pero es lo mismo” conferencia realizada en el *Encuentro 33 - Independencia, democracia y procesos urbanos*. Barranquilla: RNIU, 25, 26 y 27 de octubre de 2010
- Puga, J. (2012). “Vende OHL el Paseo de San Francisco; pasa a manos del Grupo Carso” en *La Jornada de Oriente* [En línea], 15 de agosto de 2012, disponible en: <http://www.lajornadadeoriente.com.mx/noticia/puebla/vende-ohl-el-paseo-de-san-francisco-pasa-a-manos-del-grupo-carso_id_12072.html> [Accesado el 3 de marzo de 2014]
- Rojas, E. (2004). *Volver al centro: la recuperación de áreas urbanas centrales*. New York: Banco Interamericano de Desarrollo.
- Salinas, L. A. “Gentrificación en la ciudad latinoamericana. El caso de Buenos Aires y Ciudad de México”. *GeoGraphos*. [En línea], vol. 4, núm. 44, 24 de febrero de 2013, pp. 281-30. Alicante: Grupo Interdisciplinario de Estudios Críticos y de América Latina (GIECRYAL) de la Universidad de Alicante, disponible en: <<http://web.ua.es/es/revista-geographos-giecryal/documentos/luis-salinas.pdf?noCache=1363271617297>> [Accesado el 5 de marzo de 2014]
- Smith, N., y Williams, P. (1986). *Gentrification of the city*. Boston; Londres: Unwin Hyman.
- Smith, N. (1987) “Gentrification and the rent Gap”. *Annals of the Association of American Geographers*. Vol 77, pp. 462-465.
- Smith, N. (2002). “New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy”. *Antipode*. Vol. 34, pp. 427-450.
- Téllez, B. R. (2003). *Políticas urbanas y conflicto social. El caso del Paseo del Río San Francisco*. Tesis de doctorado. Puebla, Instituto de Ciencias Sociales y Humanidades, Benemérita Universidad Autónoma de Puebla.
- Vélez, F. M. (2007). *Planeación, crecimiento urbano y cambio social en el centro histórico de la ciudad de Puebla*. Puebla: Instituto de Ciencias Sociales y Humanidades, Benemérita Universidad Autónoma de Puebla.