

Escuela Nacional de Conservación, Restauración
y Museografía “Manuel del Castillo Negrete”

El impacto del mercado inmobiliario en la conservación del patrimonio urbano arquitectónico de la Ciudad de México

Daniel Monroy Márquez

Estudios sobre conservación, restauración y museología

V O L U M E N V

ISBN: 978-607-539-152-6

publicaciones@encrym.edu.mx
www.encrym.edu.mx/index.php/publicaciones-encrym

Palabras clave

Aprovechamiento, mercado inmobiliario, conservación del patrimonio, gentrificación, ciclos urbanos.

Resumen

Los valores del suelo están sujetos a la dinámica del mercado inmobiliario y a la especulación generada por diversos factores, lo cual es aprovechado por los desarrolladores inmobiliarios. En el caso específico del patrimonio cultural inmueble de tenencia privada, este se verá inmerso en la misma dinámica, en donde los intereses económicos pueden generar la pérdida parcial o total de dicho patrimonio. Los conjuntos urbano arquitectónicos, adquieren valor a lo largo del tiempo, lo que determina que puedan ser considerados bienes patrimoniales que es necesario conservar para el goce, disfrute y aprovechamiento de las actuales y futuras generaciones.

Problemática

Lamentablemente, el patrimonio urbano arquitectónico, es visto en general como un obstáculo para los desarrolladores inmobiliarios, que, a partir de la oferta y la demanda, así como de la especulación inmobiliaria generada, terminan por destruir parcial o totalmente el patrimonio, para aprovechar al máximo el usufructo del predio, sin considerar otras alternativas de aprovechamiento para la sociedad. Es aquí donde encontramos un choque de visiones: el de la inmobiliaria y el de la conservación de los bienes patrimoniales.

Existen estudios relativos a la economía del patrimonio cultural, que buscan demostrar la importancia de la con-

servación, el aprovechamiento y la gestión del patrimonio cultural inmueble para el desarrollo económico futuro, y a partir de esto, junto con el análisis de postulados teóricos y recomendaciones internacionales y nacionales, se puede entender que sí es posible la existencia de una conciliación entre ambas posturas, que no tienen por qué ser antagónicas.

La relación que hay entre la dinámica comercial inmobiliaria, los desarrollos inmobiliarios y la normativa urbana, en contraposición con la conservación de los valores de los bienes culturales inmobiliarios es un tema de suma importancia, que debe ser atendido dentro de la conservación y la restauración, ya que las dinámicas del mercado inmobiliario, siempre cambiantes, en relación con los polos de atracción dentro de la ciudad, las necesidades reales y creadas de ese mercado, influyen en la transformación paulatina del ambiente urbano. Actualmente el papel que guarda el patrimonio urbano arquitectónico no es claro, y pareciera tener un futuro incierto y etéreo, así como vulnerable ante la globalización.

Por lo general son dos temas tratados por separado que pocas veces se intenta conciliar o tratar de forma conjunta, pues el choque de los valores tangibles del mercado inmobiliario, con los valores intangibles de la conservación y la restauración, parecieran no ser compatibles, y es difícil que ambos lenguajes interactúen; sin contar con el choque de intereses y fines buscados.

El patrimonio urbano arquitectónico

La sociedad tiene ideas confrontadas en torno al patrimonio edificado. Algunos hablan de valorarlo, de protegerlo y cuidarlo, muchas veces por una visión romántica y nostálgica, sin un uso específico o a veces solo contemplativo; otros de “reutilizar” el edificio ya sea en beneficio público o privado, aun-

que la conservación del patrimonio resulte etérea; y el sector más radical, de destruir este patrimonio, al cual no le ve un beneficio económico y aprovecha las lagunas legales, las carentes medidas de protección y resguardo de algún edificio o zona patrimonial, o simplemente, modifica la normatividad de usos de suelo, para así construir obra nueva que aproveche al máximo el usufructo del predio. Cualquiera que sea el motivo, es una evidencia clara de que existe un desconocimiento generalizado del porqué conservar al patrimonio edificado y cómo poder aprovecharlo, que es realmente lo que conforma al mismo, si se habla solo de elementos aislados y dispersos, de un conjunto edilicio o de grandes zonas, regiones o territorios. Con frecuencia se considera solo al objeto arquitectónico y no su contexto, siendo esta en realidad una relación que no puede obviarse o ignorarse.

La producción arquitectónica es el resultado de un proceso inminentemente social (ya sea colectivo o individual) y es por ello que no puede entenderse como un hecho aislado. En el texto *Hacia una nueva historia de la arquitectura* del doctor José Antonio Terán Bonilla, nos dice que “la arquitectura es un hecho histórico al haber sido producida por una sociedad y en un momento determinado (...) es el resultado de una serie de factores que influyen en su formación, como son los económicos, sociales, ideológicos, etc.” (Terán Bonilla, 1991, p. 13). A partir de esto, podemos entender que hay una serie de contextos diversos que inciden en el génesis y desarrollo del objeto urbano arquitectónico; entendiéndose por objeto no un producto a mercantilizar, sino como “la cosa” de estudio, que está inmerso de forma dialéctica con la ciudad, lo cual, hace que no sea posible entender ambos fenómenos separadamente (urbanismo y arquitectura). Además esta duplicidad posee una estrecha relación con el paisaje y el territorio, pues estos son una suma o síntesis de factores interrelacionados, más allá que una simple cuestión de escalas de estudio.

Con el tiempo, el desarrollo de estos objetos adquiere valores proporcionados por la misma sociedad que los materializó como satisfactores y las generaciones sucesivas de esta, lo que determina que estos objetos puedan ser considerados bienes culturales inmuebles, convirtiéndose en un testimonio edificado de nuestro pasado con relevancia en sus significados y valores para el entendimiento del pasado, presente y futuro. Ello genera la necesidad de que estos bienes sean conservados para el goce, disfrute y aprovechamiento de las actuales y futuras generaciones sin menoscabarlos.

El patrimonio urbano algunas veces surge no solo por la atribución inconsciente que la sociedad le da a los edificios y elementos urbanos, en general es una construcción social en donde los grupos de poder seleccionan algunos elementos, asignándoles valores, atributos históricos o artísticos, para la producción ideológica y la (re)creación y preservación de la memoria colectiva y legitimarse un pasado glorioso, del que actualmente se carece (Delgadillo, 2014).

Es oportuno subrayar que el objeto urbano arquitectónico debe ser estudiado, analizado y criticado como un objeto integral, debido a que es un problema complejo que, mediante un análisis sistémico, como enfoque metodológico, implica el estudio de cada una de las partes interrelacionadas (subsistemas) que conforman el todo del objeto (sistema), y con ello, poder identificar su significado, relevancia e interpretación de los hechos históricos en un momento y lugar específico, formulando reflexiones pertinentes. Como lo señala el libro *Contribución a la visión crítica de la arquitectura* del doctor Rafael López Rangel “el significado que la materialidad de una obra arquitectónica tenga para el hombre, para la sociedad, para la historia, se establece por el papel activo del hombre en relación con la obra de manera que es imposible concebir significado sin obra, sin su realidad concreta” (López Rangel, 1977, p. 178).

A partir de lo anterior, tenemos como primeros subsistemas dos grandes aspectos a considerar, el esquema constitutivo propio de la obra arquitectónica (aspectos intrínsecos) y el contexto en el cual se inserta y que lo genera (aspectos extrínsecos), que no están desarticulados, por el contrario, son inherentes. Es importante recalcar que el análisis sistemático de una obra urbano arquitectónica, se basa en comprender que la conjunción de los aspectos funcionales, formales-expresivos y estructurales-constructivos, dentro y en correspondencia con el marco o contexto social, histórico, ideológico, urbano, cultural, etc., de un momento y espacio determinados, son elementos básicos para identificar el o los significados del objeto arquitectónico mediante juicios argumentados, lo que es la base de la crítica arquitectónica.

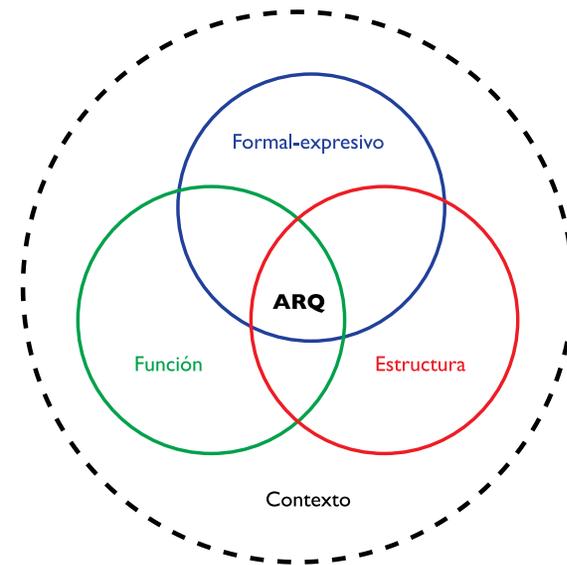


Figura 1. Esquema de los aspectos que integran el objeto arquitectónico, inmerso en la interacción constante e ineludible con el contexto. Fuente: elaboración propia, 2015).

Si entendemos que el objeto urbano arquitectónico es un satisfactor espacial materializado, que atiende directa o indirectamente una necesidad humana, para la economía, este constituye un bien.¹ El conjunto de bienes inmuebles y los derechos sobre estos, constituyen el patrimonio de un individuo o colectividad. El Código Civil Federal establece las características de los bienes inmuebles, en su Artículo 750 (Código Civil Federal, 1996), en donde se señala que un bien inmueble es todo terreno o predio con las construcciones, bienes inmuebles por destino, maquinaria fija, infraestructura y elementos naturales, así como los derechos de uso, disfrute y disposición del mismo, lo que entenderemos a partir de ahora como usufructo.

Según el Código Civil Federal de México, artículos 764-773, la propiedad puede ser pública o privada. Los bienes públicos pertenecen a la Federación, a los Estados y a los Municipios, y estos pueden dividirse en tres tipos: bienes de uso común (inalienables² e imprescriptibles,³ para el aprovechamiento de todos los habitantes), bienes destinados a un servicio público y bienes propios (los pertenecientes a la Federación, serán inalienables e imprescriptibles, mientras que los de los Estados y Municipios, no necesariamente tendrán esta particularidad legal, la cual puede cambiar, siempre y cuando no se afecte su actividad pública original). Asimismo, los bienes de propiedad privada o particular, se refieren a todas las cosas sobre las cuales un individuo o colectivo, posee do-

minio legal y de las que nadie más podrá aprovecharse sin su consentimiento o la de la ley.

Como se señaló anteriormente, los bienes inmuebles adquieren valores proporcionados por la misma sociedad a partir de su cultura, lo que da un sentido de identidad y arraigo,⁴ constituyendo un bien patrimonial tangible de la humanidad. Sin embargo, en conjunto y dentro de un tejido urbano, la interrelación de los bienes inmuebles con el espacio público, la imagen urbana y paisajística, así como las características particulares de una zona, barrio o sector urbano específico, generan una relación entre la gente y su lugar, que a partir de su percepción y experiencias espaciales, se orienta e identifica como algo propio (colectivamente hablando), siendo un elemento intangible, que se le puede identificar como el *genius loci* o espíritu y esencia del lugar o sitio (Norberg-Schulz, 1980), caracterizando y estimulando la memoria colectiva,⁵ que nos ayuda a recordar nuestro pasado y a tener un punto de referencia de quienes somos. Sin ella, se generaría una visión individualista, insolidaria, injusta y desigual (Álvarez Mora, 2006, p. 17).

1 Un bien, dentro de la economía, "es todo aquello que es apto para satisfacer, directa o indirectamente, una necesidad humana" (Real Academia de la Lengua, 2016).

2 En el derecho civil, se refiere a que el bien no se puede enajenar, esto significa que no puede transmitirse sus derechos, cederse o venderse legalmente.

3 Que este bien, no perderá sus características con el paso del tiempo, ya que no existe ningún tipo de vigencia.

4 La identidad son aquellos rasgos que identifican a un individuo o sociedad, frente a otros, mientras que arraigo se refiere al hecho de establecerse permanentemente en un lugar, vinculándose con personas y cosas, que a su vez puede dar paso a la cohesión social (Real Academia de la Lengua, 2016)

5 La memoria colectiva hace referencia a aquella memoria histórica construida y transmitida de generación en generación a través de los bienes inmuebles.

¿Un asunto económico? La amenaza de la globalización al patrimonio

El mercado inmobiliario mexicano se ubica dentro del sistema económico capitalista⁶ neoliberal, inmerso en una voraz y creciente globalización. No se debe considerar al capitalismo como sinónimo de neoliberalismo, ya que el capitalismo es un modelo económico que se caracteriza por el predominio de la propiedad privada sobre el capital, que se presenta mediante el usufructo de bienes de producción. Estos bienes generan bienes de consumo o más bienes de producción (inversión), los cuales finalmente se convierten en bienes económicos que se ofertan (beneficio) y adquieren mediante los mercados. El individuo o colectividad (empresarios) dentro del libre mercado invierten su capital, para que a partir de un riesgo, generen un beneficio o ganancia económica (inversión de riesgo + tasa de retorno). El capitalismo se caracteriza por cinco pilares fundamentales (Gómez Granillo, 1996, pp. 214-217): la propiedad privada, la división del trabajo, la libre iniciativa, el libre mercado y la moneda como medio de intercambio.

Por otra parte, el neoliberalismo comienza a establecerse como un programa capitalista durante la década de 1970, con un enfoque intelectual, político, social, económico y cultural, con la premisa de que el mercado debe ser creado, apuntalado y defendido por el propio Estado (Escalante Gonzalbo, 2015, p. 20). Ello se refiere a un libre mercado con un contexto de libertad manufacturera, bajos impuestos y nula

intervención del Estado en la economía y de todo obstáculo legal que restringiera la libertad económica e industrial. Se crea una nueva relación del mercado con el Estado, priorizando la libertad económica sobre la libertad política (Escalante Gonzalbo, 2015, p. 31). El neoliberalismo es “una teoría político-económica que afirma que la mejor manera de promover el bienestar humano, es no restringir el libre desarrollo de las capacidades y de las libertades empresariales del individuo” (Harvey, 2007, p. 8).

En México el programa neoliberal comenzó a configurarse durante los años ochentas en el gobierno de Miguel de la Madrid. Ante la creciente crisis del país, se gestaron políticas convenientes a las empresas y a los intereses extranjeros, y se empezó a generar la idea de privatizar activos públicos; esto no se concretó sino hasta el gobierno de Carlos Salinas de Gortari (1988-1994), el cual además aceleró el proceso y redujo la influencia del Estado en muchos ámbitos y sectores, acciones que hoy en día, y con cada gobierno, se han ido incrementando.

El neoliberalismo no solo está restringido a la economía, ya que su impacto es notorio en muchos de los aspectos de la sociedad, en la educación, en el campo, en la cultura, en la propiedad, etc., y obviamente en el patrimonio, ya que las ciudades son neoliberales y cada vez se constituyen en parte de la globalización, y es en el ámbito urbano, donde el patrimonio se muestra vulnerable a su influencia.

⁶ Existen tres modelos económicos en la actualidad; el correspondiente al capitalismo se refiere al modelo de Economía de Libre Mercado (que es el sistema adoptado por la mayoría de los países del mundo, impulsado por Estados Unidos y Gran Bretaña); el otro modelo, es el de la Economía Planificada (correspondiente a países como China, Corea del Norte, Vietnam y Europa oriental); y el modelo de economía mixta, adoptado por la Unión Europea.



Figura 2. Acceso al centro comercial Oasis Coyoacán, un espacio mercantil neoliberal, que no consideró las demandas y problemáticas urbanas y sociales. Fuente: acervo personal (2017).



Figura 3. Opulencia del neoliberalismo y su desinterés por el respeto al Centro Histórico. Andador Madero. Fuente: acervo personal (2017).

Pero ¿qué es la globalización?, ¿es algo diferente? Hay que entender que la globalización es un proceso económico que nace como consecuencia de las políticas neoliberales, en el contexto de la caída del muro de Berlín en 1989, del fin de la Guerra Fría y del bloque comunista. Este proceso que impacta en la vida cultural, social y política de las naciones, busca la comunicación y la interdependencia de los países de todo el mundo. Se construye por medio de redes mundiales en expansión donde circulan y fluyen capitales, empresas, mercancías, información, formas de consumo, etc. La globalización económica se manifiesta en tres espacios: la desregularización de los mercados financieros, la incorporación de nuevas tecnologías que aumenten la productibilidad y el rendimiento del capital humano y tecnológico (*valor agregado*), y la internacionalización de los mercados, innovación de tecnologías, productos y servicios (Solís Pérez, Mazzotti Pabello, y González Pérez, 2014, p. 126).

La globalización es un proceso irreversible de desindustrialización y tercerización de la economía urbana, proliferando los empleos no estables y las actividades informales (Ziccardi, 2001, p. 87); pone en peligro el patrimonio intangible y tangible, ya que modos de vida, de consumo y demás esquemas, son importados por otros países y se convierten en aspectos globales; muchas veces hasta en modelos a seguir, lo cual, si bien acerca a diversas culturas distantes, se puede perder la identidad de cada sociedad y cultura al homogeneizarse. Es por ello, que la conservación y restauración del patrimonio, no puede permanecer inerte y distante ante las problemáticas económicas globales, ya que este tendrá que insertarse en las dinámicas económicas imperantes, y así sobrevivir. Estos pueden ser objeto de inversión dentro de un mercado cada vez más competitivo; además de que harán frente a la globalización, evitando la homogeneidad, al buscar y conservar la identidad y memoria histórica, que caracteriza a una cultura específica como la nuestra.

Los ciclos urbanos en la ciudad neoliberal

El mercado inmobiliario es una actividad netamente urbana; la ciudad es su escenario y su estructura se convierte en el contenedor del patrimonio urbano y arquitectónico, así como la relación de éste con su paisaje. David Harvey, señala que “el desarrollo de la vida económica, así como de los actos sociales, la vida urbana y las pequeñas unidades administrativas, se rigen por una clara lógica capitalista, dominada por la búsqueda de riquezas como motor de crecimiento” (Harvey, 2007).

La ciudad es una conglomeración de actividades terciarias que buscan la producción de satisfactores⁷ específicos, lo que genera un desarrollo económico urbano, frente a las comunidades rurales; para ello, la variedad de usos de suelo y tenencia, es un factor fundamental. Manifiesta fielmente la condición social del hombre, además de ser “una parte del conjunto económico, social y político que constituye la región”.⁸ La ciudad es el escenario de dos principios contradictorios que rigen al hombre: la colectividad sobre el individualismo, a partir de constantes biológicas y psicológicas condicionadas por el contexto (Lares, 2012).

La ciudad posee una estructura urbana que ha sido condicionada por el entorno físico, el paisaje y diversas necesidades que se han dado a lo largo del tiempo. Esta estructura

7 La producción es un proceso que transforma la naturaleza en satisfactores; proceso que no es instintivo, pues debe seguir los deseos y necesidades de la sociedad. La producción capitalista busca la obtención de la mayor cantidad posible de *plusvalor*, así como la producción de capital como medio de reproducción social.

8 Según el precepto número 1 de la Carta de Atenas de 1933 del IV Congreso Internacional de Arquitectura Moderna. Debe entenderse que la ciudad es un componente dentro de una región, entendiéndose por esta como una división territorial de una Nación, definida por características geográficas, históricas y sociales (Real Academia de la Lengua, 2016).

se define en primera instancia por una infraestructura,⁹ donde las vialidades y el transporte son las redes que facilitan la accesibilidad y conexión entre los distintos sectores urbanos definidos, en los que encontramos diferentes *usos de suelo* que atienden a las necesidades de la población, como son el uso habitacional, comercial, de servicios, industrial, equipamiento¹⁰



Figura 4. Antiguo templo del exconvento de Corpus Christi, en el acceso al Conjunto Juárez, con una mezcla de arquitectura pública y privada. Fuente: acervo personal (2017).

⁹ El Diccionario de la Lengua Española, define como infraestructura, al “conjunto de elementos, dotaciones o servicios necesarios para el funcionamiento de un país, ciudad o de una organización cualquiera”. Al hablar de ciudad, se le identifica como infraestructura urbana, la cual se divide en infraestructura de transporte (aérea, marítima y terrestre), energética (redes de electricidad, combustibles y otras fuentes alternativas), hidráulicas (redes de agua potable, desagüe y reciclaje) y de telecomunicaciones (telefonía, televisión, fibra óptica, etc.).

¹⁰ Se refiere al conjunto de edificios y demás espacios destinados a dar servicios especializados a la población, o en donde se realizan sus actividades comunitarias (Ducci, 2011, p. 61).

y áreas verdes o abiertas. Justamente las calles, los espacios abiertos y áreas verdes, como jardines, plazas y parques, son identificados como *espacios públicos*, los cuales están en íntima relación con el paisaje y la estructura urbana, con un claro punto de vista utilitario y colectivo, donde la convivencia y la interacción social se convierten en hechos palpables. Son estos espacios en los que claramente se perciben el paso del tiempo y sus cambios en el paisaje urbano (Schjetnan, Calvillo y Peniche, 1997, p. 28), que dan indicio de la complejidad de la sociedad y su ideología.

Los diferentes predios que se conforman en los distritos o barrios, generados por la traza urbana, así como plazas y demás espacios, poseen diferentes tipos de tenencia, la cual es una forma jurídica o consuetudinaria entre personas, formando un conjunto de normas que regulan su funcionamiento. Hay cuatro tipos de tenencia: la pública (federal, estatal y municipal), la privada, la ejidal y la comunal. Estos constituyen componentes claves en la estructura social, económica y política de la ciudad.

Es notorio que la ciudad se convierte en el escenario de las políticas neoliberales, que la han dividido, fragmentado y segmentado (Ziccardi, 2001, p. 104); que inciden sobre el patrimonio, el cual está la mayoría de las veces desprotegido, vulnerable a estas políticas, que premian a unos cuantos y que, pierde la relación con la sociedad, no solo porque desaparezca el patrimonio, sino, por que el desplazamiento de la gente a otros lugares de la ciudad, genera un desarraigo de los mismos con su lugar de residencia original.

El urbanista Michael Janoschka nos señala que los términos recientemente empleados en los espacios centrales o en la ciudad histórica, como la “gentrificación”, “desplazamiento”, “acumulación por desposesión” y “derecho a la ciudad”, son conceptos apropiados por los diversos movimientos sociales urbanos, que demuestran la gran violencia del capital

inmobiliario, como parte de las desigualdades de clase, inherentes a la producción de la ciudad neoliberal en la actualidad (Janoschka, Cocola y Durán, 2016). La especulación inmobiliaria tiene como principal característica, generar beneficios de inversión, mediante el aumento del valor del suelo, valor que es modificado por los mismos agentes inmobiliarios, para obtener beneficios.

La inversión es atraída a una zona específica, si se garantizan procesos de gentrificación, entendiendo esto como “una forma de acumulación [de riqueza] por desposesión” con variantes particulares según el contexto geográfico de cada ciudad capitalista, pero caracterizado por tres aspectos: las políticas públicas urbanas, el desplazamiento y las contestaciones (Janoschka, et al., 2016):

- *Políticas públicas urbanas:* el Estado tiene un papel importante, ya que sin este los consumidores individuales y el capital privado no podrían acceder a ciertas áreas. Por ejemplo, ahora los centros históricos han sido convertidos en espacios de consumo para el turismo y la clase media local, gracias a las políticas de recuperación del patrimonio arquitectónico, propuestas por el gobierno y la remoción del ambulante de los espacios públicos; por consiguiente, la gentrificación no es solo una cuestión económica, sino política.
- *El desplazamiento:* es el proceso más notorio, en el que podemos observar una amplia desigualdad social, y la tensión entre la pobreza del espacio y la violencia del Estado y los capitalistas por desplazar a los que menos dinero tienen y aprovechar sus desposesiones, al aumentar las rentas del suelo; excluyendo así a la gente al acceso asequible a la vivienda en las zonas centrales.

- *La contestación:* una serie de propuestas que surgen del pueblo, para beneficio propio, mediante planteamientos de resistencia de las comunidades por defender sus espacios de vivienda y recreación. Proyectos colectivos ante el avance neoliberal y global en las ciudades. Es en este rubro donde radica la importancia de la participación ciudadana.

Lamentablemente estos desplazamientos han generado el crecimiento de la “pobreza urbana”, ya no delimitando a la marginalidad a enclaves o zonas de autoconstrucción, sino dispersándola por la ciudad, agravando la desigualdad social, limitando su acceso a necesidades básicas como la educación (Ziccardi, 2001, p. 96).

En *Bases para la identificación de los procesos de valoración y desvalorización*, Moreno Bernal (2012) ha comentado que todos los barrios de la ciudad, poseen ciclos de auge y declive que dejan físicamente en su imagen y paisaje urbano, así como en los edificios que lo integran, una *estratigrafía* que evidencia las diferentes etapas o periodos del barrio (según el grado de su construcción). Por lo general las etapas de auge se caracterizan por una actividad constructiva de obra nueva, remodelaciones y ampliaciones, así como por la redensificación poblacional; se genera plusvalía en la zona y quizá se convierta en un lugar de moda que además promueva la idea de un mayor estatus social (Kendzor, 2014). Las etapas de declive se caracterizan por poca actividad constructiva, poco mantenimiento a las construcciones y espacios públicos, degradación social y baja de sus valores económicos, que exigen un redesarrollo, o en su defecto, la degradación total.

En las diferentes zonas de bienes patrimoniales, podemos darnos cuenta del paso del tiempo y de los cambios que se han realizado a los edificios para ajustarse a las necesidades del momento, así como de la coexistencia de edificios contem-

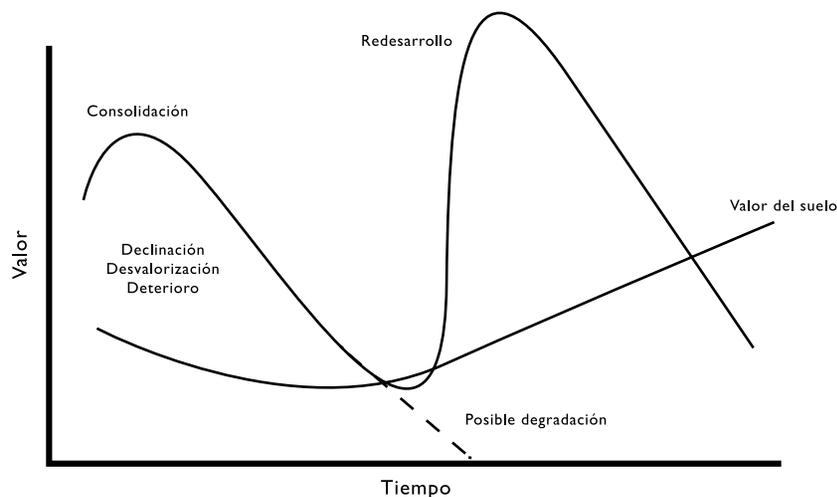


Figura 5. El ciclo de los barrios. Las diferentes etapas cíclicas que atraviesa un barrio de la Ciudad de México: consolidación, declive, redesarrollo o degradación, consolidación, y la relación de estas con el valor del suelo. Fuente: Kunz Bolaños (2008).

poráneos que poco o nada se integran a este contexto y que, por ego del arquitecto, parecieran más bien buscar resaltar que integrarse adecuadamente al contexto patrimonial y/o al paisaje.

El inversionista, conforme a su máxima de mayor beneficio económico, considera los bienes culturales inmuebles como “obstáculos” para el “progreso” y el “desarrollo” de la ciudad, pues finalmente toda obra de restauración y conservación debe ser tomada como un proyecto de inversión en donde se contemple la capitalización de rentas, que además de producir una tasa de retorno para los inversionistas, pueda generar empleos temporales y permanentes, y los recursos necesarios para su propio mantenimiento. De no ser así, solo se generan “elefantes blancos” inoperantes y poco productivos, sin valor de uso, lo que es el gran temor del inversionista y del Estado, el cual desaprovecha gran parte del patrimonio que

se encuentra a su cargo. Se debe entender que el patrimonio cultural inmueble puede ser un motor de desarrollo social y económico que genere un eslabonamiento económico (Arriaga Navarrete y González Pérez, 2014) y productivo con otros sectores de la estructura económica y así crear bienestar social (Solís Pérez, et al., 2014).

Actualmente la oferta inmobiliaria en diferentes sectores de la ciudad es un negocio redituable, que crece de forma acelerada ante la demanda; los bienes culturales inmuebles se ven inmersos en esta dinámica lo que ocasiona que deban ajustarse a las demandas en la escala arquitectónica, urbana y de paisaje, introduciendo una nueva arquitectura que muchas veces no busca integrarse, sino destacar, reemplazando edificios antiguos, modificándolos, cambiando el paisaje, etc., sin considerar la relevancia de los mismos y sus valores, perdiendo parcial o totalmente el patrimonio construido.

Es pertinente señalar, que no es correcto el empleo del término de plusvalía¹¹ en los procesos de valorización y desvalorización urbana, ya que los desarrolladores inmobiliarios que han sido impulsados por las políticas neoliberales, se refieren a este cuando se habla de la “deseabilidad” y aumento de la demanda, en una o varias zonas específicas de la ciudad, aprovechando los beneficios que otorga la localización de un predio dentro de la estructura urbana, lo cual en realidad se refiere a la renta del suelo urbano, a partir del modelo capitalista (Jaramillo, 1977). También es empleado muchas veces como sinónimo del proceso de revalorización de un bien inmueble.

11 El concepto de plusvalía o plusvalor, es erróneamente empleado en el fenómeno urbano arquitectónico. Este concepto fue profundizado y delineado por Karl Marx a partir de los economistas clásicos, formulando la teoría de valor-trabajo, proponiendo la fórmula de *valor del objeto = tiempo del trabajo + los materiales*; así que el valor del trabajo correspondería al valor del objeto menos el valor de los materiales.

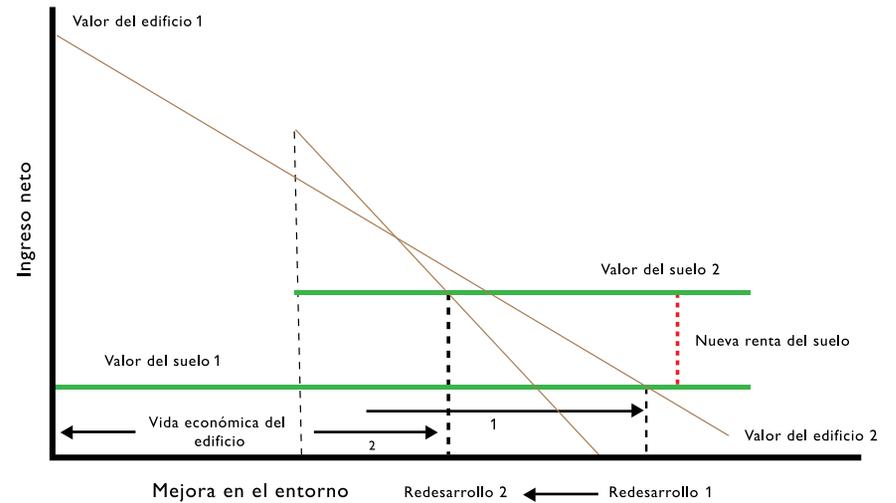
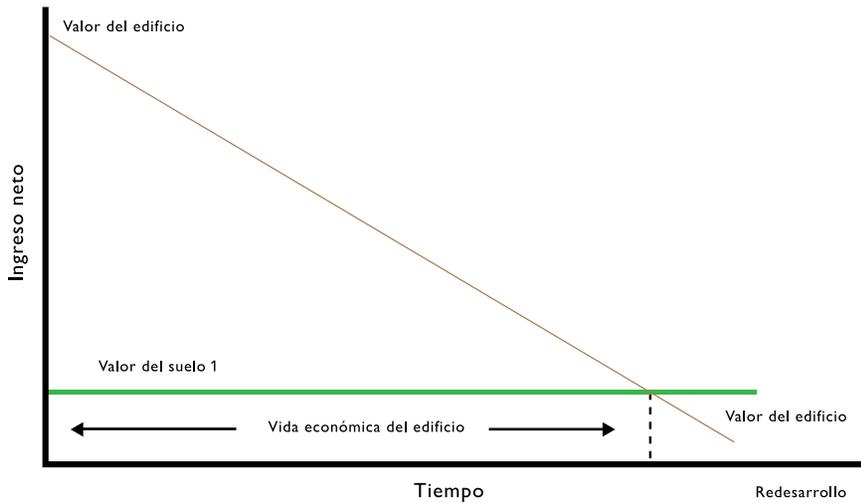


Figura 6. Vida económica de los edificios. En la primera gráfica se muestra la depreciación del edificio con el tiempo y su disminución del valor económico, que al final es superado por el valor de la renta del suelo, lo que genera la necesidad de redesarrollo. En la segunda gráfica, se observa cómo este comportamiento cambia a partir de que se ha modificado y mejorado el contexto, acelerando la depreciación de la vida económica del edificio. Fuente: Kunz Bolaños (2008).

Todos los bienes inmuebles, incluidos los considerados bienes culturales, poseen una localización única, como ya se mencionó anteriormente (Kunz Bolaños, 2003), adquiriendo las características particulares de su entorno, que finalmente es lo que les genera o les quita valor en el mercado inmobiliario. El aumento en el valor de renta de un predio, dependerá de los procesos de urbanización, de la inversión en obra pública, la inversión privada, así como de la normativa y regulación del uso del suelo. Es así como en los diferentes sectores históricos de la ciudad, encontramos dos tipos de tenencias, la pública y la privada, y es así como los bienes inmuebles culturales que se encuentran en predios de tenencia pública, por más significados y valores que estos posean, no tienen valor económico dentro del mercado inmobiliario y comúnmente son empleados por el Estado, para la administración pública, servicios, equipamiento e infraestructura, muchas veces con proyectos improvisados y económicos, sin el interés de conservar los inmuebles, solo adaptarlos. En algunos casos, estos inmuebles son abandonados.

Caso inverso encontramos en los bienes culturales inmuebles de tenencia privada, ya que estos tienen un papel importante dentro del mercado inmobiliario y entran en la dinámica de la oferta y la demanda, generando especulación (Silva Troop, 2011), por lo que buscan aprovechar al máximo el usufructo que poseen estos predios. Es oportuno indicar que la presión del mercado inmobiliario, muchas veces es desfavorable a la conservación de los bienes culturales inmuebles, pues la necesidad por construir grandes complejos arquitectónicos habitacionales, de servicios, comerciales o mixtos en los diferentes enclaves de valor y en sectores urbanos estancados o en declive, que por su ubicación dentro de la estructura urbana de la ciudad son propensos a ser objeto de inversión, y en donde la especulación del valor del suelo posibilita generar negocios redituables y atractivos para los inversionistas. En general estos proyectos no consideran el contexto inmediato

y crean graves problemas a la ciudad y de forma indirecta o directa a los edificios patrimoniales ya que se modifican los planes de desarrollo, se altera el paisaje, el tejido urbano y social, surgen problemas de abastecimiento de servicios básicos, tráfico vial, etcétera.

Debido a la escasez de predios en las zonas urbanas y a la amplia demanda de diversos desarrollos inmobiliarios, al hablar de los procesos de *reestructuración urbana*, se habla de la *reutilización* y la *rehabilitación* de edificios existentes, que constituye una opción de inversión inmobiliaria (Kunz Bolaños, 2008). En *La reutilización de inmuebles como proyecto de desarrollo inmobiliario*, De Pablo Serra (2007) señala que el utilizar espacios hoy abandonados, subutilizados y en decadencia de las zonas centrales de la ciudad, correspondientes a los llamados centros históricos, o lo que Giovannoni llamaba ciudad histórica, puede elevar su potencial y evitar problemas de transporte, accesibilidad, contaminación, estrés, etc. *Revitalizar edificios* en desuso puede contribuir, además, a renovar el mercado inmobiliario.

Mientras que la *revalorización* o lo que los desarrolladores llaman *reutilización* o *revitalización*, no es otra cosa más que la intervención de edificios para integrarles nuevas actividades y con ello “activarlos” e incluirlos en el mercado inmobiliario. Es en este punto donde es posible que un edificio histórico o zona patrimonial se integre a una obra contemporánea. En el caso específico de la tenencia privada, su valor se deprecia, lo que puede generar modificaciones físicas inadecuadas al patrimonio en pro de mantenerse con vida económica (Silva Troop, 2011) y, por ende, ser vigente en el mercado inmobiliario. Aunque los casos de pérdida del patrimonio se evidencian, también se olvidan tristemente en el tiempo, diluyéndose del imaginario colectivo.

En estos barrios la depreciación del edificio y el aumento del valor del suelo, modifican la renta del mismo y, por consiguiente, inciden en la vida económica de los edificios.



Figura 7. Rescate incipiente del espacio público, en el antiguo atrio de San Francisco, a un costado de la Torre Latinoamericana. Es un punto ejemplar de destrucción histórica, tanto del exconvento y sus capillas, como de la Casa Guardiola, sustituidos por nuevos edificios. Un collage de épocas constructivas. Fuente: acervo personal (2013).



Figura 8. Conservación de la vieja casona porfiriana por la recién inaugurada Torre Reforma, en donde se movió y descontextualizó el edificio, pero se conservó. Fuente: archivo Juan Boites, *El Universal* (<http://www.eluniversaldf.mx/miguelhidalgo/torre-reforma-el-rascacielos-mas-alto-y-sustentable-del-df.html>).

Cuando la depreciación es pronunciada y el valor del suelo se estanca o cae, se desvaloriza la zona e inicia su deterioro urbano y degradación social (Moreno Bernal, 2012). Un inmueble desvalorizado influye en el valor de sus vecinos a la baja; pero si al contrario, se detona un proceso de plusvalía y este edificio es incapaz de aprovechar esos beneficios, el edificio pierde su vigencia y surge la necesidad del *redesarrollo*, esto es, destruir el edificio y construir uno nuevo acorde a las necesidades del mercado e intereses de los inversionistas.

Cuando el bien patrimonial está catalogado y no se permite su modificación y/o posee muchos limitantes que condicionan su *reutilización*, su mantenimiento se vuelve costoso en comparación con los ingresos que genera el inmueble, que bien pueden ser nulos. A pesar de que al dueño se le exime del pago de predial y otros impuestos, estos inmuebles muchas veces terminan siendo abandonados, subutilizados o empleados como bodegas.

Con la obsolescencia, el inmueble ya no cumple con un uso específico, su valor baja y se buscan nuevas opciones de acuerdo con el estilo de vida que se persigue o se busca aparentar, afectando al patrimonio cultural inmobiliario; se genera la necesidad de subdividir los inmuebles para aumentar su rentabilidad, cambiar el uso de suelo y actividades económicas, lo que provoca dos posibles procesos demográficos: la *sucesión* (que se refiere a la declinación demográfica de un sector urbano y la entrada de un grupo social de menor poder adquisitivo) y la *gentrificación*.

Cordero Gómez señala que esta dinámica de exclusión y desplazamiento social, va de la mano con el voraz desarrollo inmobiliario (Cordero Gómez, 2015), y que afecta al patrimonio cultural, ya que los usos, costumbres, tradiciones, oficios, lenguas, gastronomía, etc., así como el patrimonio edificado, se ven modificados en su parcialidad o totalidad, para agradar a otro tipo de usuarios que no son de la zona, como el

turismo, a los inversionistas de “marca”, o los que vienen a vivir en el sitio por la especulación generada con el pretexto de “potencializar o regenerar una zona urbana” o simplemente por cuestiones de moda (Kendizor, 2014). La relación patrimonio construido e intangible debe ser inseparable, respetarse y aprovecharse para su conservación.

Michael Janoschka menciona que el proceso de gentrificación posee cuatro aspectos (Magalhaes, 2014): la invasión del capital en un espacio determinado; la transformación física y simbólica de este espacio a partir de la invasión; la llegada de personas de mayores ingresos a este espacio urbano; y el desplazamiento o la expulsión de las clases populares o de las personas más humildes de este barrio o de este espacio determinado. Él señala que este proceso posee a su vez, tres facetas de políticas urbanas: la inserción global selectiva, la inversión inmobiliaria y la infraestructura interna de las ciudades, lo cual responde a los procesos de mercantilización, turistificación y expulsión de todo lo que es diferente.

El desplazamiento urbano que caracteriza a la gentrificación es evidente cuando la inversión de capital modifica el paisaje urbano (Instituto de investigaciones Sociales, UNAM, 2014), observando cuatro tipos:

- 1) *Gentrificación simbólica*: división social a partir de la raza y la etnia;
- 2) *Políticas neoliberales gentrificadoras*: prácticas del Estado que incentivan el turismo, la revitalización y el mercantilismo en las zonas centrales;
- 3) *Mercados inmobiliarios*: recuperación de zonas centrales y periféricas, buscando un beneficio y aprovechando la desposesión de los habitantes originales;

4) *Resistencia a la gentrificación o contestación*: movimientos sociales que buscan la no homogeneidad de la globalización y la gentrificación mediante proyectos alternos.

Kunz Bolaños, Janoschka, Cordero Gómez y Moreno Bernal, coinciden en que por lo general este proceso demográfico se da en las zonas centrales e históricas de las ciudades y se relaciona directamente con el capitalismo, que con el pretexto de la necesidad de *regeneraciones* o *reestructuraciones urbanas*, en donde los antiguos vecindarios *degradados* pero con potencial para el desarrollo económico, por su adecuada localización adentro de la estructura urbana de la ciudad, construyen viviendas nuevas y edificios mixtos; o en su caso, si existen edificios patrimoniales catalogados, son reestructurados y rehabilitados para su inserción al mercado inmobiliario, para atraer franquicias internacionales, turismo y gente con un mayor poder adquisitivo, a vivir o a consumir en esas zonas *regeneradas*. Finalmente, la gente que ahí habitaba, con sus propias costumbres y características, sus oficios, etc., que dotaban al lugar de identidad y arraigo, es desplazada por esta nueva dinámica social y económica.

Las modificaciones urbanas, son naturales, sociales y económicas, y a lo largo de la historia hay muchos ejemplos de ello; en numerosas ocasiones las políticas sociales inciden en la destrucción del patrimonio. De hecho, el sistema capitalista ha alentado la *destrucción creativa* (Delgadillo, 2014), sacrificando bienes inmuebles para la edificación de nuevos “productos”, que garanticen ganancias a los inversionistas. Para ellos, el “progreso” se mide en ganancias y el “bienestar” en el consumo de productos nuevos por parte de la población, creando nuevas necesidades, muchas veces ficticias e innecesarias y generando una obsolescencia artificial en los inmuebles.

Los gentrificadores ocuparán la vivienda dejada por aquellos que ya no puedan solventar los gastos de estas (por presión



Figura 9. Mercado Roma, de Rojking Arquitectos, en la colonia Roma, exponente de intervención urbana arquitectónica gentrificadora. Fuente: acervo *El Financiero* (<http://www.elfinanciero.com.mx/opinion/dos-razones-para-evitar-el-dreamliner-de-aeromexico.html>).

social, moda e intereses inmobiliarios) generando un falso *statu quo* que incidirá en la demanda y, por ende, en la alza de los valores del suelo y la oferta de servicios individualizados para estos. Las antiguas zonas de fábricas y bodegas, los viejos vecindarios próximos a zonas centrales, de negocios y/o a los centros históricos o dentro de ellos, así como las zonas con una amplia oferta de renta de departamentos para parejas e individuales, se pueden considerar vulnerables a no resistir el proceso de gentrificación, debido a los impuestos, el costo y el tipo de *umbral de servicio* (Kunz Bolaños, 2003). Todos los edificios, ya sea por obra nueva o rehabilitación de inmuebles históricos, pueden ser considerados elementos gentrificadores al incidir en el desplazamiento directo e indirecto de habitantes, atraer a una nueva clase económica, modificando el paisaje con las actividades urbanas, así como con la inyección

de capital en zonas que anteriormente no interesaban a nadie (Cordero Gómez del Campo, 2015).

Este proceso gentrificador se da en el ciclo urbano y puede entenderse mediante seis pasos: 1) abandono; 2) estigmatización; 3) especulación; 4) encarecimiento; 5) expulsión y 6) comercialización o moda (Laboratorio de Cartografía Crítica, 2014).



Figura 10. El Polyforum Cultural Siqueiros es un claro ejemplo de la tensión inmobiliaria entre los intereses económicos y la conservación artística del patrimonio del siglo XX. Fuente: archivo Rocco D’Alessandro, 2016.



Figura 11. Centro Cultural Elena Garro, de Fernanda Canales + arquitectura 911 sc, en Coyoacán, es otro ejemplo de tensión entre lo público y lo privado, lo nuevo y lo viejo en el proceso gentrificador de la zona. Fuente: Jaime Navarro, ArchDaily México. (<https://www.archdaily.mx/mx/02-252993/centro-cultural-elena-garro-fernanda-canales-arquitectura-911sc/5736277ce58eccc8d000015-elena-garro-cultural-center-fernanda-canales-arquitectura-911sc-photo>).



Figura 12. Starbucks Coffee Madero, a un costado de la Iglesia La Profesa.
Fuente: acervo personal (2017).



Figura 13. Paisaje norponiente del patio del Museo Nacional de Antropología, donde se nota la evidente pérdida del paisaje por desarrollos inmobiliarios de Reforma. Fuente: 3 y una (<https://tresyuna.wordpress.com/2010/04/25/mexico-distrito-federal/p1010240/>).

El aprovechamiento del patrimonio. Una reflexión final

El concepto de patrimonio urbano fue acuñado por Gustavo Giovannoni, quien es uno de los máximos exponentes del llamado restauro científico. Él entendió que la sociedad, dentro de una densa urbe multipolar, requería unidades de vida a una escala local y no solo regional, en donde las construcciones y los usos contemporáneos se pueden manifestar en la ciudad antigua, sin la necesidad de “congelar” al patrimonio, sino otorgándole un valor de uso. Giovannoni parte de que la ciudad histórica, constituye un monumento por sí solo, pero es un tejido que al mismo tiempo está vivo, y a partir de esta premisa propone tres principios de conservación (Choay, 2007, pp. 175-180):

1. Todo fragmento urbano antiguo debe ser integrado en un plan de ordenación territorial, regional y local, simbolizando su relación con la vida actual (plano regulador).
2. Si se respeta la dialéctica entre la arquitectura y su entorno (ambientes) como una relación esencial, no es posible aislar a los edificios de su contexto, pues de ser así, se les mutilaría.
3. Respetar el espíritu histórico de los lugares,¹² mediante la materialización de configuraciones espaciales, conservando la escala

¹² Giovannoni se basó en los postulados de restauración y conservación de su maestro, el urbanista Camillo Boito. Este creó una lógica entre “lo nuevo” y “lo viejo” en las ciudades, reconociendo el doble valor de los “monumentos” como obra de arte y como documento histórico, respetando las etapas o estratos históricos del bien inmueble, y estableciendo a la conservación como imperativo sobre la restauración.

y la morfología en los núcleos urbanos, preservando las relaciones originales entre los edificios, predios y vías de recorridos. Evitando los “falsos históricos” y las destrucciones, eliminando construcciones parasitarias, agregadas y superfluas (*diridamento*); preservando, en la medida de lo posible, la originalidad.

En los años ochentas el capitalismo fomentaba la destrucción de la cultura. Si bien todavía hoy existe una vasta destrucción a “escala hormiga” del patrimonio, es el modelo neoliberal el que se ha encargado de mercantilizar la cultura y, por ende, el patrimonio y su conservación es pensado para su explotación por el turismo, por lo que las grandes cadenas hoteleras son las encargadas de homogeneizar el paisaje turístico y cultural en el mundo. El doctor Víctor Delgadillo nos indica que existen dos grandes desafíos para evitar la destrucción de nuestro patrimonio: el primero es generar instrumentos jurídicos y urbanísticos que eviten los predios ociosos, el equilibrio de costo-beneficio del desarrollo urbano y la especulación inmobiliaria; el segundo, es crear una cultura de respeto al Estado de Derecho, y evitar que el gobierno y la iniciativa privada continúen destruyendo edificios patrimoniales a plena luz del día (Delgadillo, 2014).

Existe una gran cantidad de megaproyectos que ponen en peligro no solo el patrimonio, sino también el arraigo de la gente a sus lugares originales. Son sus habitantes quienes se oponen a la construcción de estas grandes inversiones inmobiliarias, pues violan las normativas urbanas y repercuten negativamente en los barrios (Delgadillo, 2015). Muchas veces estas voces no son escuchadas por afectar los intereses del gobierno.

Si bien hay varios acuerdos, cartas, declaraciones y recomendaciones internacionales que hablan sobre la protección del patrimonio, son pocas las leyes que lo protegen. La Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas de 1972 (con últimas modificaciones en el

2015), es la encargada de regular y normar todo lo referente a nuestro patrimonio.

Respecto a las recomendaciones, encontramos la famosa Carta Internacional sobre la Conservación y la Restauración de Monumentos y Sitios, mejor conocida como Carta de Venecia, de 1964, que expone por ejemplo, en su artículo 5, que la conservación de los bienes inmuebles, siempre deberá girar en torno a una función útil a la sociedad, sin alterar la ordenación o decoración de los edificios, acondicionándose a la evolución de los usos y costumbres de la sociedad. Mientras que en el artículo 14, dicta que los lugares monumentales (refiriéndose a los conjuntos de valor patrimonial), deben ser objeto de resguardo a fin de salvaguardar su integridad y asegurar su saneamiento, su tratamiento y realce (Icomos, 1964). Podemos ver que en estas recomendaciones, el valor de uso del patrimonio es fundamental para incorporarlo a la vida actual; de no ser así, el edificio conservado no tendría sentido social.

La Convención sobre la Protección del Patrimonio Mundial Cultural y Natural de la Unesco, define como patrimonio cultural a los monumentos, conjuntos y lugares de valor universal excepcional desde el punto de vista histórico y estético para el arte y la ciencia. En sus artículos 4 y 5, se estipula que es obligación de cada Estado miembro de la convención, identificar, proteger y conservar, rehabilitar y transmitir a las generaciones futuras el patrimonio cultural y natural, situado en su territorio, con la posibilidad de recurrir a la asistencia y apoyo internacional si es el caso. Exhortando a la adopción de políticas generales encaminadas a atribuir al patrimonio una función en la vida colectiva y a integrar la protección de este, en los programas de planeación urbana (Unesco-ONU, 1972).

La Carta Internacional para la Conservación de Ciudades Históricas y Áreas Urbanas (Carta Washington) de 1987, retoma las recomendaciones de la Unesco (Varsovia-Nairobi de 1976), sobre la salvaguarda de los conjuntos históricos o

tradicionales en su función en la vida contemporánea. Los primeros tres artículos son muy importantes para nuestro caso de estudio: el artículo 1, expresa que la conservación de las áreas urbanas históricas, será eficaz, si se adhiere a una política coherente de desarrollo económico y social, considerándose en el planteamiento territorial y urbanístico en todos sus niveles; el artículo 2, refiere que se debe resguardar el carácter histórico, así como los elementos materiales y espirituales que determinan su imagen (forma urbana, relaciones espaciales, morfología de los edificios, relaciones población-área urbana-entorno); y el artículo 3, señala que la conservación de las áreas históricas, se debe a sus habitantes y para sus habitantes, estimulando su participación y compromiso (Icomos, 1987). En esta carta podemos observar que el patrimonio debe ser parte de los aspectos económicos y sociales de los Estados, buscando conservar lo tangible y lo intangible del patrimonio, para el beneficio, siempre, de sus habitantes.

Más que una conclusión, es importante que, con lo expuesto, se puedan formar diferentes discusiones en torno al antagonismo entre el mercado inmobiliario y la conservación del patrimonio urbano arquitectónico en los institutos y escuelas de conservación, así como con los profesionales, especialistas y universidades afines a estos rubros. “No se puede conservar lo que no se conoce”, se dice en esta disciplina, y es cierto, el primer paso para enfrentarnos a esta problemática es conocer y sensibilizarnos para proponer posibles alternativas. Son muchos los actores involucrados: desarrolladores inmobiliarios, grandes inversionistas, funcionarios de gobierno (en sus diferentes instancias), sociedad civil, y es en el diseño participativo donde se requiere un mayor esfuerzo colectivo. Esa será la única forma de poder hacer algo ante toda la problemática.

La Declaración de París de 2011 es quizá la recomendación más clara, contundente y precisa respecto a este antagonismo, ya que habla sobre el patrimonio como motor de

desarrollo y propone acciones en común entre el turismo sostenible, la economía, la promoción, los actores involucrados, etcétera (Icomos, 2011). En su artículo 2 habla de adaptar al patrimonio existente nuevos usos y funciones y no al contrario, con lo cual los usuarios de los edificios adecuarán sus expectativas a las actuales condiciones. En dicho artículo se señala que el patrimonio es único y requiere una flexibilidad en la aplicación de normas y reglamentos para satisfacer sus necesidades. A partir de lo anterior podemos entender que sería una medida conciliadora entre las partes involucradas, la regulación y flexibilidad normativa.

Este artículo, más que amonestar la obra contemporánea, advierte que la arquitectura patrimonial es una fuente de inspiración innovadora para la arquitectura actual, pues su análisis contribuye a la alta calidad de las nuevas obras, lo cual realmente exige una gran creatividad para poder integrarse a estos conjuntos patrimoniales.

El artículo 3, habla sobre turismo y desarrollo, enfatizando la importancia de los planes de manejo, que en la ciudad están condicionados a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, los cuales, o están desactualizados, o no están en consonancia con el patrimonio y su conservación. El artículo plantea la importancia del turismo con tres preguntas clave: ¿para qué tipo de turismo?, ¿para quién? y ¿por qué razón?. Del mismo modo, señala la importancia de alentar que las comunidades se apropien del patrimonio y lo difundan, y la relevancia de la educación y la investigación al respecto.

Para la discusión de este documento, es muy importante el artículo 4, que habla sobre Economía y Patrimonio. Plantea que es indispensable conocer el impacto económico y social, para poder maximizar el valor cultural del patrimonio; esto es, que el mismo patrimonio puede ser considerado como un activo y no un pasivo para los inversionistas. Además señala que el patrimonio debe ser considerado el centro de las

políticas públicas para lograr un desarrollo económico y social, e incentivar investigaciones al respecto.

Para conseguir esto, es sustancial poder superar paradigmas y estigmas en torno al tema, educar y reeducar a los actores sociales involucrados, buscar flexibilidad, puntos de encuentro e incentivar planes en conjunto, en donde la sociedad y el patrimonio obtengan su beneficio.

Bibliografía

Álvarez Mora, A. (2006), *El mito del centro histórico. El espacio del prestigio y la desigualdad*, primera edición, Puebla, Universidad Iberoamericana Puebla, Benemérita Universidad Autónoma de Puebla (BUAP) y Universidad de Valladolid.

Arriaga Navarrete, R. y C. R. González Pérez (2014), "Impacto económico de la inversión en patrimonio histórico: una aproximación metodológica interindustrial", en A. Colegio de Postgraduados del CIDE (ed), *Investigación y políticas públicas*, México, Grupo Editorial Hess, pp. 459-489.

Bazant, J. (2003), *Manual de diseño urbano*, sexta edición, México, Trillas.

Choay, F. (2007), *Alegoría del patrimonio*, primera edición, Barcelona, Gustavo Gili.

Código Civil Federal (1996), *Libro segundo de los bienes. Título segundo clasificación de los bienes. Capítulo I de los bienes, artículo 750*, documento electrónico disponible en <<http://info4.juridicas.unam.mx/ijure/fed/1/763.htm?s=>>, consultado el 5 de marzo de 2016.

Cordero Gómez del Campo, L. (2015), *Gentrificación: un análisis visual en el Centro Histórico de la Ciudad de México*, tesis de Maestría en Urbanismo, México, Facultad de Arquitectura, UNAM.

Delgadillo, V. (2014), “Destrucción y conservación del patrimonio urbano”, *Anuario de Investigación del Posgrado en Urbanismo*, pp. 131-149.

Delgadillo, V. (2015), “Las manos sobre la Ciudad (de México)”, *El País*, 13 de agosto.

Ducci, M. E. (2011), *Conceptos básicos de urbanismo*, México, Trillas.

Escalante Gonzalbo, F. (2015), *Historia mínima del neoliberalismo*, primera edición, México, El Colegio de México.

Gómez Granillo, M. (1996), *Breve historia de las doctrinas económicas*, vigésima segunda edición, México, Esfinge.

González-Varas, I. (2003), *Conservación de bienes culturales. Teoría, historia, principios y normas*, tercera edición, Madrid, Ediciones Cátedra.

Harvey, D. (2007), *Breve historia del neoliberalismo*, Ebooks Ediciones Akal.

Icomos (1964), *Carta de Venecia: Carta Internacional sobre la Conservación y la Restauración de Monumentos y Sitios*, Venecia, II Congreso Internacional de Arquitectos y de Técnicos de Monumentos.

_____ (1987), *Carta de Washington: Carta Internacional para la Conservación de Ciudades Históricas y Áreas Urbanas Históricas*, Washington, Asamblea General Icomos.

_____ (2011), *Declaración de París sobre el patrimonio como motor de desarrollo*, París, 17 Asamblea General Icomos.

Instituto de Investigaciones Sociales (2014), *El capitalismo busca expulsar a las clases populares de las ciudades: Michael Janoschka*, México, UNAM, documento electrónico disponible en <http://www.iis.unam.mx/indexcontent.php?_module=745>, consultado el 7 de diciembre de 2017.

Janoschka, M., A. Cócola, y G. Durán (2016), “La ciudad del siglo XXI: políticas públicas urbanas, desplazamientos y contestaciones”, *Íconos. Revista de Ciencias Sociales*, septiembre, núm. 56, pp. 11-18.

Jaramillo, S. (1977), *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*, Lima, Centro de Estudios sobre Desarrollo Económico, Facultad de Economía, Universidad de los Andes.

Kendizor, S. (2014), *Aljazeera: The peril of hipster economics. When urban decay becomes a set piece to be remodelled or romanticised*, documento electrónico disponible en <<http://www.aljazeera.com/indepth/opinion/2014/05/peril-hipster-economics-2014527105521158885.html>>, consultado el 17 de mayo de 2016.

Kunz Bolaños, I. (2001), *El mercado inmobiliario habitacional de la Ciudad de México*, primera edición, México, Plaza y Valdés, Centro de Investigaciones y Estudios de Posgrado, Facultad de Arquitectura, UNAM.

_____ (2003), *Usos del suelo y territorio. Tipos de lógicas de localización en la Ciudad de México*, primera edición, México, Plaza y Valdés Editoriales-UNAM.

_____ (2008), *Manual de operación para el reaprovechamiento y la redensificación de la ciudad Interior*, México, Comisión Nacional de Vivienda, UNAM.

Laboratorio de Cartografía Crítica (2014), *Gentrificación*, documento electrónico disponible en <http://cartolabmed.blogspot.com/p/gentrificacion.html>, consultado el 20 de marzo de 2017.

Lares, A. (2012), *Carta de Atenas: Architecture Stuff*, documento electrónico disponible en <http://www-etsav.upc.es/personals/monclus/cursos/CartaAtenas.htm>, consultado en mayo del 2016.

López Rangel, R. (1977), *Contribución a la visión crítica de la arquitectura*, Puebla, Departamento de Investigaciones Arquitectónicas y Urbanísticas del Instituto de Ciencias de la Universidad Autónoma de Puebla (BUAP).

Magalhaes, L. (2014), *Gentrificación y lucha por las ciudades latinoamericanas. Entrevista a Michael Janoschka*, documento electrónico disponible en <https://derechoalaciudadflaco.wordpress.com/2015/01/05/entrevista-a-michael-janoschka/comment-page-1/>, consultado el 6 de diciembre de 2017.

Moreno Bernal, L. (2012), *Bases para la densificación de los procesos de valorización y desvalorización*, México, tesina para la Especialidad en Valuación Inmobiliaria, Facultad de Arquitectura, UNAM.

Norberg-Schulz, C. (1980), *Genius Loci: Towards a Phenomenology of Architecture*, Nueva York, Rizzoli.

Real Academia de la Lengua (2016), *Diccionario de la Lengua Española*, documento electrónico disponible en <http://dle.rae.es/?w=diccionario>, consultado en marzo del 2016.

Riveros Fragoso, L. (2012), *Apuntes de clase: legislación en valuación, aspectos legales del sistema mexicano de la propiedad inmobiliaria*, México, Especialidad en Valuación Inmobiliaria, Posgrado Facultad de Arquitectura, UNAM.

Schjetnan, M., J. Calvillo, y M. Peniche (1997), *Principios de diseño urbano/ambiental*, México, Árbol Editorial.

Silva Troop, D. J. (2011), *Principios de valuación inmobiliaria*, México, Posgrado Facultad de Arquitectura, UNAM.

Solís Pérez, P., G. Mazzotti Pabello, y C. R., González Pérez (2014), "Un nuevo enfoque para la gestión de los centros históricos y sus implicaciones en el bienestar social", *S. Colegio de Postgraduados del CIDE*, México, Grupo Editorial Hess, pp. 121-142.

Terán Bonilla, J. A. (1991), "Hacia una nueva historia de la arquitectura", *Boletín de Monumentos Históricos*, México, INAH, pp. 10-19.

Unesco-ONU (1972), *Convención sobre la Protección del Patrimonio Mundial Cultural y Natural*, París, 17 Conferencia General de la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura.

Ziccardi, A. (2001), "Pobreza, desigualdad social y ciudadanía. Los límites de las políticas sociales", *Las ciudades y la cuestión social*, Buenos Aires, CLACSO, Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales.

_____ (2008), "Las políticas y los programas sociales de la ciudad del siglo XXI", *Papeles de Población*, Universidad Autónoma del Estado de México, 14(58), pp. 127-139.