

Las áreas pericéntricas como espacio de disputa en la transición al siglo XXI: el desarrollo urbano *versus* la conservación del patrimonio

Camilo Alejandro Moreno Iregui

Camilomoreno120@hotmail.com

Becario de posgrado en Urbanismo por Conacyt
Arquitecto por la Universidad Nacional de Colombia
Maestro en Arquitectura por la UNAM

Tutor: Dr. Víctor Manuel Delgadillo Polanco

Cotutores: Dra. Ana Melisa Pardo Montaña

Dr. Luis Carlos Colon Llamas

Resumen

Las transformaciones experimentadas por los centros históricos de las capitales de América Latina desde las últimas décadas del siglo XX han generado nuevos desafíos que ponen en disputa a diversos actores: instituciones encargadas de la protección del patrimonio o de planeación de la ciudad, desarrolladores inmobiliarios y habitantes de dichos territorios. Las actuales políticas de planeación de la ciudad, que mantienen su énfasis en el regreso a la ciudad central (Carrión, 2001: 11), son cómplices del movimiento de capital que se genera en un marco de economía post-keynesiana, en la cual se percibe un Estado inclinado hacia los intereses de los desarrolladores inmobiliarios.

Las reflexiones que se proponen son parte de los avances de la investigación doctoral del autor para el tercer semestre del programa de doctorado en urbanismo dentro de la línea de investigación de centros históricos y patrimonio urbano. En esa medida, este artículo plasma el marco teórico que permite entender los puentes existentes entre las políticas públicas y la economía urbana,

como parte fundamental de la transformación física de las áreas pericentrales en el contexto del regreso a la ciudad central.

Palabras clave: regreso del capital, economía urbana, planificación urbana, patrimonio urbano

Abstract

The transformations experienced by the historical centers of the capitals of Latin America since the last decades of the 20th century have generated new challenges that put into dispute various actors: institutions in charge of the protection of heritage or city planning, real estate developers and inhabitants of said territories. The current city planning policies, which maintain their emphasis on the return to the central city (Carrión, 2001), are complicit in the capital movement that is generated in a post-Keynesian economic framework, in which a State inclined towards the interests of real estate developers.

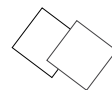
The reflections that are proposed are part of the progress of the author's doctoral research for the third semester of the doctoral program in urban planning within the research line of historical centers and urban heritage. To this extent, this article reflects the theoretical framework that allows us to understand the existing bridges between public policies and the urban economy, as a fundamental part of the physical transformation of the pericentral areas in the context of the return to the central city.

Keywords: *return of capital, urban economy, urban planning, urban heritage*

Antecedentes de la disputa entre conservación y desarrollo

La conservación del patrimonio y el desarrollo son dos puntos antípodas bajo los cuales se ha intervenido la ciudad a lo largo de su historia. Aunque, en un principio, cuando las ciudades eran principalmente monocéntricas y no existía ningún tipo de regulación de protección del patrimonio, el espacio urbano se iba reescribiendo a sí mismo.

Al poco tiempo de que empezó a crecer la ciudad surgieron las primeras propuestas de planificación de estos nuevos territorios vacantes; estos espacios, aunque tradicionalmente han sido estudiados como una propuesta de crecimiento urbano, también afectaron los centros históricos. Planes como el



de Montoulieu para La Habana, de 1922, de Brunner para Bogotá, en 1934, o de Contreras para la Ciudad de México (CdMx), en 1938, a la vez que proponían la planificación de la nueva ciudad, planteaban la ampliación de perfiles urbanos o la construcción de vías que remataban sobre las plazas principales, cuya construcción implicaba la demolición de varios edificios considerados “contextuales”. Entrada la segunda mitad del siglo XX, en la mayoría de capitales latinoamericanas se empezó a dar la separación funcional entre centralidad histórica y urbana (Delgadillo, 2011: 130), tanto así que en el mismo CIAM VIII, de 1954, se habló del “corazón de la ciudad” como un lugar principalmente administrativo con funciones distintas a las nuevas periferias. A pesar de la constante expansión urbana durante las décadas de los sesenta y setenta, los centros históricos aún conservaban gran parte de las actividades económicas, culturales y gubernamentales de la ciudad, por tanto, se seguían construyendo algunos edificios en altura, especialmente dedicados a oficinas, espacios comerciales y, en menor medida, a vivienda. La posibilidad de estas transformaciones era posible debido a la falta de una regulación clara de protección de patrimonio; aunque existían las declaratorias de inmuebles o fragmentos de ciudades como monumentos nacionales, no existían los marcos regulatorios de los mismos.

La década de los ochenta implicó un cambio importante para la preservación del patrimonio urbano al crear normativas más rígidas e instituciones que velaran específicamente por su conservación. Como lo manifiestan Moura y Rojas (1999), la rigidez de estas normas pesó en contra del patrimonio al crear espacios perfectos para que se diera una “obsolescencia funcional” de carácter físico y económico, que se conjugó con la creciente descentralización de la ciudad y la inestabilidad social y política (Jaramillo, 2006; Suárez, 2004).

La alternativa que tomaron diferentes ciudades en América Latina, desde finales de la década de los noventa, fue la tesis del “regreso a la ciudad construida” (Carrión, 2001: 7), la cual fue vista como la acción que ayudaría a detener el crecimiento de la mancha urbana al apostarle a una redensificación demográfica en las zonas centrales de la ciudad.

Las políticas públicas que se elaboraron para que este regreso se llevara a cabo necesitaron de dos experiencias complementarias: la producción de programas de recuperación de centros históricos y grandes proyectos de inserción de vivienda. En el caso de los planes de recuperación de centros históricos se pueden rescatar los programas “Échame una Manita” de la CdMx, en 1991; el Plan de Recuperación del Pelourinho, en Salvador, Bahía, en 1991, y el Plan de Rehabilitación del Centro Histórico de Quito, en 1996. Respecto a los grandes

proyectos de desarrollo de vivienda están: la Nueva Santa Fe de Bogotá, en 1989, el programa de “Repoblamiento de la Comuna de Santiago” en Santiago de Chile, de 1990, o el “Bando 2” de la CdMx, en 2001, entre otros (Delgado-Illó, 2009: 210).

Estas políticas de intervención en zonas centrales —como en el caso de Bogotá, CdMx, Santiago de Chile o Sao Paulo—,¹ en tan solo las dos décadas transcurridas del siglo *xxi*, evidencian dos procesos complementarios entre sí; el primero de ellos consiste en la recuperación de los centros históricos, sobre todo en las zonas de mayor atracción turística, las cuales atraeron la inversión privada, específicamente con la construcción de hoteles boutiques, tiendas o restaurantes de lujo (Carrión, 2010: 77); el segundo proceso, el que interesa para esta investigación, es el de las transformaciones de los barrios que bordean el centro histórico, o las áreas pericentrales, a partir de lo que Francisco Sabatini llama “los ciclos inmobiliarios localizados” (2017: 76), o los procesos de reurbanización del territorio a partir de las brechas de renta.

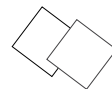
En efecto, el centro histórico no se encuentra abandonado; no hablamos de una zona patrimonial que haya perdido valor, no se trata de un centro que haya perdido importancia, sino que se ha transformado y mantenido con importantes valores de uso que son clave para el funcionamiento de la metrópoli (Morales, 2010: 92).

El regreso a la ciudad central, consonancia de intereses entre la planeación urbana y la conservación del patrimonio

Para autores como Alejandro Suárez Pareyón (2004), Rene Coulomb (2012) o Yasna Contreras (2016) —mediante la idea del regreso a la ciudad construida— tanto las políticas públicas que buscaban el desarrollo de la ciudad, como aquellas que buscaban la conservación del patrimonio urbano, hallan su punto en común en la relación existente entre la contención del crecimiento de la mancha urbana y la búsqueda por revertir el proceso de pérdida de población en los centros históricos. No obstante, como se plantea a continuación, la orientación de ambos tipos de políticas llega a generar resultados yuxtapuestos.

Una gran parte de la falta de convergencia entre estas formas de intervenir la ciudad es que, mientras que los proyectos que buscan el desarrollo de

¹ Dentro de la vasta bibliografía que existe sobre el tema destacan los trabajos de Amparo de Urbina (2016) para Bogotá, de Yasna Contreras *et al.* (2015) en Santiago de Chile, y de Víctor Delgado-Illó (2016) para la Ciudad de México, entre otros.



la ciudad responden estrechamente a patrones de urbanización neoliberales (Harvey, 2005: 36), las políticas asociadas a la conservación del patrimonio suelen responder a marcos normativos de la doctrina internacional, como las Cartas Internacionales del ICOMOS, las cuales están desarrolladas desde criterios culturales y no necesariamente económicos (Chateloin, 2009: 19).

Por ejemplo,² si se analizan los conflictos de instrumentos puntuales que ponen la visión del desarrollo en contra de la visión patrimonial, se puede encontrar en la CdMx el caso del Plan Alameda, de 1991, hoy Sistema de Actuación por Cooperación (SAC) Alameda Central; en él se mercantilizó la colonia Centro para dar paso a la Secretaría de Relaciones Exteriores, el Tribunal Superior de Justicia, el complejo Puerta Alameda y el Hotel Hilton, entre otros (Hernández, 2015: 261). Este tipo de desarrollos es posible, en primer lugar porque, de forma “coincidental”, el límite que se trazó del Perímetro A bajo la declaratoria de la UNESCO de 1987, excluyó a esta colonia de su área de protección, por tanto, la aplicación de instrumentos como la transferencia de potencialidad, aprovechando el valor patrimonial y económico que brindaba estar cerca de la Alameda, fue completamente aprovechado.



Figura 1. Disputas entre perímetros de protección y planeación.

Fuente: Elaboración propia, con aerofotografía base de Google Earth.

² Otros ejemplos puede ser la construcción de “La Casa del Pueblo” en pleno centro histórico de La Paz, o la construcción del “Proyecto de los Ministerios”, en Bogotá.

Para Patrice Melé (2016), estos ejercicios de mercantilización del patrimonio son posibles en la medida en que las políticas de conservación del mismo patrimonio se ven afectadas también por el modelo neoliberal, específicamente con la ruptura que implicó el modelo keynesiano hubo un viraje del modelo de regulación normativo a una visión de “planeación estratégica”, donde la reactivación económica de la ciudad central empezó a tener mayor peso que los aspectos culturales (Salazar, 1996: 13; Lacerda, 2018: 90).

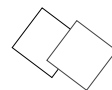
Aunque se reconoce la importancia de estudiar el regreso de la ciudad central desde otras perspectivas, en este artículo se quiere hacer énfasis en las implicaciones del regreso del capital, promovido desde las políticas públicas de planeación de la ciudad y que, amparado en su contexto económico y político post-keynesiano, lejos de desempeñar el papel de defensor de los intereses de la colectividad en cada una de sus ramas, únicamente cumple un papel de mediador de los intereses privados.

Hemos renunciado en gran medida a hacer la ciudad en concordancia con los deseos de nuestro corazón, en pos de los derechos de los propietarios, desarrolladores, capitalistas financieros y del Estado. Ellos son los principales agentes que dan forma a nuestras ciudades y por lo tanto a nosotros mismos (Harvey, 2007: 32).

Programas y normas, la dialéctica del patrimonio y el desarrollo de la ciudad y la geografía de su disputa

Como se mencionó antes, el regreso del capital a la ciudad central nunca hubiera sido posible sin el apoyo de los gobiernos locales por medio de créditos, proyectos de renovación urbana y de repoblamiento de vivienda (Colin, 2017: 104; Inzulza y Galleguillos, 2014: 147; López *et al.*, 2014: 162). Bajo la bandera de la recuperación del patrimonio arquitectónico, los gobiernos locales usaron diferentes herramientas que abrieron las puertas al regreso del capital.

Probablemente una de las más importantes fue la liberalización del mercado de suelo por medio de la flexibilización de las normativas de edificabilidad de las áreas pericentrales (Contreras, 2010; Pradilla 2014: 185; De Mattos, 2008: 30). Estrategias como el “rescate” del espacio público, es decir, la expulsión de vendedores ambulantes del centro, o los programas de incentivo al repoblamiento habitacional para las clases altas y medias, abrieron la puerta al libre aprovechamiento de las rentas en la ciudad central (Sepúlveda, 2017: 39; López y Meza, 2015: 303).



Las políticas públicas de conservación y las de desarrollo de la ciudad, que a lo largo del siglo XXI se han encontrado en constante disputa por el suelo del área central, han encontrado momentos de convergencia y disidencia, en las cuales el capital siempre ha encontrado, en ambas, la forma de permear. Como se evidenció con el ejemplo de la SAC Puerta Alameda, el lugar donde estas contradicciones se hacen más evidentes es en la delimitación de los polígonos de protección y sus zonas de amortiguamiento.

La idea que aportó la UNESCO de generar un perímetro de transición —Perímetro B—, alrededor del bien de interés cultural —Perímetro A—, buscaba tener un espacio de transición entre el área de conservación y el desarrollo intensivo de las ciudades (Guzmán, 2011: 45). Sin embargo, desde la práctica, en diferentes ciudades latinoamericanas se puede constatar cómo se desvirtuó esta visión en dos grandes etapas, primero con una fuerte política de intervención de los centros históricos y posteriormente con el regreso del capital al área pericentral (López *et al.*, 2014: 304; Contreras, 2010).

En el caso del Polígono A, que tradicionalmente ha sido entendido como la zona con mayor presencia de patrimonio urbano (Troitiño, 1991: 35), durante la última década del siglo XX y la primera del XXI vivió un intenso proceso de intervención de su espacio público³ que llevó a que estos ejes turísticos se “revitalizaran”, con el impulso de diversas actividades culturales y la llegada del comercio de lujo (De Urbina, 2016: 338; Delgadillo, 2016: 131). Sin embargo, estos proyectos, más allá de una reactivación económica de los sectores turísticos, no frenaron la tendencia de despoblamiento del centro histórico,⁴ al contrario, en muchas ocasiones lograron aumentar el proceso de expulsión de habitantes y comerciantes tradicionales.

Es importante señalar que las grandes apuestas de los proyectos habitacionales que se habían dado durante este mismo periodo solo quedaron plasmadas en el papel, y es que, en gran medida, tanto la rigidez de las normativas de edificabilidad de este sector (Ludermir y Lacerda, 2015: 62; Salazar, 1996: 14),

³ Algunos ejemplos son: la intervención de la Plaza de Santo Domingo en Quito, la renovación de las calle Madero o Regina en la CdMx, o la peatonalización de la carrera Séptima y las calles 10 y 11 en Bogotá.

⁴ En la CdMx se pasó de una población de 74 008 habitantes en 2000 a 67 944 en 2010 (tomado de <http://sistema.autoridadcentrohistorico.cdmx.gob.mx/planmanejoch/Anexo1_recomendaciones_unesco.pdf>). En el centro histórico de Bogotá —La Candelaria— en 2005 se tenía una población de 22 621 habitantes y en 2017 se contabilizaron 22 438 (tomado de <http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/demografia_proyecciones_2017_0.pdf>).

como el alto precio que presenta la tercerización de los usos del suelo, hicieron prácticamente imposible la construcción de vivienda, sin ningún tipo de política de mediación del Estado. Ahora bien, en el caso de los Polígonos B, que diferentes autores denominan como las áreas pericentrales de los centros históricos (Díaz, 2015: 235; Sepúlveda, 2017: 84), se convirtieron en los espacios que concentran la mayor cantidad de desarrollos inmobiliarios en la ciudad central a partir del siglo XXI. Estas zonas de la ciudad aprovecharon dos características definidas por el “modelo de la ciudad latinoamericana”, de Michael Janoshcka (2002), en el cual dentro de los ejes de desarrollo (Pradilla, 2013: 208) —como la avenida Paseo de la Reforma, en México, la carrera Séptima, en Bogotá, o la avenida Paulista, en Sao Paulo— se privilegió y dio paso a los desarrollos intensivos de espacios corporativos o residencias de lujo, mientras tanto, en los antiguos espacios pericentrales (*idem*: 208; Connoly, Coulomb y Duhau, 1991) se aprovecharon los bajos precios del suelo, la mayor flexibilidad normativa de conservación de inmuebles, junto a la menor presencia de edificaciones declaradas como patrimonio.

En el mapeo que se presenta en la imagen 2, donde se compara la construcción de inmuebles de más de cuatro niveles⁵ desde el año 2000 dentro de las áreas pericentrales de la CdMx y Bogotá, se puede ver cómo el Perímetro A y el área afectada parecen prácticamente “congelados”, sin embargo, el Perímetro B vivió una gran oleada de regreso del capital, sobre todo alrededor de los ejes de desarrollo.

Aunque existe una lógica económica que se va a explicar en el siguiente punto, es necesario aclarar que el regreso al área pericentral tiene sus particularidades en cada ciudad y al interior del mismo perímetro. En el caso de la CdMx, mientras que hay una dispersión de este regreso, se presenta bajo una micro densificación de desarrollos entre los 4 y 9 pisos; en el caso de Bogotá se puede ver un desarrollo concentrado en altas densidades constructivas.

Gran parte de estas variaciones, más allá de explicar grandes diferencias en el fenómeno del regreso del capital a la ciudad central, hacen énfasis en el papel que juegan los instrumentos de planeación de escala intermedia y su aplicación;⁶ no obstante, el interés por la captura de plusvalía va a ser el común denominador de este ciclo de desarrollo de selectas zonas centrales.

⁵ Se tomo esta altura por ser el promedio de las alturas en el centro histórico.

⁶ En el caso de la CdMx se tienen los Sistemas de Actuación por Cooperación, mientras que en el caso de Bogotá los instrumentos más utilizados son los Planes Parciales.

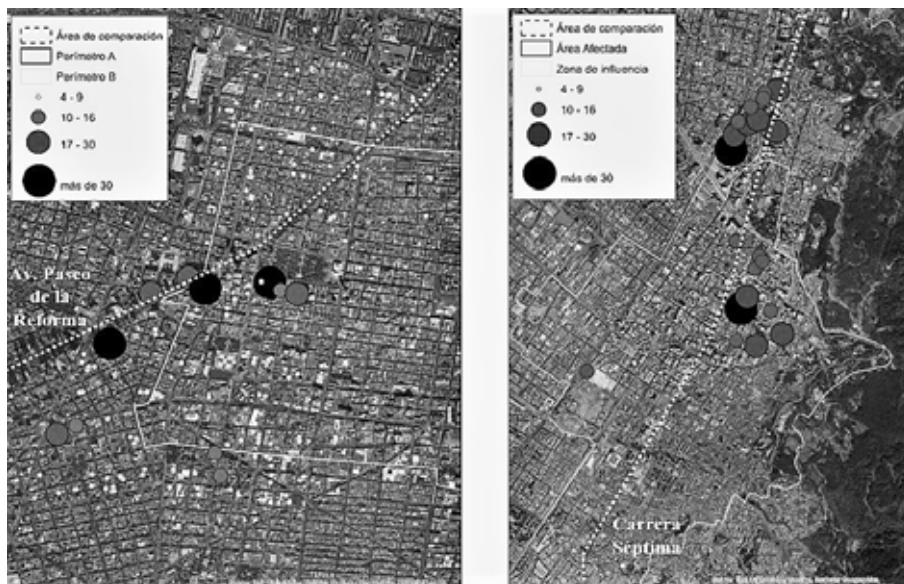
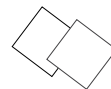


Figura 2. Construcción de nuevos desarrollos inmobiliarios a partir del año 2000 en el área pericentral occidental de la CdMx⁷ y en la carrera Séptima de Bogotá.

Fuente: Elaboración propia a partir de comparación de aerofotografías entre el 2000 y 2019.

La economía política y su relación con la disputa por el área pericentral

Antonio Azuela (2016) afirma que la riqueza de una ciudad está en su suelo. En esa medida, gran parte de los intereses que esconde esta disputa por el área pericentral es el control de ese suelo bien ubicado y servido, el cual se vuelve fundamental para la capitalización de las brechas de renta (Smith, 1987).

Desde el punto de vista de la economía urbana, más allá de los corredores financieros de las grandes capitales (Pradilla, 2013: 210), las áreas pericentrales son atractivas para los inversionistas y desarrolladores inmobiliarios, pues encuentran suelos en la ciudad central que, al estar ocupados principalmente por habitación popular o antiguas zonas industriales de principios del siglo XX, suelen ser mucho más baratos que los de las zonas turísticas del centro histó-

⁷ Para el área pericentral de la CdMx, por temas metodológicos de la comparación con Bogotá, se hizo un análisis únicamente del costado pericentral occidental.

rico o incluso de las zonas de comercio popular.⁸ En ciudades donde el suelo urbanizable, bien servido y ubicado, es cada vez más escaso, su valor se convierte en parte fundamental de la geografía de la disputa.

Sin embargo, el mercado del suelo, como otros productos que responden directamente a las lógicas de la oferta y la demanda, no solo se explica desde fenómenos como la financiarización⁹ sino que, en sí, desde una escala local, responde a los nuevos modelos de vivienda que se busca en el mercado. Es así como la creciente demanda de vivienda bien ubicada, en áreas centrales, cerca de los principales centros de trabajo, es una demanda creciente por parte de un sector específico de población —“jóvenes profesionales, viviendo solos o en pareja, con o sin hijos” (Izunza y Galleguillos, 2014: 141)—, al cual responde el mercado en estas dos primeras décadas del siglo XXI.¹⁰

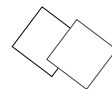
La forma tradicional en la que los mercados buscan capturar las plusvalías en estos sectores es por medio de la “verticalización” de la ciudad central (López *et al.*, 2014: 162) que virtualmente representa la reproducción del suelo urbano en altura, lo que se traduce directamente en la capitalización de esas rentas diferenciales (López *et al.*, 2014b: 573). Si se analizan los diseños de estos proyectos, se puede encontrar que son tipologías muy similares, con variaciones mínimas, en su arquitectura, donde los *amenities* (Contreras, 2011: 90) como la terraza para hacer parrilladas, el gimnasio o el espacio de *coo-working*, ya no son excepciones sino parte de la regla, los elementos distintivos que empiezan a ofrecer los encuentran en las áreas aledañas, ya sea en el centro histórico o en la llegada de nuevos tipos de comercio o espacios culturales, que vienen detrás de los grandes desarrollos de vivienda (Contreras y Gatica, 2015: 325).

Para entender la lógica más básica del mercado del suelo aún se retoman las reflexiones de Adam Smith y David Ricardo, de finales del siglo XVIII y principios del XIX (Jaramillo, 2006: 12; Pradilla, 2013: 117), en las cuales se discutía la manera en que se les asignaba un valor a los productos agrícolas de acuerdo con la distancia en que se encontraban respecto de sus espacios de consumo

⁸ En el caso de las zonas de comercio popular, como La Merced en la CdMx, de San Victorino en Bogotá o la zona de El Rosario en La Paz, a lo largo de su historia han tenido un alto valor del suelo, asociado con su uso (Lacerda, 2018: 93; Sepúlveda, 2017: 41).

⁹ No se puede ignorar que, en casos específicos como la CdMx o Santiago de Chile, las formas de financiación de esos proyectos han estado asociada a la globalización financiera (De Mattos, 2008).

¹⁰ Es importante mencionar que también hay otros segmentos de mercado como *Airbnb* o los modelos *coo-living*.



(Asuad, 2016: 112-113). Estas propuestas fueron la base para que Marx planteara las dos variables de la renta diferencial del suelo, que retoman la relación de proximidad, así como el papel que tiene el acceso a los centros de consumo y las “facilidades” de un territorio agrícola (Marx, 1959).

Mariano Arango (1975) resumió la importancia de estudiar el fenómeno de la renta diferencial a partir de tres puntos que ayudan a entender la disputa por el área pericentral:

- *El factor situación predomina sobre la renta diferencial*: entre más facilidades o sitios de interés comercial o turístico tenga algún sector de la ciudad, mayor puede ser el costo de estos terrenos debido a la demanda de personas que quieran acceder a él.
- *La renta urbana aumenta con el aumento de población*: la localización del suelo urbano respecto al centro no es reproducible, en esa medida, entre más persona quieran estar más cerca de los centros de trabajo, más elevados van a ser los precios de dicha zona.
- *La renta urbana implica un monopolio del precio*: a diferencia de la renta agrícola, donde el valor de los productos está autorregulado por los cultivos en las peores tierras, los propietarios del suelo pueden definir el precio que quieran por sus productos inmobiliarios.

La actividad comercial y de servicios junto con los talleres asociados al centro histórico ha encontrado en las reglas del mercado inmobiliario la mejor manera de asegurar una presencia apabullante. En efecto, su capacidad de pago es superior a la de los intereses culturales y viviendistas le ha permitido pagar alquileres superiores (Morales, 2010: 106).

Una debilidad que tiene el estudio del mercado del suelo urbano desde la teoría de la renta diferencial es que esta se basa únicamente en la interacción del uso agrícola con su centro de consumo. Como lo explica Carlos Morales (2007), bajo el actual modelo neoliberal, la multiplicidad de usos que se encuentran en el espacio urbano se va a distribuir según su capacidad de pago. En esa medida, como se observa en la gráfica siguiente, mientras que los usos terciarios se van a encontrar más cerca al centro o a los ejes de desarrollo, la vivienda se va a ubicar en su espacio aledaño y posteriormente los usos no rentables, como escuelas, hospitales o, en sí mismo, el uso rural (Morales, 2010: 97). En esa medida, es necesario considerar cómo los mercados empiezan también a promover el cambio de uso hacia otros más rentables.

Tanto la teoría de la renta diferencial, como la capacidad de pago, ayudan a explicar cómo se da el mercado del suelo dentro de la ciudad; sin embargo, dentro de las lógicas de mercantilización del espacio pericentral es necesario agregar una nueva variable, el caso del valor de signo (Baudrillard, 1969: 83-84). Como se mencionó antes, los nuevos desarrollos dentro del área pericentral no ofrecen grandes variaciones en su diseño, pero lo que sí se empieza a mercantilizar es la oferta cultural y de patrimonio urbano que tiene el sector (Vera, 2018: 51).

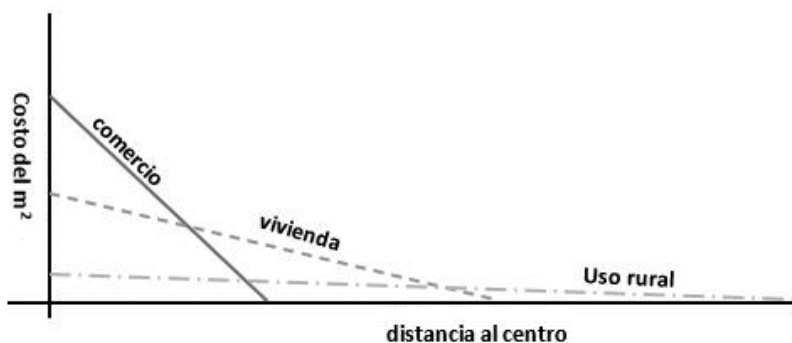
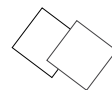


Figura 3. Relación entre valor de suelo y distribución de los usos con base en su capacidad de pago, respecto al centro.

Fuente: Presentación de Carlos Morales en diplomado Estudios Sociojurídicos del Suelo, 2019.

Esta estrategia, que según Carlos de Mattos (2008) impacta a una escala global, se sustenta en una “búsqueda de ‘distintividad’ para mejorar su posición competitiva, a través de realzar o generar algún tipo de elemento simbólico” (De Mattos, 2008: 97), en la cual el patrimonio es el vehículo que tanto las administraciones locales y nacionales, como los desarrolladores inmobiliarios, han encontrado para diferenciarse.

Es cada vez más frecuente encontrar, dentro de la publicidad de los proyectos inmobiliarios, el uso del patrimonio o la historia como un elemento de *marketing* de la ciudad central, y especialmente el uso del discurso mismo del regreso a la ciudad central, con frases como “haga parte de la renovación del centro”, “vive cerca de donde trabajas, trabaja cerca de donde vives” o “tenga



todas las comodidades de la ciudad más cerca de usted”,¹¹ donde el valor de símbolo se vuelve una parte fundamental de esta disputa.

Reflexiones preliminares

Los retos que supone estudiar el regreso del capital a la ciudad central implican la búsqueda de nuevos marcos epistemológicos que permitan entender este tipo de fenómenos urbanos emergentes. En esa medida, la apuesta por repensar las políticas públicas de regreso a la ciudad central no solo como un interés de planificación urbana o de conservación del patrimonio, sino como un interés principalmente del regreso del capital, sirve para entender los procesos macro que explican las lógicas detrás de la transformación socioespacial de las áreas pericentrales. Aunque esta investigación aún se encuentra en sus etapas iniciales.

Para empezar, desde el punto de vista de las políticas públicas, tanto de la conservación del patrimonio como del desarrollo de la ciudad, es necesario repensar el papel que ha jugado el Estado y sus instituciones donde, si bien hay una marcada retracción de sus responsabilidades, siguen desempeñando un papel importante en la desregulación de las áreas donde se están dando estas transformaciones, al levantar declaratorias de conservación de los inmuebles, aumentar arbitrariamente las potencialidades de edificación de ciertas zonas de la ciudad y, en sí mismo, al aprobar instrumentos urbanísticos que privilegian las demandas de los desarrolladores inmobiliarios.

Aunque parece inminente que el regreso a la ciudad central es una realidad dentro de las capitales latinoamericanas, es necesario acotar que este fenómeno se da de forma parcializada a ciertos espacios del área pericentral con condiciones específicas de edificabilidad y precios del suelo, entre otros factores. Las variantes de la geografía de la disputa en cada país estarán condicionadas tanto por sus dinámicas urbanas locales, como por la definición de sus instrumentos normativos. Así, el enfoque comparativo que propone esta investigación lejos de tener un carácter inductivo busca establecer criterios que permitan reconocer características generales de la disputa.

Asimismo, se reconoce que, aunque hay un largo camino recorrido desde la economía urbana para estudiar el mercado del suelo, las particularidades

¹¹ Este tipo de mensajes publicitarios se encuentran en los proyectos que se construyeron en el centro histórico de Bogotá entre 2000 y 2019.

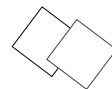
de este fenómeno hacen necesario complementar estos enfoques donde, por ejemplo, no solo se reconozcan los aspectos asociados al patrimonio urbano, sino también cómo influye su mercantilización en la transformación del área pericentral.

Es necesario aclarar que, aunque las reflexiones que se presentaron en este artículo solo tuvieron en cuenta la dimensión física y económica, no se puede desconocer que desde la dimensión social los movimientos de resistencia que se están dando, por parte de diferentes colectivos y organizaciones vecinales, también empiezan a desempeñar un papel definitivo en la disputa por el área pericentral, donde no solo se busca luchar contra los procesos de expulsión sino que, en sí mismo, se utiliza la figura del patrimonio urbano para permanecer.¹²

Bibliografía

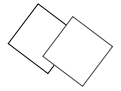
- Arango, Mariano. 1975. "La renta del suelo en Marx y la renta urbana del suelo", *Cuadernos Colombianos*, año II, núm. 6, pp. 171-223.
- Asuad, Normand. 2016. *Desarrollo regional y urbano. Tópicos selectos*, México, Universidad Nacional Autónoma de México.
- Azuela, Antonio. 2016. "Para una ciudad incluyente y sustentable, otro régimen de propiedad", *Direito e Práxis*, vol. 7, núm. 14, pp. 588-608.
- Baudrillard, Jean. 1969. *El sistema de los objetos*, Madrid, Siglo XXI.
- Carrión, Fernando. 2001. *La ciudad construida, urbanismo en América Latina*, Junta de Andalucía / Flacso Ecuador.
- _____. 2010. *El laberinto de las centralidades históricas en América Latina: el centro histórico como objeto de deseo*, Quito, Ministerio de Cultura.
- Chateloin, Felicia. 2009. "El centro histórico ¿concepto o criterio en desarrollo?", *Arquitectura y Urbanismo*, vol. 29, núms. 2-3.
- Colin, Clément. 2017. "Nostalgia en la producción urbana: la defensa de los vecinos en Santiago", *Revista INVI*, vol. 32, núm. 91.
- Connolly, Priscilla, Rene Coulomb y Emilio Duhau. 1991. *Cambiar de casa pero no de barrio. Estudios sobre la reconstrucción en la Ciudad de México*, México, Universidad Autónoma Metropolitana.

¹² Algunos ejercicios que vale la pena revisar, en el caso de Bogotá, es la resistencia de los vecinos contra el Plan Parcial del barrio Las Aguas, para lo cual han sido capaces de organizarse contra las demandas de una universidad privada; en el caso de la CdMx, los vecinos del edificio Trevi, después de un extenso conflicto legal, consiguieron no ser desalojados; o en Santiago, donde se tiene la exigencia, por parte de los vecinos, de recibir la declaratoria de sector patrimonial para que no se den los desarrollos inmobiliarios en altura.



- Contreras, Yasna. 2016. *Nuevos habitantes del centro de Santiago*, Santiago de Chile, Editorial Universitaria.
- Contreras, Yasna. 2010. "Santiago Centro: ¿puede convivir un espacio residencial central con el locus de especulación inmobiliaria?", *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, vol. XIV, núm. 331.
- Contreras, Yasna y Paulina Gatica. 2015. "Gentrificación y degentrificación en las áreas centrales de Santiago e Iquique", en *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina*, México, UNAM.
- Coulomb, Rene. 2012. "El centro de la Ciudad de México frente al desafío de un desarrollo urbano más sustentable", en *Habitat y centralidad en México, un desafío sustentable*, México, Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública.
- De Mattos, Carlos. 2008. *Globalización, negocios inmobiliarios y mercantilización del desarrollo urbano. Producción inmobiliaria y reestructuración metropolitana en América Latina*, Chile, Geolibros.
- De Urbina, Amparo. 2016. "Impacto de la norma de protección de los bienes de interés cultural en el proceso de gentrificación del centro histórico de Bogotá", en *Cambios socio-espaciales en las ciudades latinoamericanas: ¿proceso de gentrificación?*, Bogotá, Universidad Externado de Colombia.
- Delgado, Víctor. 2009. "Reseña de 'Los desafíos del Bando 2. Evaluación multidimensional de las políticas habitacionales en el D.F.'", *Economía, Sociedad y Territorio*, vol. IX, núm. 29.
- _____. 2011. *Patrimonio histórico y tugurios: las políticas habitacionales de recuperación de los centros históricos de Buenos Aires, Ciudad de México y Quito*, México, Universidad Autónoma de la Ciudad de México (UACM).
- _____. 2016. *Patrimonio urbano de la Ciudad de México: la herencia disputada*, México, UACM.
- Díaz Parra, Ibán. 2015. "La mezcla improbable. Regreso a la ciudad y gentrificación en el Centro Histórico de la Ciudad de México", *Quid 16*, revista del Área de Estudios Urbanos, vol. 5, pp. 229-254.
- Guzmán, Paola. 2011. "Las zonas de amortiguamiento, instrumento para la conservación y gestión del patrimonio cultural mundial", *Hereditas*, núms. 15-16, México.
- Harvey, David. 2005. *Breve historia del neoliberalismo*, Madrid, Akal.
- _____. 2007. *Notas hacia una teoría del desarrollo geográfico desigual*, Buenos Aires, GeoBaires, Cuadernos de Geografía.
- Hernández, Adrián. 2015. "Gentrificación y desplazamiento: la zona de la Alameda, Ciudad de México", en *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina*, México.
- Inzulza, Jorge y Ximena Galleguillos. 2014. "Latino gentrificación y polarización: transformaciones socioespaciales en barrios pericentrales y periféricos de Santiago, Chile", *Revista de Geografía Norte Grande*, vol. 58, núms. 5-6.

- Janoshcka, Michael. 2002. "El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización", *Revista Eure*, vol. 28, pp. 11-29.
- Jaramillo, Samuel. 2006. *Reflexiones sobre las políticas de recuperación del centro (y del centro histórico) de Bogotá*, Bogotá, CIDE / Universidad de los Andes.
- Lacerda, Norma. 2018. "Mercado inmobiliario de bens patrimoniais: um modelo interpretativo a partir do centro histórico do Recife", *EURE*, vol. 44. núm. 132, Chile.
- Ludermir, Bernardino y Norma Lacerda. 2015. "Centros históricos brasileiros: tensões entre a obsolescência imobiliária e a resumo", *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, vol. 17, núm. 1.
- López Morales, Ernesto *et al.* 2014. "Captura desigual de renta de suelo y desplazamiento exclusionario. Indicadores generales del proceso de gentrificación en Santiago de Chile, 2000-2012", *Cadernos Metropole*, vol. 16, núm. 32.
- _____. 2014b. "Neoliberalismo, regulación *ad-hoc* de suelo y gentrificación: el historial de la renovación urbana del sector Santa Isabel, Santiago", *Revista de Geografía Norte Grande*, núm. 58, pp. 161-177.
- López Morales, Ernesto y Daniel Meza Corvalán. 2015. "Regulaciones públicas y explotación de renta de suelo: el *boom* inmobiliario de Ñuñoa, Santiago, 2000-2010", *Economía, Sociedad y Territorio*, vol. xv, núm. 48.
- Melé, Patrice. 2006. *La producción del patrimonio urbano*, México, Centro de Investigaciones y Estudios Superiores de Antropología Social.
- Morales Schechinger, Carlos. 2007. *Algunas reflexiones sobre el mercado de suelo urbano*, documento de trabajo, Instituto Lincoln, en <<https://es.scribd.com/document/255875677/Algunas-Reflexiones-Sobre-El-Mercado-de-Suelo-Urbano-Carlos-Mercado-2007>>.
- _____. 2010. "Confrontación de intereses inmobiliarios en el centro histórico de la Ciudad de México", en *Centralidades históricas y proyectos de ciudad*, México, OLACCHI / Instituto Distrital de Patrimonio Cultural.
- Moura, Claudio y Eduardo Rojas. 1999. *Préstamos para la conservación del patrimonio histórico urbano: desafíos y oportunidades*, Banco Interamericano de Desarrollo.
- Palley, Thomas. 2005. "Del keynesianismo al neoliberalismo: paradigmas cambiantes en economía", *Economía*, vol. 2, núm. 4, México, UNAM.
- Pradilla, Emilio. 2013. "La economía y las formas urbanas en América Latina", en Blanca R. Ramírez Velázquez y Emilio Pradilla Cobos, *Las teorías sobre la ciudad en América Latina*, México, Universidad Autónoma Metropolitana (UAM).
- Sabatini, Francisco. 2017. "Transformación de la periferia urbana popular: entre el estigma y la devolución espacial", en *La periferia metropolitana: entre la ciudad prometida y un lugar para habitar: la Ciudad de México*, México, UAM.
- Salazar, José. 1996. *Estudio sobre la ciudad colombiana: patrimonio urbano en Colombia*, Colombia, Colcultura.



- Sepúlveda, Juan. 2017. “¿Gentrificación por fuera del centro tradicional? Transformación morfológica y funcional del pericentronorte de Bogotá, Colombia”, en *Perspectiva Geográfica*, vol. 22, núm. 1, pp. 33-48.
- Smith, Neil. 1987. “Gentrification and the Rent Gap”, *Annals of the Association of American Geographers*, vol. 77, núm. 3, pp. 462-465.
- Suárez Pareyón, Alejandro. 2004. “El centro histórico de la Ciudad de México al inicio del siglo XXI”, *Revista INVI*, vol. 19, núm. 51, Chile.
- Troitiño, Miguel. 1991. “Centro histórico, intervención urbanística y análisis urbano”, *Anales de Geografía de la Universidad Complutense*, núm. 11.
- Vera, Paula. 2018. “Imaginaris patrimoniales en los procesos de reconversión urbana. Puerto Norte, Rosario, Argentina”, *Revista Brasileira de Gestao Urbana*, vol. 10, supl. 1, pp. 49-67.