

GENTRIFICACIÓN Y TURISTIFICACIÓN EN UNA CIUDAD PATRIMONIO MUNDIAL: LA PRODUCCIÓN DE INJUSTICIA ESPACIAL EN SAN FRANCISCO DE CAMPECHE

Gentrification and Touristification in a World Heritage City:
The Production of Spatial Injustice in San Francisco de Campeche

Aida Amine Casanova Rosado | Universidad Autónoma de Campeche, México | aacasano@uacam.mx

RESUMEN: Este artículo analiza el vínculo entre la política urbana de patrimonialización y la producción de injusticia espacial en la ciudad patrimonio mundial de San Francisco de Campeche, México. A partir del debate teórico entre gentrificación y turistificación, y de la distinción conceptual entre desigualdad urbana e injusticia espacial, se sostiene que la transformación de la zona patrimonial de Campeche responde a la articulación de cuatro procesos promovidos desde el propio Estado: la turistificación impulsada por la política pública, el interés de las élites económicas locales, la migración nacional e internacional atraída por la declaratoria, y la desregulación urbana. El análisis combina la revisión documental de los instrumentos de política pública implementados desde la década de 1980 con evidencia empírica original sobre la evolución demográfica, la sustitución de comercio y servicios tradicionales por actividades turísticas, y el crecimiento del alojamiento hotelero y de plataformas digitales como Airbnb en la zona patrimonial. Los resultados muestran un vaciamiento demográfico sostenido, con densidades poblacionales que en algunas manzanas del recinto amurallado no superan los 15 hab/ha., y una sustitución generalizada del comercio y los servicios de proximidad por actividades vinculadas al hospedaje turístico. A diferencia de otras ciudades patrimoniales de América Latina, este proceso se ha dado de forma silenciosa, sin desplazamiento violento ni conflictos abiertos, aunque acompañado de una incipiente resistencia organizada por parte de la ciudadanía.

PALABRAS CLAVES: Gentrificación – Turistificación – Justicia espacial – Patrimonio mundial – Desigualdad urbana

SUMMARY: This article examines the relationship between heritage-driven urban policy and the production of spatial injustice in the UNESCO World Heritage city of San Francisco de Campeche, Mexico. Drawing on the theoretical debate between gentrification and touristification, and on the conceptual distinction between urban inequality and spatial injustice, the article argues that the transformation of Campeche's heritage zone results from the articulation of four processes promoted by the State policy-driven touristification, the interests of local economic elites, national and international migration attracted by the heritage designation, and urban deregulation. The analysis combines a documentary review of the public policy instruments implemented since the 1980s with original empirical evidence on demographic change, the substitution of traditional commerce and services by tourism-oriented activities, and the growth of hotel and digital platform accommodation (such as Airbnb) within the heritage zone. Results show sustained demographic emptying, with population densities as low as 15 inhabitants per hectare in some blocks of the walled city, and a widespread substitution of local commerce and services by tourism-related activities. Unlike other Latin American heritage cities, this process has unfolded silently, without violent displacement or open conflict, through accompanied by emerging, low-profile organized citizen resistance.

KEY WORDS: Gentrification – Touristification – Spatial justice – World Heritage – Urban inequality

INTRODUCCIÓN

Las desigualdades urbanas se constituyen como parte de la vida en la ciudad, con crecientes niveles de pobreza multidimensional que se ven agudizados en las zonas urbanas, lo que nos lleva a expresarnos por la consideración de los procesos sociales que se dan dentro de las urbes en Latinoamérica. La ONU-DAES (2018) estima que en las últimas décadas la población urbana de la región ha crecido hasta alcanzar alrededor del 81%.

En este mismo periodo se puede apreciar cómo los modelos y proyectos políticos que han caracterizado a las ciudades, especialmente a las latinoamericanas, han sido los que han favorecido la acumulación económica para un número cada vez más reducido de personas. Harvey (2011) y Sassen (2014) advierten que este patrón trae consigo, para una gran parte de la población urbana, carencias, inseguridad y falta de oportunidades de desarrollo, en un medio ambiente cada vez más hostil.

Con ello, las tensiones en los territorios urbanos se acrecientan y acumulan. Brenner, Peck y Theodore (2010) sostienen que esto responde a la consolidación del modelo neoliberal de acaparamiento en las últimas décadas del siglo pasado, un proceso en el que la globalización ha llegado a permear el quehacer de las propias ciudades.

Las inequidades urbanas actuales se presentan de forma diferente a las anteriores profundamente acrecentadas y dispares; consideran escalas, políticas, sujetos y procesos sociales diversos, muchas veces enfrentados en la búsqueda de un espacio más justo.

Estudios urbanos recientes reconocen la influencia del modelo de acaparamiento como generador de desigualdades estructurales para las ciudades latinoamericanas (Brenner, Peck & Theodore, 2010). Este patrón se ha documentado en distintos centros históricos del continente: en Ciudad de México (Delgadillo, 2016), Guanajuato (Navarrete, 2017), Querétaro (Hiernaux & González, 2014), Oaxaca (Liévanos-Díaz, 2024) y Valparaíso (Cáceres, 2024), donde procesos similares de revitalización de áreas históricas han derivado en la exclusión de la población tradicional y en la concentración de los beneficios urbanos en manos de actores privados y turísticos. Estos casos se configuran a través de personas, ideas, proyectos y políticas públicas mundializadas que se van transmitiendo con el fin de construir un modelo de ciudad globalizada.

En décadas recientes las zonas urbanas patrimoniales, en especial las categorizadas como patrimonio mundial, se encuentran en un proceso de resignificación, esto se debe a los atributos y valores intrínsecos que contienen exaltados a su vez por el propio nombramiento y que suele generar enormes expectativas, particularmente a los gobiernos locales. Se miran y atienden dichas zonas con políticas públicas urbanas, que de facto pretenden incorporarlas a un mercado global, que lejos de tratarlas como la centralidad urbana que ejercen, terminan segregándolas del entramado urbano y alejándolas cada vez más de la propia sociedad que las ha edificado.

Una categoría como tal tendría que ser no solo una alta distinción, sino el mecanismo de salvaguardia para dicho conjunto y la ciudad que lo contiene. Casanova (2021) muestra que, al contrario, el deterioro físico, económico y fundamentalmente social es evidente a partir de una inadecuada gestión pública que ha terminado produciendo desequilibrios dentro del territorio, construyendo imaginarios en torno a lo patrimonial y generando desapego de los habitantes de la ciudad. Este desapego no es exclusivo de Campeche: Gasca (2016), a partir de entrevistas semiestructuradas con habitantes del centro histórico de San Luis Potosí, documenta un sentimiento de desarraigo y de "sentirse fuera de lugar" entre los residentes tradicionales, quienes dejan de reconocerse en un entorno transformado por las políticas de rescate patrimonial. Hiernaux y González (2014) explican este fenómeno como una forma de gentrificación simbólica: un desplazamiento que no ocurre por la llegada de nuevos residentes de mayores ingresos, sino por el deterioro progresivo de las condiciones de vida en el área central, que termina por expulsar, física y simbólicamente, a sus habitantes originales.

Las expectativas que surgen con una declaratoria como la de patrimonio mundial y las transformaciones que a partir de la misma suceden, derivan en un efecto endógeno con actuaciones exclusivamente vinculadas al mejoramiento de la imagen urbana desde los gobiernos locales. Con frecuencia se asume que el turismo es una condición exógena que simplemente se suma a estas dinámicas; sin embargo, Durán (2015), Delgadillo (2016) y Cáceres (2024) muestran, para los casos de Quito, Ciudad de México y Valparaíso respectivamente, que las declaratorias de Patrimonio Mundial suelen pensarse, planificarse y desarrollarse justamente para impulsar el desarrollo turístico, aun cuando este objetivo no siempre se exprese de forma explícita en los instrumentos de política pública. El turismo no sería, entonces, una condición externa a la intervención en áreas patrimoniales, sino uno de sus motores constitutivos. Esta nueva forma de tratar las zonas patrimoniales imprime un gran peso sobre estos territorios, que termina por generar injusticias socioespaciales dentro del mismo y segregándolo del gran conjunto urbano que es la ciudad.

La apropiación nacional e internacional de las zonas patrimoniales, sus espacios públicos y sus edificaciones, da cuenta de un proceso de transformación vinculado con el modelo de ciudad en el que el Estado se ha vuelto garante del capital y de actores sociales privilegiados, élites y actores foráneos, nacionales e internacionales.

Surge un soporte espacial de la desigualdad urbana ensamblado de espacios habitacionales de lujo, de hoteles boutique y de boutiques de productos de alta gama, de gastronomía de autor, de galerías de arte, así como de espacios de alta cultura. Ese modelo polariza social y espacialmente estos conjuntos y la propia ciudad. Navarrete (2019) señala que el impacto del uso del centro urbano patrimonial para extranjeros y turistas se hace sentir en los indicadores de la desigualdad urbana, que en las ciudades patrimoniales resulta más acentuada que en aquellas que no cuentan con esta distinción.

Casanova (2018; 2021) documenta cómo las prácticas cotidianas de apropiación de la estructura urbana de mayor calidad (mejor estado de conservación, mayor valor patrimonial, servicios urbanos eficientes y mejor equipamiento urbano) por parte del capital privado y de clases sociales más altas, son legitimadas por el Estado, como sucede desde hace poco más de tres décadas en la ciudad de San Francisco de Campeche.

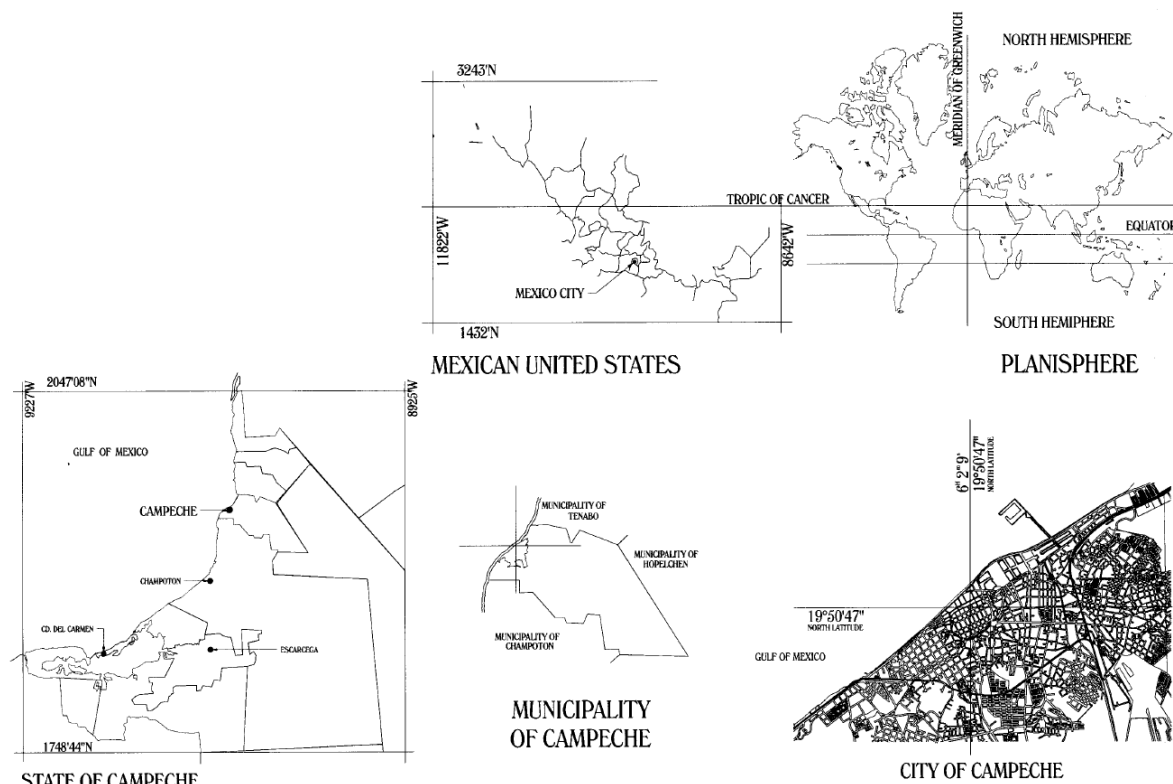
En esta ciudad la dimensión territorial de la desigualdad se encuentra relacionada con cualidades simbólicas de una pequeña fracción del territorio, en donde las clases políticas y económicas mejor posicionadas, locales, nacionales y desde hace algunos años internacionales, se han apropiado de sus espacios con mayor calidad urbana, que incluye la arquitectura, espacios públicos, servicios, instituciones artísticas y culturales, museos, teatros y fuerte tejido asociativo.

Una ciudad media como Campeche, con solo cerca de 300.000 habitantes, con el paso de los años desde su inclusión en la lista del Patrimonio Mundial se ha ido incorporando a circuitos de capitales internacionales de los que estaba excluida, atrayendo una migración nacional y transnacional que, junto con las políticas públicas urbanas de un modelo a favor de la desregulación urbana y el fomento al mejoramiento de la imagen, han ido transformando sus dinámicas urbanas.

Casanova y García (2020) advierten que la fijación en una mirada que de forma exclusiva ha atendido la zona urbana patrimonial de esta ciudad como ente objetual, ha traído consigo la invisibilización de su propia comunidad y de sus relaciones y dinámicas con su entorno; los efectos del nombramiento de patrimonio mundial han sido políticas públicas diseñadas por los gobiernos locales de forma más simbólica que instrumental, a partir de imaginarios más que de normas o procedimientos establecidos, traducidas en estrategias de actuación, gestión y gobernanza definidas a modo y de acuerdo a las capacidades de los gobiernos, que están borrando la esencia que dio base a la categoría.

San Francisco de Campeche es la ciudad capital del estado de Campeche, en la península de Yucatán, al sureste de México, sobre la costa del golfo de México (Mapa 1). Se trata de una ciudad media, con una población aproximada de 300.000 habitantes en su área urbana, cuya zona

patrimonial, una parte de ella circundada por un sistema de fortificaciones abaluartado, construida entre los siglos XVII y XVIII ante los ataques de piratas y bucaneros, fue declarada Zona de Monumentos Históricos en 1986 de acuerdo con la legislación mexicana e inscrito en la Lista del Patrimonio Mundial de la UNESCO en 1999. Es en toda la zona patrimonial, recinto amurallado y barrios tradicionales, donde se sitúa el caso de estudio de este trabajo.



Mapa 1: Localización de la ciudad de San Francisco de Campeche, Campeche, México.

Fuente: 1ª. Etapa del Plan de Manejo de la Ciudad Histórica Fortificada de Campeche. UNESCO. H. Ayuntamiento de Campeche.

A partir de lo expuesto, la hipótesis que guía este trabajo es que en San Francisco de Campeche se ha producido, desde antes de la declaratoria de Patrimonio Mundial pero con mayor intensidad después de ella, un proceso paralelo de gentrificación y turistificación de la zona patrimonial, directamente vinculado a la política pública de intervención urbana implementada por el Estado, y que dicho proceso ha generado una injusticia espacial específica: la exclusión progresiva de la población tradicional del uso, la vivienda y los beneficios económicos del territorio patrimonial que ella misma edificó y ha habitado durante generaciones. En consecuencia, el objetivo de este artículo es identificar y caracterizar dicho proceso de gentrificación y turistificación en la ciudad de Campeche, así como profundizar en su vínculo con la política de "patrimonialización"¹ implementada desde la declaratoria de Zona de Monumentos Históricos en 1986.

¹ Empleamos aquí el término "patrimonialización" en su acepción crítica, no como un proceso neutro de reconocimiento cultural, sino como una operación selectiva y deliberada, activada y sostenida desde las políticas públicas de intervención sobre el patrimonio construido. Como advierte Prats (2005), la "activación patrimonial" está directamente vinculada con los poderes políticos y con actores que persiguen fines e intereses concretos, quienes deciden qué se conserva, cómo se interviene y para quién se hace. En este sentido, coincidimos con Smith (2006) en que los llamados "discursos autorizados del patrimonio", producidos por expertos, instituciones y organismos internacionales, no son neutrales, sino que legitiman la selección de ciertos referentes sobre otros, con frecuencia excluyendo las valoraciones y memorias de las comunidades locales. García Canclini (1999) añade

METODOLOGÍA

El presente trabajo explora el estado actual que guarda la población de la zona patrimonial de la ciudad de Campeche a partir de las políticas públicas urbanas implementadas en la zona a partir de la década de los ochenta, aunque con mayor incidencia desde los años noventa del siglo pasado. Se trata de políticas públicas urbanas que han favorecido el establecimiento de usos de suelo vinculados con el turismo, pero a la vez han generado nuevas formas de mirar y entender el patrimonio urbano-arquitectónico. Estas políticas de planeación y administración urbana de un sector hoy día claramente turistificado tiende a volcarse en acciones de imagen urbana cuya finalidad es la rentabilidad y donde el valor cultural se vuelve escaso sino es que nulo, siendo además generadoras de nuevas dinámicas que suelen excluir a la población y generar segregación e injusticias en el territorio.

De igual manera se atiende a una de las expresiones más determinantes de la gentrificación como efecto de la exclusión social y espacial, donde el turismo se privilegia sobre los bienes patrimoniales. En donde de forma más acrecentada se abandonan predios en la zona patrimonial como presión ante esta nueva forma de ver el patrimonio como un recurso económico vinculado al sector turístico, y donde los actores sociales solamente pisan este territorio como otros visitantes más.

Para identificar el vínculo entre la política pública de patrimonialización y los procesos de gentrificación y turistificación planteados en la hipótesis, se combinaron cuatro líneas analíticas. La primera es un análisis documental y de contenido de la política pública de intervención de tipo descriptivo y de impacto. Los instrumentos específicos analizados fueron: la declaratoria de Zona de Monumentos Históricos (1986); la declaratoria de Campeche como Patrimonio Mundial por la UNESCO (1999); el Programa Parcial de Conservación y Mejoramiento del Recinto Amurallado, Barrios Tradicionales y Sistema de Fortificaciones de la Ciudad de Campeche; Informes de gobierno de 1996 a 2020. Para cada uno de estos instrumentos, el análisis describe su orientación y contenido, identifica a los actores gubernamentales, nivel federal, estatal y municipal, responsables de su diseño e implementación, y evalúa sus resultados en términos de habitabilidad, vivienda y usos de suelo. La segunda es un análisis demográfico de la evolución, densidad y estructura etaria de la población, a partir de fuentes censales. La tercera es un análisis económico de la sustitución de actividades comerciales tradicionales por servicios vinculados al turismo. La cuarta es un análisis de la oferta de hospedaje turístico, su localización y su crecimiento en el tiempo.

Se realizó una investigación de tipo mixto sobre las transformaciones en el territorio patrimonial asociadas a los procesos sociales, las transformaciones espaciales, y las nuevas formas de vida económica en la zona patrimonial de Campeche. Se desarrolló una investigación de tipo cuantitativo y cualitativo, basado en trabajo documental, de campo, consulta de estadísticas de diversas instancias estatales y nacionales, generando con ello datos comparativos y su reflejo cartográfico.

Se analizaron varias fuentes estadísticas, los censos y conteos de población y vivienda desde 1990 hasta el año 2020 y las bases de los Resultados por las Principales Localidades (ITER), de igual forma se consultaron los Censos Económicos 2010-2020 todo ello información generada por el INEGI y el Programa de Monitoreo Hotelero (DataTur).

Con los censos y conteos de población y vivienda se realizó un análisis demográfico comparativo, evolución de la población total, densidad, estructura etaria y proporción de vivienda deshabitada, con el fin de comprobar la hipótesis de transformación socioespacial de la zona

que el acceso al patrimonio así construido no es igualitario, lo que convierte la patrimonialización en un campo de disputa antes que en un proceso de reconocimiento compartido. Interpretamos, en consecuencia, que la patrimonialización de San Francisco de Campeche puede leerse como la construcción de una ciudad imaginada desde la autoridad, a través de la cual se invita a la sociedad a apropiarse de una versión particular, seleccionada e idealizada, de su propio pasado.

patrimonial. Con los censos económicos se realizó un análisis de la composición del comercio y los servicios, comparando 2010 y 2020, para cuantificar la sustitución de comercio y servicios de proximidad por establecimientos de hospedaje, restauración y otros giros vinculados al turismo.

Por otro lado se consultó las bases de datos del Catálogo de Monumentos Históricos del INAH para validar el perímetro de la zona de monumentos y el número de monumentos históricos; se construyó una base de datos para registrar la información relativa al comportamiento en los últimos 10 años de hoteles, hostales y hospedajes en plataformas colaborativas y de igual forma se registraron las obras, acciones y proyectos públicos en las últimas 3 décadas.

Para cada establecimiento registrado en la base de datos de hoteles, hostales y hospedajes se documentó, cuando la información estuvo disponible, el año de apertura, la capacidad en número de habitaciones, su localización en el territorio patrimonial, y el origen del capital (cadena hotelera, nacional o internacional, o inversión local), con el fin de dimensionar con precisión el crecimiento de la oferta de hospedaje turístico y su distribución espacial en la zona patrimonial.

Se produjo cartografía temática con la información de distribución de población, despoblamiento, envejecimiento, hoteles, hospedajes y unidades económicas vinculadas al turismo, obras y acciones públicas y otros datos más, que nos permitirá analizar el comportamiento de los usos de suelo y las dinámicas poblacionales en las últimas décadas. En términos urbanos y específicamente de exclusión socioespacial, la cartografía y las propias estadísticas permitieron detectar las vialidades con mayor frecuencia de equipamientos y servicios vinculados al sector turístico, vialidades donde de igual forma detectaron que han sido aquellas donde mayormente se han aplicado recursos públicos en obras o acciones y por consiguientes son las vialidades en cuyos alrededores ya no quedan usos habitacionales ni comercios ni servicios barriales, en tanto más se alejan de estas zonas más se intensifica el uso habitacional y el comercio y servicio vinculados, pero a la vez se detecta un envejecimiento de la población que permanece.

Marco teórico: justicia espacial, gentrificación y turistificación en ciudades patrimonio mundial

Justicia espacial

El giro espacial de la justicia, promovido por Lefebvre (1968), Harvey (1973) y Soja (2009; 2010), sostiene que el espacio no es un escenario neutro donde ocurren los procesos sociales, sino un agente activo en la producción de justicia o injusticia. Harvey (1973) sentó las bases de esta perspectiva al cuestionar la distribución desigual de recursos en el espacio urbano bajo el concepto de justicia territorial. Soja (2010) llevó esta idea a su formulación más amplia: la justicia o la injusticia espacial pone el énfasis en los aspectos geográficos de la justicia, e implica la distribución equitativa en el espacio de los recursos socialmente valorados y de las oportunidades para utilizarlos. Para Soja, las injusticias espaciales tienen un carácter estructural y multiescalar, y solo pueden combatirse mediante una intervención deliberada sobre las políticas y los proyectos urbanos.

Este marco permite distinguir dos planos que con frecuencia se confunden: la desigualdad urbana, que describe asimetrías de acceso y calidad entre zonas de la ciudad, y la injusticia espacial propiamente dicha, que evalúa si esas asimetrías son producidas y sostenidas activamente por decisiones de política pública. Es este segundo plano el que interesa a este trabajo: no basta con documentar que existe desigualdad en la zona patrimonial de Campeche, sino establecer si esa desigualdad es resultado de decisiones concretas de gestión urbana.

Gentrificación y turistificación: el debate conceptual

La gentrificación y la turistificación comparten mecanismos, revalorización inmobiliaria, cambio en los patrones de consumo, desplazamiento de población, pero no son procesos idénticos. Sequera y Nofre (2018) han mostrado que, mientras la gentrificación clásica implica la sustitución de residentes por nuevos habitantes de mayor estatus, la turistificación se caracteriza por la

sustitución del uso residencial por usos vinculados al consumo turístico transitorio, sin que exista necesariamente un nuevo poblamiento permanente. Ambos procesos, sin embargo, tienden a converger en los centros históricos patrimonializados, donde el propio estatuto patrimonial actúa como detonante de las dos dinámicas (Jover y Díaz Parra, 2020, para el caso de Sevilla; Barrero Rescalvo y Jover Báez, 2020, sobre los paisajes que esa turistificación produce en el espacio cotidiano).

En las ciudades patrimonio mundial, Navarrete (2017) sostiene que la combinación de tres condiciones, una declaratoria de protección internacional (UNESCO), una política de regeneración urbana que incorpora explícitamente al turismo, y condiciones económicas que hacen rentable la inversión en el patrimonio edificado, resulta en procesos significativos de gentrificación y turistificación. Estos procesos no implican necesariamente un desplazamiento violento de la población, sino un vaciamiento sostenido: la sustitución progresiva del uso habitacional y del comercio cotidiano por hospedaje, restaurantes y servicios orientados al visitante, acompañada del envejecimiento y la reducción de la población residente. Harvey (2011) explica que este tipo de procesos participa de una destrucción creativa: la revalorización del patrimonio edificado no ocurre sin destruir, en el mismo movimiento, las cualidades, valores y atributos sociales que originalmente le dieron sentido.

Esta dinámica se ha documentado en distintas ciudades patrimoniales latinoamericanas y del sur de Europa. En Ciudad de México, Delgadillo (2016) muestra cómo el Estado, mediante políticas de “regeneración urbana” con lenguaje sustentable, ha promovido en el Centro Histórico procesos de revalorización patrimonial que excluyen prácticas y poblaciones populares. En Quito, Durán (2015) documenta las disputas por el pasado y el lugar que la puesta en espectáculo del patrimonio genera en los barrios del centro histórico. En Valparaíso, Cáceres (2024) muestra cómo, tras la declaratoria UNESCO, se desplegó un ciclo de renovación turístico-inmobiliaria que configuró progresivamente un espacio urbano elitizado, inicialmente concentrado en el polígono patrimonial y hoy expandido hacia zonas contiguas. Y en el Centro Histórico de Oaxaca, declarado Patrimonio Mundial en 1987, la misma declaratoria que debía garantizar su preservación como espacio habitado se convirtió en el principal motor de su vaciamiento residencial, con una pérdida de población de casi 15% entre 2010 y 2020, y una gentrificación transnacional impulsada por la llegada de población extranjera y el auge del alojamiento en plataformas digitales (Liévanos-Díaz, 2024).

San Francisco de Campeche reúne las tres condiciones señaladas por Navarrete (2017): fue declarada Patrimonio Mundial por la UNESCO en 1999; su política urbana ha estado orientada, desde antes de la declaratoria, pero con mayor intensidad después de ella, al fomento de la actividad turística; y el patrimonio edificado se ha constituido en un activo rentable para la inversión inmobiliaria y hotelera. A diferencia de Oaxaca o Valparaíso, en Campeche este proceso no se ha traducido en un desplazamiento violento de la población, sino en lo que Hiernaux y González (2014) denominan una expulsión silenciosa: una salida progresiva de los habitantes tradicionales ante el deterioro sostenido de las condiciones de habitabilidad, que termina por hacer inviable la permanencia en el lugar aun sin mediar coerción directa. Tampoco ha existido un conflicto abierto comparable al de otras ciudades patrimoniales; sin embargo, sí se ha sostenido una resistencia organizada de bajo perfil, impulsada por organizaciones civiles que de manera cotidiana reclaman la visibilización de la población residente y su inclusión en las decisiones sobre el territorio, sin la intensidad ni el alcance mediático de los conflictos observados en otros casos. Es precisamente esta combinación, gentrificación y turistificación con expulsión silenciosa antes que violenta, y con una resistencia organizada tenue pero sostenida, la que este trabajo busca documentar y explicar como una forma específica de injusticia espacial producida por la política pública urbana.

RESULTADOS

El devenir urbano de la ciudad patrimonial

El proceso de intervención en el centro histórico de Campeche ha tenido vaivenes desde sus inicios, pero ha mantenido un hilo conductor con políticas públicas a favor de la atracción del turismo; para ello se determinó que la zona patrimonial, más bien, lo que corresponde al recinto intramuros, debía ser el foco de atención por parte de las intervenciones de estado.

Los alcances de la política pública urbana durante el siglo XX y principios del presente siglo para combatir el deterioro físico y funcional de la zona patrimonial, se ha presentado de diversas formas pero siempre con una misma intención, atraer turismo, y han sido los gobiernos estatales quienes han marcado la pauta a seguir en esta materia.

Por su condición física y degradación económica que era palpable en la zona patrimonial, a raíz del crecimiento periférico que se daba en la ciudad, producto de las políticas de vivienda y de la fuerte migración del campo, esta zona había expulsado a una parte de la población tradicional que durante años habían padecido por la conservación de sus predios y buscaban “mejores opciones de vivienda”².

Poco a poco las actividades funcionales y productivas del núcleo histórico fueron modificándose, a partir de la pérdida de la población y con esto también la pérdida de la vida social sobre los espacios públicos; los inmuebles cada día sin uso se deterioraron y muchos de ellos fueron ocupados por la vida administrativa, los tres niveles de gobierno se extendieron aprovechando los espacios desocupados. El comercio popular fue incorporándose más a la vida cotidiana del sector, llegando a desplazar y a confinar en solo ciertos sectores a los pocos habitantes que fueron quedando dentro del recinto amurallado; Este fenómeno se fue replicando, más recientemente, en los barrios tradicionales, iniciando en la contigüidad del recinto amurallado y extendiéndose hacia lo más recóndito de cada uno.

El gobierno estatal es quien inicia un proceso de recuperación, con mayor énfasis en el recinto amurallado; la revalorización de la zona patrimonial inició como una estrategia de impulso a la promoción turística:

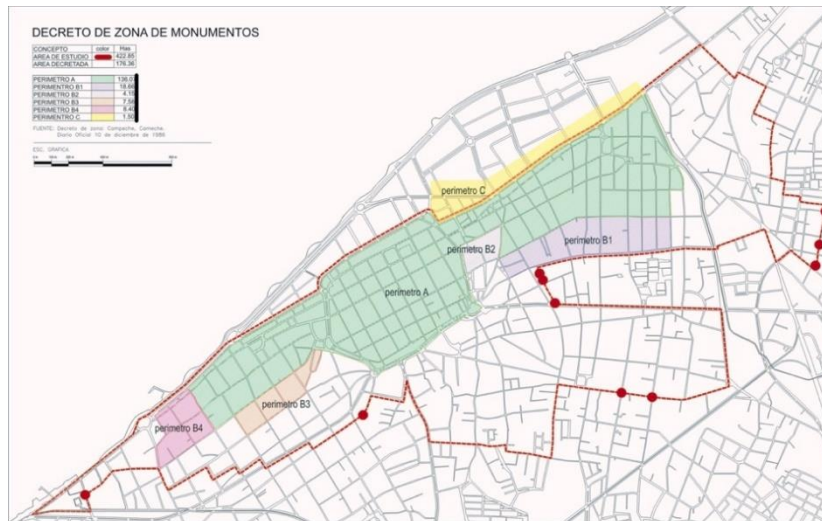
“...impulsar al turismo es pues algo más que la explotación de un recurso, que en el caso nuestro es abundante, sino que tiene un profundo sentido social: el derecho a la recreación. [...] hemos venido estructurando un vasto programa de promoción e infraestructura turística, para poner a disposición de nuestros connacionales y de los ciudadanos del mundo, las bellezas naturales que disponemos, los trozos de nuestra historia prehispánica y colonial y sobre todo, el calor y el afecto de los campechanos a sus visitantes.” (Gobierno del Estado de Campeche, 1980, p. 89).

El panorama obedecía al impulso por detonar la atracción turística y no bien a una revalorización efectiva de la zona patrimonial; existe un reconocimiento pero es, como tal, un reconocimiento hacia el pasado, a la representación de la memoria, lo que será de forma continua el argumento ideal para la intervención de la zona a favor de la atracción turística.

En 1986, con la declaratoria de Zona de Monumentos Histórico de la ciudad de Campeche, se decretan 1036 monumentos históricos, distribuidos en 163 manzanas que ocupan un área de 1,81 km²; Este perímetro no consideró una gran superficie donde se emplazan numerosos inmuebles patrimoniales, la alameda de la ciudad, el barrio de Santa Ana, entre otros (véase Mapa 2).

² A partir de los años setenta se intensifica la construcción de fraccionamientos y unidades habitacionales en la periferia de la ciudad, en los cuales se ofrecía mejores condiciones de vida, con viviendas que incluían espacios de estacionamiento, 2 o 3 recámaras y baños, cocina independiente, patio trasero, amplias vialidades o andadores, entre otras cosas, espacios y condiciones que no siempre se tenía en la ciudad histórica.

Esta declaratoria vino a reforzar la visión establecida por el gobierno estatal para atender principalmente el recinto intramuros. La declaratoria agrupa la mayor cantidad de inmuebles patrimoniales dentro la ciudad amurallada, en una superficie bastante reducida, por lo que la densidad de estos predios es mayor que en el resto del polígono. A través de la misma declaratoria se fortaleció el planteamiento de que este sector es el de mayor valía y, por ende, el que debía atenderse de manera prioritaria, y a los largo de los años veremos que casi exclusivamente.

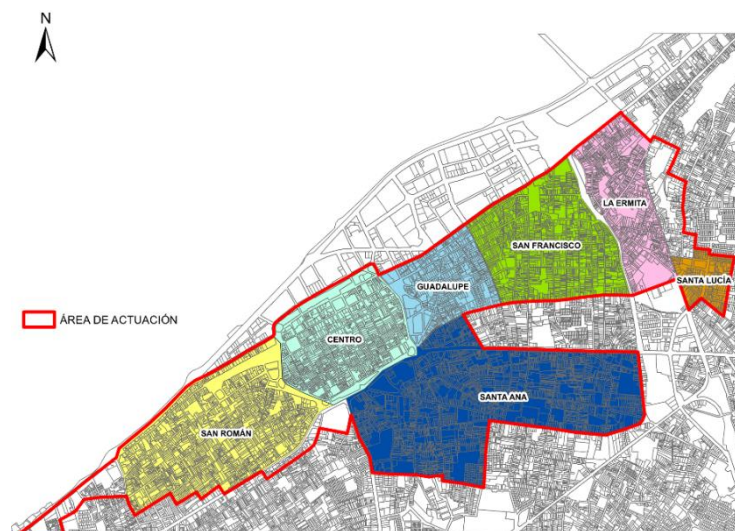


Mapa 2: Zona de Monumentos Histórico de la Ciudad de Campeche, 1986.

El polígono en color rojo corresponde a la zona catalogada de monumentos históricos.

Fuente: Elaboración propia con datos del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH).

La zona intramuros se convirtió en la principal zona de protección, y en el área ideal para la creación de nuevos corredores urbanos destinados a concentrar ciertas actividades, principalmente en los rubros administrativos, comercial y de servicios, en tanto la vivienda fue cada vez más segregada y aun cuando ha permanecido en este sector se limita a localizarse solamente sobre algunas vialidades, y no las más importantes.



Mapa 3: Barrios tradicionales de la ciudad de Campeche. Solo los barrios de San Román, Centro (recinto amurallado), Guadalupe y San Francisco se encuentran considerados en el decreto de Zona de Monumentos Históricos federal de 1986 y es el mismo polígono considerado para la declaratoria de Patrimonio Mundial de UNESCO (1999).

Fuente: Elaboración propia.

Desde finales de los años setenta hasta mediados de los noventa, la estrategia de intervención se centró solamente en la recuperación aislada de inmuebles patrimoniales, estrictamente los más destacados, con el fin de destinarlos a museos o darles un uso para la administración gubernamental; En la última década del siglo pasado, y ya con un claro objetivo de conseguir para la ciudad entrar en la lista de las ciudades patrimonio mundial, la estrategia cambió y se volcó en darle una mejor imagen a la ciudad histórica; los recursos federales, estatales y municipales se concentraron en la recuperación de las fachadas, nomenclatura urbana, cambio de luminarias, iluminación de edificios, cableado subterráneo. La estrategia seguía centrada en el recinto amurallado, pero es en este momento que inician algunas intervenciones aisladas hacia los barrios tradicionales, recuperándose los inmuebles religiosos y se prolonga la obra de mejoramiento de fachadas hacia los principales ejes conectores entre la zona intramuros y los barrios tradicionales, interviniendo de igual manera las plazas públicas de cada uno de ellos, apoyados en buena medida en una estrategia federal de recuperación de espacios públicos.

En 1999 la ciudad histórica fortificada de Campeche queda inscrita en la lista del patrimonio mundial, siendo este nombramiento un parteaguas para la definición de una política más definida en el sentido de intervención en la zona patrimonial, aunque no necesariamente la mejor.

Durante los primeros años a partir del nombramiento, la estrategia de intervención en la zona intramuros, principalmente, y en los barrios tradicionales se incrementó, se redobló el esfuerzo y el recurso para el mejoramiento de fachadas, se realizó el Programa Parcial del Centro Histórico, Barrios Tradicionales y Sistema de Fortificaciones de la ciudad, como estrategia de planeación urbana, se modificó la señalética de la ciudad amurallada, y se les dotó de ella a los inmuebles más destacados, se modificó el alumbrado público del sector central y de algunas plazas y parques en los barrios, se continuo con el cableado subterráneo de las principales vialidades que conectaban las plazas de los barrios con la plaza central, el sistema abaluartado y las fortificaciones.

La intervención de la política urbana quedo claramente definida como una política implementada desde el gobierno del estado como una política de Estado benefactor, consiguiendo a través de ello, conformar un maravilloso paisaje urbano digno de ser contemplado y con la preeminencia del uso turístico, política y estrategia desarrollada desde el amparo de la tradición y la memoria.

Desde este punto de vista, la estrategia y sus alcances desatendieron la participación de la sociedad campechana en general y principalmente las condiciones de habitabilidad en la totalidad de la zona, generando procesos de degradación urbana sobre todo en el recinto amurallado pero de igual manera, aunque en menor escala, en los barrios tradicionales. La reconversión del espacio privado de vivienda a comercios y servicios al turismo se dio de manera inmediata, el valor del suelo se incrementó en gran medida al haber una demanda sustancial para otros usos, la administración pública se intensificó en toda el área, la consolidación de actividades de tipo informal también aumentó. La pérdida del tejido social y del sentido de apropiación se intensificó, la ciudad histórica era para todos, pero no para los campechanos; estaba fuera de su alcance.

Por otro lado, las autoridades de los tres niveles de gobierno responsables del desarrollo urbano y de la protección del patrimonio cultural asumieron un papel de sobreprotección de la zona, controlando con severas medidas regulatorias las intervenciones dentro de este polígono, lo que ha originado que la mayor parte de los propietarios prefieran deshacerse de sus bienes inmuebles.

Lo que resulta sumamente visible es que las principales intervenciones sobre los inmuebles son en buena medida resultado de las estrategias y acciones del ámbito público; los inmuebles más utilizados y mejor conservados se localizan en las inmediaciones de los edificios y espacios públicos en los cuales se ha centrado la intervención pública, en contraparte, los inmuebles más alejados a éstos se encuentran con un marcado deterioro.

Otra estrategia que se ha fortalecido en estos últimos años, y que hoy día ha permitido ser parte de la caracterización de la zona patrimonial, es la estrategia cultural, igualmente enfocada en

el sector turístico, la cual ha promovido una gran cantidad de festivales artísticos y culturales de nivel nacional e internacional que se suceden a lo largo de todo el año, y se desarrollan principalmente dentro del recinto intramuros, lo cual ha reafirmado el carácter de sitio turístico.

Claramente se puede observar en torno a la ciudad histórica la descoordinación que existe entre los diferentes niveles de gobierno y entre las dependencias de un solo nivel. Aun cuando la rectoría de las intervenciones la ha tomado el gobierno del estado, queda claro que las atribuciones legales le competen al gobierno municipal y también existe el gobierno federal a través del INAH y de las diferentes dependencias que posibilitan recursos a través de programas para estas zonas. Sin una estrategia definida sobre lo que se quiere hacer de esta zona, las acciones se van ejecutando de manera arbitraria, sin un enfoque lógico de intervención, duplicando recursos sobre algunos sectores o inmuebles y sin lograr vislumbrar resultados reales para la zona, por lo menos no para los ciudadanos.

Campeche, ciudad patrimonio y sus políticas urbanas

Como se planteó en el marco teórico, en San Francisco de Campeche convergen los procesos de gentrificación y turistificación antes descritos. Ésta, como otras ciudades patrimoniales, no da cuenta de heterogeneidad en su territorio: hay muy poca interacción, o nula, con el conjunto del territorio de la ciudad o con los diversos grupos sociales, lo que acentúa la desigualdad en la ciudad.

Dicha desigualdad se expresa claramente a partir de las cualidades y atributos de la ciudad histórica, lugar en donde las clases altas, locales, nacionales y, desde hace algunos años, internacionales, han ocupado los espacios públicos y privados de mayor calidad urbana, generando distintos rostros para un mismo territorio.

Un factor que ha sido determinante es el nivel de consumo que allí se da contra el nivel del resto de la ciudad, dando origen a procesos de exclusión. El patrimonio edificado de esta ciudad ha elevado en las últimas décadas su valor comercial en gran medida por la apuesta hacia esta zona para la atracción de inversión inmobiliaria producto de la rentabilidad que generan los usos turístico-comercial. Esta transformación urbana ha traído consigo nuevas dinámicas que están estrechamente enlazadas, la turistificación y la gentrificación, las que generan tensiones, contradicciones y disputas por el espacio público y privado. Incluso en su proceso de acentuación, la gentrificación patrimonial participa de una destrucción creativa (Harvey, 2011), entre otros, pero además los más importantes, las cualidades, valores y atributos que fueron su origen.

La desigualdad que se genera al interior de esta zona, y entre esta y la ciudad total, resulta principalmente de la relación entre, primero, la turistificación promovida por el Estado; segundo, el interés empresarial de las élites económicas locales para explotar la demanda patrimonial que, junto con el tercero, la migración nacional e internacional, ha intensificado el proceso gentrificador; y cuarto, la planeación del desarrollo urbano focalizado exclusivamente al interior de la misma, que la excluye de las dinámicas y procesos de la ciudad total.

La desigualdad urbana que caracteriza la zona se da por la apropiación del uso de espacios patrimoniales en las áreas mejor equipadas y con una mayor calidad estética y ambiental, excluyendo a ciertos sectores de la zona y generando desigualdades hacia el interior, con un sector de clases más pudientes que expulsan por medio del consumo a los más pobres y que aportan una cuota de nuevos habitantes y usuarios permanentes y temporales dominada por clases de mejor posición económica. Este estilo de vida de nuevos residentes, y las prácticas turísticas, culturales y de consumo de clases mejor acomodadas, sean nacionales, extranjeros o incluso locales, van constituyendo diversos grados de exclusión socioespacial.

La tematización turística y la apropiación mayoritaria por nueva población ya sea nacionales o extranjera, es una constante que se va extendiendo desde el recinto amurallado hacia los barrios tradicionales de la zona patrimonial. Se observa de manera más acrecentada en el Campeche

intramuros, pero también se percibe en el resto de la zona patrimonial una especialización de usos de suelo y servicios con vocación internacional, con fuerte presencia de usuarios extranjeros, aunque también de clases altas nacionales y locales. Alrededor de los hoteles boutique, el tejido económico se va constituyendo con otros giros complementarios, principalmente bares y bistrós, cafeterías, boutiques de ropa selecta, y otros hoteles: consumo turístico y de alta gama.

La pérdida del uso habitacional es claramente visible; inició en el recinto amurallado desde hace algunas décadas, pero recientemente se observa también en los barrios tradicionales. Esto ocurre fundamentalmente en las manzanas de implantación de la actividad económica y turística, fomentada desde las políticas públicas antes y después de la declaratoria de patrimonio mundial. Las manzanas más alejadas al núcleo fundacional claramente se hallan en una situación menos favorable, y son donde se han ido refugiando los pocos habitantes que quedan en la zona. Las manzanas aledañas a los sectores más desarrollados en la actividad turística han tenido un gran incremento del alojamiento de plataformas colaborativas, que además está proliferando en zonas que no se caracterizan por tener viviendas en desuso. La convergencia de clases medias y altas, nacionales y extranjeros, en busca de vivienda, junto con el incremento de turistas, genera una fuerte competencia por el espacio, lo que acentúa los procesos de especulación inmobiliaria y apuntala precios prohibitivos para los locales.

Monitoreando el valor del suelo y la construcción en el recinto amurallado, con avalúos obtenidos por parte de la iniciativa privada a partir del año 2000 y hasta el 2022, se ha detectado un incremento de valor que oscila entre un 58% hasta un 102%.

Las nuevas formas de apropiación del patrimonio, especialmente arquitectónico y urbano, se vislumbran como la base de las desigualdades en las zonas patrimoniales, en una relación donde la exclusión social, cultural o económica está estrechamente vinculada con las zonas con cualidades estéticas e históricas más relevantes; la explotación comercial se hace evidente solo en ciertos sectores, donde es requerido un estilo de vida acorde con lo que demandan el turismo o las clases sociales que lo buscan.

El caso de San Francisco de Campeche da cuenta de un proceso de gentrificación que se nutre de las demandas de las clases medias nacionales e internacionales, y en el que las clases altas y medias locales participan minoritariamente. Los alcances sociales en términos de desigualdad para la zona van acrecentando gradualmente la brecha económica, cultural y territorial, dadas las marcadas diferencias en las posibilidades económicas de los nuevos habitantes y usuarios, que se traducen en la introducción de prácticas culturales, sociales y de consumo ajenas y dispares a las de los pobladores tradicionales. La intervención gubernamental ha detonado esta nueva forma de apropiación social, cultural y de desarrollo económico de la zona patrimonial de la ciudad, construyendo la idea de ella como el producto turístico exclusivo que la ciudad y, por ende, la sociedad, requiere tener para atraer el gran mercado de capitales extranjeros. Los habitantes y usuarios locales han comenzado a sentir un deterioro en la tranquilidad y calidad de vida de sus barrios.

El panorama actual de una ciudad patrimonio mundial

Una rápida mirada al crecimiento histórico de la ciudad de Campeche permite advertir que, desde su fundación y hasta principios del siglo XX, la ciudad se restringía a la zona del recinto amurallado y de sus barrios tradicionales. A principios del siglo XX y hasta inicios de los años sesenta, el crecimiento urbano se desplegó, definiendo una clara periferia sobre la ciudad histórica. En estas seis décadas la ciudad creció aproximadamente un 62%; se da un proceso de expansión acelerado y sostenido entre las décadas de los setenta y los ochenta para posteriormente disminuir progresivamente en la última década del siglo XX.

Por las condiciones de conservación del entorno urbano y arquitectónico en el año 1986, la ciudad histórica fue decretada como Zona de Monumentos Históricos por mandato presidencial.

Procesos de sucesión funcional desde los años setenta, principalmente pero no únicamente en el recinto intramuros, han expulsado a amplios sectores de la población de las manzanas mejor ubicadas de la zona patrimonial, en beneficio de actividades terciarias y administrativas. Poco a poco la zona fue cambiando los tradicionales usos de suelo, vivienda y servicios a nivel barrial, por otros ajenos a la forma de vida local.

El deterioro de los inmuebles, las cada vez menos adecuadas condiciones de habitabilidad, la sobrerregulación en el área y el alto valor que fue alcanzando el suelo resultaron ser las principales razones que no permitieron la ocupación de este territorio por parte de los grupos más jóvenes o de menor estrato social, como tradicionalmente suele suceder en las zonas en declive. Fenómenos como el envejecimiento de la población, el proceso de involución demográfica y el permanente abandono de la zona central fueron rompiendo el equilibrio de la zona, haciendo que se perdiera la tradicional mezcla social y dando como resultado el fortalecimiento de la tercerización del lugar.

En la década de los noventa, las relaciones sociales, especialmente en el recinto amurallado, se encontraban ampliamente disminuidas; la vida urbana del sector estaba claramente empobrecida y el recinto amurallado, fuertemente despersonalizado. Las pautas tradicionales de conducta, socialización y de cultura fueron paulatinamente sustituidas por las que traía los nuevos usuarios que a diario llegaban a trabajar a la zona, a comprar o a divertirse. Esto, en gran medida, preparó el terreno para las políticas y estrategias que desde las administraciones locales favorecieron, y continúan favoreciendo, la forma en que hoy se ha construido y definido la zona patrimonial.

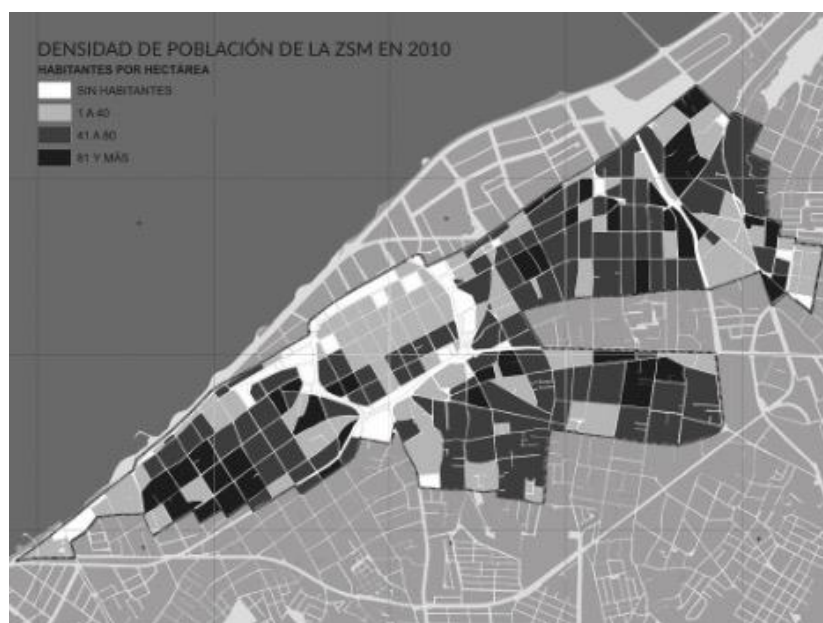
Buscando claramente inscribir a la ciudad en la lista del patrimonio mundial desde 1996, y a partir de la declaratoria de Campeche como Patrimonio Cultural de la Humanidad a finales del año 1999, se dio paso a una fuerte institucionalidad patrimonial y a significativos financiamientos públicos, siendo esta zona objeto de múltiples políticas e intervenciones urbanas y arquitectónicas. Un claro fin escenográfico ha rodeado esta estrategia, reconvirtiendo los otrora espacios para la vivienda y convivencia en espacios para el turismo, la recreación y el consumo.

Aunque no todos los barrios han sido objeto de grandes intervenciones urbano-arquitectónicas, la mayoría resiente sus efectos y está inmersa en las tensiones y dinámicas de un proyecto monumentalista-espectacular, aunque en una posición de vulnerabilidad al no ser vistos y atendidos de la misma manera que al recinto intramuros. La política que se ha mantenido a nivel local desde sus orígenes ha sido concebida desde la contemplación del lugar y ligada a las demandas del mercado turístico o inmobiliario, dejando a un lado la apropiación del espacio urbano por parte de los residentes.

La estrategia para construir y promover una imagen del área patrimonial, especialmente del recinto amurallado, ha partido de intervenciones estéticas para el mejoramiento físico de fachadas y espacios públicos, de la producción institucional del patrimonio inmaterial y de la creación de relatos del pasado glorioso de la ciudad histórica, lo que ha contribuido a construir un imaginario sobre esta zona, creando una idea de cierta aura, especialmente con fines turísticos, aunque en la realidad la zona misma sea particularmente de consumo, ocio y trámites administrativos.

Con información de los Censos y Conteos de Población y Vivienda del INEGI (2005; 2010; 2020) se puede observar que la dinámica demográfica de la zona intramuros presenta un descenso notable de la población: para el año 2005 vivían en el barrio denominado Centro (recinto intramuros) 1.325 habitantes; en 2010 el número descendió a 1.107 y ya en el año 2020 se contabilizaron a 1.119 habitantes en ese sector. Si el decrecimiento sigue a este ritmo, las estimaciones indican que para el año 2030 quedaría aproximadamente 530 habitantes. Los barrios siguen la misma dinámica de decrecimiento, estimándose que en algunos de ellos la población podría descender hasta menos de un 30 a un 40% de los habitantes que hoy día hay. Este patrón de despoblamiento sostenido, antes que de repoblamiento por nuevos residentes de mayor ingreso, es consistente con lo que Sequera y Nofre (2018) identifican como la firma distintiva de la turistificación frente a la gentrificación clásica: mientras esta última tiende a sustituir población, la turistificación tiende a vaciarla.

La densidad poblacional ha disminuido considerablemente: según datos del Programa Parcial de Conservación y Mejoramiento del Recinto Amurallado y Barrios Tradicionales (2002), en la zona patrimonial la densidad promedio era de 68,83 hab/ha. En menos de 10 años esta realidad ha variado considerablemente. Con datos obtenidos del Censo de Población y Vivienda (2010), las manzanas de mayor densidad poblacional actualmente se ubican en los barrios de San Román, La Ermita, Santa Lucía y Guadalupe con valores de 41 hab/ha, mientras que en el Centro se aprecia una disminución notoria, con un valor promedio inferior a 24 hab/ha (Mapa 4).



Mapa 4: Densidad poblacional en la zona patrimonial que considera el Programa Parcial de Conservación y Mejoramiento del Recinto Amurallado y Barrios Tradicionales de la ciudad de Campeche, 2002.

El polígono que aquí se refleja incluye el barrio de Santa Ana.

Fuente: Instrumentos Fiscales y Económicos para San Francisco de Campeche.

Un factor adicional para comprender la naturaleza del proceso en curso es la composición etaria de la población residente, más allá de su evolución cuantitativa. La estructura poblacional de los barrios que integran la zona patrimonial presenta una población joven (0 a 14 años) escasa, frente a una alta proporción de población adulta mayor (Tabla 1), lo que confirma un proceso de envejecimiento poblacional consistente con un vaciamiento sostenido antes que con un remplazo generacional propio de la gentrificación clásica.

Tabla 1: Composición etaria de la población residente en los barrios de la zona patrimonial.

Grupo de edad	Habitantes	% del total
0 a 14 años (población joven)	1.084	11,8%
15 a 59 años (población económicamente activa)	5.136	55,7%
60 años y más (población adulta mayor)	2.998	32,5%

Fuente: Elaboración propia con datos del ITER, INEGI (2020).

La PEA (Población Económicamente Activa) ha decrecido considerablemente en la zona; el desplazamiento de algunas actividades hacia la periferia de la ciudad, el proceso de despoblamiento y el incremento de los precios de los inmuebles en la zona son las causas del este descenso. En materia turística, podemos apreciar que aun cuando el número de visitantes o turistas ha crecido considerablemente (en 1995 la ciudad recibió 136.682 visitantes, en tanto para 2017 fueron 314.014, prácticamente duplicándose), el promedio de estancia se ha mantenido durante todo este tiempo en alrededor de 1,4 noches.

El recambio de servicios que caracteriza a la zona patrimonial también puede documentarse a partir del comportamiento de las unidades económicas registradas por el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE). Entre 2010 y 2020, el recinto amurallado registró una

caída de 1.053 a 1.015 unidades económicas totales; sin embargo, ese descenso moderado en el agregado oculta un recambio interno mucho más marcado: mientras el comercio al por menor, las actividades gubernamentales y los servicios profesionales, científicos y técnicos se redujeron de forma sostenida, los servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas, así como los servicios financieros, crecieron de manera muy pronunciada (Tabla 2).

Tabla 2: Comparativo de Unidades Económicas por giro, barrio Centro, 2010-2020 (categorías seleccionadas).

Actividad económica (SCIAN)	2010	2020	Variación %
Comercio al por menor	407	350	-14%
Servicios de alojamiento temporal y preparación de alimentos y bebidas	109	175	+61%
Actividades gubernamentales y de impartición de justicia	104	71	-32%
Servicios profesionales, científicos y técnicos	83	52	-37%
Servicios financieros y de seguros	19	84	+342%
Total de unidades económicas (todos los giros)	1.053	1.015	-4%

Fuente: Elaboración propia con datos del DENUE, INEGI (2010; 2020).

Este mismo patrón, contracción del comercio y los servicios tradicionales, expansión del alojamiento y restaurantes, se repite, con distinta intensidad, en el resto de la zona patrimonial: en Guadalupe la mayor reducción se concentra en la industria manufacturera y en los servicios de apoyo a negocios, mientras que el alojamiento y los alimentos procesados muestran el mayor crecimiento; en San Francisco el comercio al por menor retrocede 21% en la década, con un crecimiento paralelo del 10% en alojamiento y alimentos; y en San Román la industria manufacturera y las actividades gubernamentales retroceden 12% y 10% respectivamente, mientras el alojamiento y los alimentos crecen un 36%. En los cuatro barrios, sin excepción, el único sector que crece de manera sostenida es el vinculado directamente al hospedaje y consumo turístico.

En este sentido, se aprecia claramente la presencia de capitales destinados al desarrollo del alojamiento turístico, el comercio especializado y los servicios ligados no solo al ocio y al turismo, sino al nivel y la calidad del consumo exigido por los grupos de mayor poder adquisitivo, tanto externos a la ciudad, como locales. Dado que la prioridad ha sido el uso turístico y no el residencial, lo que vemos hoy es la transformación de antiguos inmuebles en hoteles, restaurantes de comida extranjera, comercio de souvenirs y boutique de ropa típica estilizada, un proceso que Carrión (2009) denomina “boutiquización”³.

De manera cotidiana abren nuevas instalaciones para hotelería, desde cadenas hoteleras de gran prestigio hasta pequeños hoteles boutique de entre 10 y 15 habitaciones; este fenómeno ha ido en constante ascenso y, de concentrarse los primeros años del presente siglo en el recinto amurallado o en su contigüidad, hoy se extiende también a los barrios tradicionales.

A esta oferta hotelera se suma, con un ritmo de crecimiento aún más marcado, el alojamiento gestionado a través de plataformas colaborativas. Un registro propio de los alojamientos ofertados en la plataforma Airbnb permite dimensionar esta segunda vía de sustitución del uso habitacional. Para el recinto amurallado, entre 2013 y 2020, el registro de nuevas altas fue moderado (entre 2 y 6 unidades por año); a partir de 2021 se aceleró de forma marcada, sosteniéndose entre 18 y 20 anuales hasta 2024, y solo durante 2025 se identificaron 46 nuevas propiedades registradas dentro de esta zona, lo que representa el salto más pronunciado de todo el período observado.

Al cruzar este registro con los datos de vivienda particular del Censo de Población y Vivienda 2020, se obtiene una primera aproximación al peso relativo del alojamiento turístico de plataformas digitales sobre el parque habitacional de cada barrio (véase Tabla 3).

³ Carrión (2009) explica la boutiquización como el resultado de un segundo recambio social en los centros históricos: una vez expulsada la población de base popular, tras un primer recambio ligado a la conservación y la “puesta en valor” del lugar, las funciones centrales que subsisten dejan de responder a la centralidad urbana propiamente dicha y pasan a depender de la rentabilidad inmobiliaria y turística, expresada en la proliferación de comercios y servicios de tipo boutique dirigidos a visitantes y consumidores de mayor poder adquisitivo.

Tabla 3: Alojamientos identificados en la plataforma Airbnb y su proporción respecto al total de vivienda particular por barrio, sea habitado o deshabitado.

Barrio	Airbnb identificados (2025)	Vivienda particular total (Censo 2020)		% estimado
		Habitada	Deshabitada	
Centro (recinto amurallado)	110	606	98	10,1%
San Francisco	65	1.526	214	2,4%
San Román	62	1.593	222	2,2%
Guadalupe	11	878	102	0,7%

Fuente: Elaboración propia con datos propios de registro en la plataforma Airbnb (2025) y del Centro de Población y Vivienda, INEGI (2020).

El resultado confirma que el fenómeno, aunque presente en toda la zona patrimonial, se concentra de manera desproporcionada en el recinto amurallado: mientras que en San Francisco, San Román y Guadalupe el alojamiento turístico digital afecta a menos del 3% de la vivienda particular, en el barrio Centro alcanza al menos una décima parte de su parque habitacional, y probablemente más si se considera la aceleración registrada en 2025.

Aunado a esto, las antiguas casonas del centro alojan hoy restaurantes, galerías, hoteles, oficinas de gobierno y centros educativos, pero la ubicación de estos usos está vinculada a zonas determinadas por características morfológicas y espaciales del entorno urbano-arquitectónico: los mejores hoteles, boutiques, restaurantes y servicios vinculados al turismo se localizan en el sector oriente del recinto amurallado, en tanto el sector poniente con características menos sobresalientes en su arquitectura y espacios urbanos, resguarda a los pocos residentes que quedan, junto con comercios y hospedajes de clases sociales medias y bajas, principalmente comercio vinculado al mercado principal de la ciudad, el cual además genera un eje conector con esta zona. Lo mismo sucede en los barrios tradicionales, donde los nuevos servicios se localizan cercanos a los centros de barrio.

DISCUSIÓN

El balance sobre las transformaciones en los espacios públicos y los bienes inmuebles privados en las zonas patrimoniales, que dan lugar a nuevos usos y consumos vinculados al turismo, muestra una serie de relaciones que en la actualidad motivan la transformación de las dinámicas sociales y espaciales en la ciudad patrimonial de Campeche, aunque de igual manera ocurre en muchas ciudades históricas del mundo, como documentan Delgadillo (2016) para la Ciudad de México, Durán (2015) para Quito, Cáceres (2024) para Valparaíso y Liévanos-Díaz (2024) para Oaxaca. En estas ciudades, el patrimonio urbano-arquitectónico juega un rol ambivalente frente al proceso gentrificador: Sequera y Nofre (2018) y Navarrete (2017) coinciden en que se maneja simultáneamente como un recurso potencial para el desarrollo turístico y como el sustrato patrimonial que debe conservarse, aunque, advierten Smith (2006) y Prats (2005), será conservado según los modos, discursos y estándares que el turista y las autoridades patrimoniales autorizan, no necesariamente los que corresponden a la vida cotidiana de sus habitantes. El caso aquí presentado ilustra la relación que Jover y Díaz Parra (2020) describen para Sevilla entre los mecanismos de intervención para la conservación de la ciudad patrimonial y el recambio de usos de suelo y transformaciones socioespaciales. Se trata de intervenciones en espacios públicos y de imagen urbana que caracterizan a la ciudad de una forma muy particular, lo que Barrero Rescalvo y Jover Báez (2020) denominan paisajes de la turistificación, para ser valorada y utilizada por agentes externos que favorecen la atracción turística como motor casi exclusivo de uso en la zona.

Se ha identificado una tendencia creciente hacia proyectos de imagen urbana y nuevos usos vinculados al sector turístico, consistente con lo que Navarrete (2017) describe como el resultado esperable de la combinación entre declaratoria patrimonial, política de regeneración turística y rentabilidad del suelo. Aunque se reconoce que la afluencia turística ha crecido sustancialmente en las últimas dos décadas, y a partir de la inclusión de la ciudad en la Lista del Patrimonio Mundial, como ha sucedido en numerosas ciudades con la misma categoría (Delgadillo, 2016; Cáceres, 2024), los problemas sociales se han incrementado en la ciudad histórica por la ausencia del capital

humano que representan los residentes tradicionales, expulsados de forma silenciosa en los términos que plantean Hiernaux y González (2014).

De lo anteriormente planteado se entiende que las intervenciones públicas sobre la ciudad histórica constituyen el soporte donde el proceso gentrificador se enmarca y toma una dimensión real, que se traduce en procesos de exclusión social, cultural, económica y espacial, en línea con lo que Casanova (2021) documenta para el propio caso de Campeche. Así, es posible establecer una relación entre las intervenciones públicas sobre la ciudad histórica y el proceso gentrificador y turistificador que la está caracterizando. Esta relación es, precisamente, la que distingue la desigualdad urbana de la injusticia espacial en los términos planteados por Soja (2009; 2010) y Harvey (1973) en el marco teórico: no basta con constatar que existen asimetrías entre la zona patrimonial y el resto de la ciudad, sino que estas asimetrías han sido producidas y sostenidas activamente por decisiones concretas de política pública a lo largo de más de cuatro décadas, lo que Marcuse et al. (2009) identificarían como el fracaso en garantizar una ciudad justa, lo que las convierte en una injusticia espacial, y no solo en una desigualdad urbana más.

CONCLUSIONES

La estrategia general de intervención de la zona urbana patrimonial de Campeche, desde antes, pero con mayor énfasis a partir del nombramiento, parece reivindicar la permanencia y sola presencia del patrimonio edificado. Bajo esta mirada tan exclusiva y poco abarcadora, esa herencia se ha ido convirtiendo en una mercancía destinada al consumo cultural y turístico, en la generación, para la ciudad, de una marca que le permita ser más competitiva frente a otras y, a la vez, incorporarse a los nuevos procesos globalizadores que acercan dichos bienes a la mano y comprensión de un mayor número de personas, especialmente turistas. Se ha construido una lógica circular que gira sobre el mismo terreno: todo sale y llega a lo monumental (Carrión, 2017), en lo que Smith (2006) reconocería como la operación de un discurso autorizado del patrimonio que selecciona y jerarquiza qué merece conservarse y para quién.

Esta estrategia, aun cuando atiende la zona patrimonial como un gran proyecto urbano, lo hace reconociendo solo parcialmente los componentes patrimoniales que la han caracterizado a lo largo de casi cinco siglos: los procesos y dinámicas urbanas, el tejido social, el medio ambiente urbano, el patrimonio sumergido, el patrimonio arqueológico y la abierta relación con el mar como constructor y dinamizador de la ciudad han sido borrados de cualquier consideración, confirmando lo que García Canclini (1999) advierte sobre el acceso desigual al patrimonio así construido.

El espacio público que ha estructurado por casi cinco siglos las relaciones y dinámicas urbanas que caracterizan a esta ciudad es minimizado por la simple, pero arraigada, concepción de lo monumental como único recurso atribuible a la noción de centro histórico, y por una estrategia de conservación sujeta a esa misma monumentalidad y a los atributos que conlleva, lo que se traduce en la cosificación y el aislamiento de las edificaciones respecto de su entorno físico, social y económico, la “activación patrimonial” ligada a intereses políticos concretos que describe Prats (2005), es decir, de la dinámica tradicional de la ciudad, ausente de cualquier estrategia o forma de actuación.

La desigualdad se va expresando y caracterizando en este territorio a partir de cuatro procesos promovidos desde el propio Estado: primero, la turistificación de la ciudad patrimonial, en la que toda acción se realiza para atraer turismo; segundo, el interés de las élites económicas locales por explotar la demanda patrimonial; tercero, el proceso migratorio derivado de su nueva categorización; y, por último, la desregulación urbana que el propio modelo de actuación ha procurado. Estos cuatro procesos son, en esencia, la expresión local de las tres condiciones que Navarrete (2017) identifica como detonantes de la gentrificación y turistificación en las ciudades patrimonio mundial, y del patrón de neoliberalización diferenciada que describen Brenner, Peck y Theodore (2010).

Poco a poco se han ido acentuando las diferencias sociales. Este estilo de vida de nuevos residentes, y de las prácticas turísticas, culturales y de consumo de clases mejor acomodadas, sean nacionales, extranjeras o incluso locales, constituye fuerzas que imprimen un fuerte grado de exclusión socioespacial que, de ser solo la combinación de factores locales, quizás no se daría con esta magnitud, o quizás no se daría en absoluto; se trata, como muestran Sequera y Nofre (2018), de un patrón que se repite en distintas ciudades patrimoniales cuando gentrificación y turistificación convergen sobre un mismo territorio.

Esta reestructuración urbana resulta relevante en el proceso de constitución de nuevas desigualdades e injusticias en este territorio. En ella se materializan los procesos de disputa social y cultural, en línea con lo que Jover y Díaz Parra (2020) documentan para Sevilla, y Cáceres (2024) para Valparaíso. La convergencia de clases medias y altas, nacionales y extranjeras, en busca de vivienda, junto con el incremento de turistas, genera una fuerte competencia por el espacio, acentuando los procesos de segregación socioespacial y de especulación inmobiliaria, y apuntalando precios prohibitivos para los locales.

Estas desigualdades territoriales ya se perciben como injusticias por los propios habitantes de la zona patrimonial –la distinción que, siguiendo a Soja (2009; 2010), ha guiado este trabajo–, lo que actualmente se traduce en un claro llamado a ser visibilizados, escuchados y atendidos. Su percepción de los turistas como acreedores casi exclusivos de la ciudad patrimonial, construida a lo largo de los años desde la actuación gubernamental, se ha visto reforzada por la clara diferencia de atención que reciben respecto de la política pública que los ha excluido; de ahí que, en los últimos años, hayan comenzado a organizarse, de manera tenue pero sostenida, y sin la intensidad de los conflictos observados en otras ciudades patrimoniales, para exigir su reconocimiento como parte legítima de la ciudad que habitan, en lo que Casanova (2021) documenta como una demanda creciente de visibilización frente al “bien común que relega”.

Las importantes inversiones públicas sobre el patrimonio, con fines de atracción económica y turística, han beneficiado a los capitales nacionales, extranjeros y a una élite muy reducida, en lo que Sassen (2014) describiría como una expulsión más de las lógicas de acumulación que caracterizan a la economía global contemporánea. Esta especialización de una fracción del territorio de la ciudad implica la limitación de derechos y la exclusión de actividades y poblaciones menos adaptadas a los objetivos de competitividad turístico-residencial.

Se trata, en suma, de un escenario complejo para los gobiernos locales, los consumidores y la población local, en el que los campechanos están perdiendo terreno.

Referencias

- Barrero Rescalvo, M., & Jover Báez, J. (2020). Paisajes de la turistificación: una aproximación metodológica a través del caso de Sevilla. *Cuadernos Geográficos*, 60(1), 13-14. <https://revistaseug.ugr.es/index.php/cuadgeo/article/view/13599>
- Brenner, N., Peck, J., & Theodore, N. (2010). Variegated neoliberalization: geographies, modalities, pathways. *Global Networks*, 10(2), 182-222. <https://doi.org/10.1111/j.1471-0374.2009.00277.x>
- Cáceres, C. (2024). Valparaíso y el ciclo urbano pos-UNESCO 2023-2022: turistificación, patrimonio, y configuración de un espacio urbano elitizado. *EURE*, 50(151), 1-21. <https://www.eure.cl/index.php/eure/article/view/EURE.50.151.01>
- Carrión, F. (2007). El financiamiento de la centralidad urbana: el inicio de un debate necesario. En F. Carrión (Ed.), *Financiamiento de los centros históricos de América Latina y El Caribe* (pp. 9-21). FLACSO Ecuador. <http://hdl.handle.net/10469/20848>
- Carrión, F. (2009). La centralidad histórica: entre el nacionalismo del pasado (monumento) y el sentido social de hoy (centro vivo). *Centro-H, Revista de la Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos*, (3), 7-12. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=115112536001>

- Carrión, F. (2017). Centros históricos: ¿es posible y necesario el espacio residencial en su seno? En A. Pineda & M. Velasco (Coords.), *Ciudades y Centros Históricos. Vol. 1: Los retos de la vivienda y la habitabilidad* (pp. 21-33). Universidad Nacional Autónoma de México.
- Casanova, A. (2018). Políticas locales de turismo en la ciudad de Campeche: evolución y situación actual. En M. Alcántara, M. García, & F. Sánchez (Coords.), *Memoria del 56º Congreso Internacional de Americanistas* (pp. 379-390). Universidad de Salamanca.
- Casanova, A. (2021). Un bien común, que relega: la nueva cultura urbana en el Centro Histórico de Campeche. En A. Pineda, S. Pérez Medina y M. Peraza (Coords.), *Desafíos en los Centros Históricos: terciarización, espacio público y gestión urbana* (pp. 263-279). Tirant Lo Blanch.
- Casanova, A., & García, I. (2020). Campeche, entre el usufructo y la conservación una mirada a las políticas locales. En M. Peraza y S. Pérez Medina (Coords.), *Centros Históricos del Sureste de México. Patrimonio edificado, sociedad y medio ambiente* (pp. 151-178). Universidad Nacional Autónoma de México.
- Delgadillo, V. (2016). Ciudad de México, quince años de desarrollo urbano intensivo: la gentrificación percibida. *INVI*, 31(88), 101-129. <http://doi.org/10.4067/S0718-83582016000300004>
- Diario Oficial de la Federación (1986). *Decreto por el que se declara una Zona de Monumentos Históricos en la ciudad de Campeche, Estado de Campeche*. Secretaría de Gobernación
- Durán, L. (2015). Barrios, patrimonio y espectáculo: disputas por el pasado y el lugar en el centro histórico de Quito. *Cuaderno Urbano: Espacio, Cultura, Sociedad*, (18), 141-168. <https://doi.org/10.30972/crn.1818192>
- García Canclini, N. (1999). Los usos sociales del patrimonio cultural. En E. Aguilar Criado (Ed.), *Patrimonio etnológico: nuevas perspectivas de estudio* (pp. 16-33). Consejería de Cultura, Junta de Andalucía.
- Gasca, C. (2016). Habitar el patrimonio: experiencias espaciales de los habitantes del Centro Histórico Potosino. *Iztapalapa. Revista de ciencias Sociales y Humanidades*, (80), 11-38. <https://doi.org/10.28928/revistaiztapalapa/802016/atc1/gascamorenoc>
- Gobierno del Estado de Campeche. (1980). *Primer Informe de Gobierno, C. Eugenio Echeverría Castellot, Gobernador Constitucional del Estado de Campeche*. Gobierno del Estado de Campeche.
- Harvey, D. (1973). *Social Justice and the City*. Blackwell. [Trad: *Urbanismo y desigualdad social*. Siglo XXI, 1977].
- Harvey, D. (2011). *El enigma del capital y las crisis del capitalismo*. Akal
- Hiernaux, D., & González, C. (2014). Gentrificación simbólica y poder en los centros históricos: Querétaro, México. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 18(493). <https://revistes.ub.edu/index.php/scriptanova/article/view/15001>
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía [INEGI]. (2005; 2018). *Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo*. INEGI.
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía [INEGI]. (2010; 2020). *Censo de Población y Vivienda*. INEGI.
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía [INEGI]. (2014; 2020). *Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE)*. INEGI.
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía [INEGI]. (2015). *Encuesta Intercensal*. INEGI.
- Jover, J., & Díaz Parra, I. (2020) Gentrification, transnational gentrification and touristification in Seville, Spain. *Urban Studies*, 57(15), 3169-3189. <https://doi.org/10.1177/0042098019857585>

- Lefebvre, H. (1968). *Le droit à la ville*. Anthropos. [Trad: *El derecho a la ciudad*. Península, 1975].
- Liévanos-Díaz, J. (2024). Las ciudades patrimoniales mexicanas con gentrificación: el caso del Centro Histórico de Oaxaca. *Gremium*, 11(22). <https://doi.org/10.56039/rqn22a03>
- Marcuse, P., Conolly, J., Novy, J., Olivo, I., Potter, C., & Steil, J. (2009). *Searching for the Just City: Debates in Urban Theory and Practice*. Routledge.
- Navarrete, D. (2019). Nuevas desigualdades urbanas: la apropiación global del patrimonio en los centros históricos mexicanos. *Andamios*, 16(39), 77-99. <https://doi.org/10.29092/uacm.v16i39.675>
- Organización de las Naciones Unidas, Departamento de Asuntos Económicos y Sociales [ONU-DAES]. (2018). *Las ciudades seguirán creciendo, sobre todo en los países en desarrollo*. Organización de las Naciones Unidas. <https://www.un.org/es/desa/2018-world-urbanization-prospects>
- Periódico Oficial del Estado de Campeche. (2007). *Programa Parcial de Conservación y Mejoramiento del Centro Histórico, Barrios Tradicionales y Sistema de Fortificaciones de la Ciudad de Campeche*. Gobierno Constitucional del Estado de Campeche.
- Prats, L. (2005). Concepto y gestión del patrimonio local. *Cuadernos de Antropología Social*, (21), 17-35. <https://revistascientificas.filo.uba.ar/index.php/CAS/article/view/4464>
- Sassen, S. (2014). *Expulsiones: brutalidad y complejidad en la economía global*. Katz.
- Secretaría de Turismo [DataTur]. (2023). *Sistema Nacional de Información Estadística del Sector Turismo de México*. Gobierno de México.
- Sequera, J., & Nofre, J. (2018). Shaken, not stirred: New debates on touristification and the limits of gentrification. *City*, 22(5-6), 843-855. https://www.researchgate.net/publication/329249315_Shaken_not_stirred_New_debates_on_touristification_and_the_limits_of_gentrification
- Smith, L. (2006). *Uses of Heritage*. Routledge. <https://doi.org/10.4324/9780203602263>
- Soja, E. (2009). The city and spatial justice. *Justice Spatiale/Spatial Justice*, (1), 1-5. <https://www.jssj.org/article/la-ville-et-la-justice-spatiale/>
- Soja, E. (2010). *Seeking Spatial Justice*. University of Minnesota Press.
- UNESCO. (1999). *Historic Fortified Town of Campeche*. UNESCO World Heritage Centre. <https://whc.unesco.org/en/list/895/>