

**Cultural Diplomacy & Heritage** is an interdisciplinary scientific project that aims to promote the exchange, mutual connection and understanding of academic research, ideas, projects, and many other aspects of culture that characterize individual nations and their communities.

Culture is the most important factor for peace and stability of the world and constitutes the set of values that give meaning to the community and therefore culture includes all aspects through which a nation dialogues with other cultures. The word "heritage" defines the heritage of knowledge that opens cultural dialogues and therefore diplomatic projects. The word "heritage," first of all, encourages the importance of enhancing the "human heritage".

But the culture of a nation includes everything: diplomacy, legislation, art, heritage, education, political choices, industrial development, communication, security, financial and economic development, relations with citizens, development policies.

In this complex system, Cultural Diplomacy represents an exchange in

several directions through which a community takes over its soul, hence its own heritage which creates a system of dialogue and participation fundamental to development and sustainability of nations.

Culture in all its manifestations becomes an essential instrument of the identity of a people and represents the material and intangible heritage fundamental to constructively address the objectives of globalization and contemporary.

**Cultural Diplomacy & Heritage** aims to create a network of intercultural connection, between East and West, where the heritage of individual nations becomes opportunities for knowledge, sharing and comparison for the development of individual communities.

**Cultural Diplomacy & Heritage** welcomes scientific and interdisciplinary proposals aimed at building this significant sharing of knowledge for an inclusive and participatory future. All those research proposals that will analyze specific issue interconnecting different disciplines will be welcome.

# El asedio inmobiliario y turístico al patrimonio urbano

editado por  
VICTOR DELGADILLO, OLIMPIA NIGLIO

CULTURAL DIPLOMACY & HERITAGE

*Volume sottoposto a double peer review*

tab edizioni

© 2022 Gruppo editoriale Tab s.r.l.  
viale Manzoni 24/c  
00185 Roma  
[www.tabedizioni.it](http://www.tabedizioni.it)

Prima edizione ottobre 2022  
ISBN versione cartacea 978-88-9295-544-8  
ISBN versione digitale 978-88-9295-545-5

È vietata la riproduzione, anche parziale,  
con qualsiasi mezzo effettuata, compresa la  
fotocopia, senza l'autorizzazione dell'editore.  
Tutti i diritti sono riservati.

Gli autori restano a disposizione degli eventuali  
aventi diritto che non è stato possibile  
contattare.

# Índice

- p. 9    Presentación  
V́ctor Delgadillo, Olimpia Niglio
- Primera parte
- 33    *Eclipse y Resurrección de la Ciudad Histórica*  
Salvatore Settis
- 63    *Madrid: patrimonio urbano y turistificación en un contexto  
metropolitano*  
Manuel de la Calle Vaquero, Elena Ferreiro Calzada
- 103    *Turistificación en una zona patrimonial. El Pueblo Mágico  
de Malinalco y su centro histórico*  
Claudia C. Vázquez Reyes
- 127    *Gentrificación turística y asedio inmobiliario en la ciudad  
patrimonial de San Miguel de Allende*  
Jocelyn Elizabeth Liévanos Díaz
- 157    *Del otro lado del patio: turismo, consumo y renovación  
urbana. El emprendimiento gastronómico Patio de los  
Lecheros en Buenos Aires*  
Mariel de Vita, Paula Rosa

## Segunda parte

- p. 189 *La espacialidad urbana de Tokio, entre la herencia histórica y la contemporaneidad*  
Olimpia Niglio
- 213 *Destrucción, resistencias y readaptaciones en el Barrio Yungay, Santiago de Chile*  
Natalia Fernanda Ponce Arancibia
- 243 *El regreso (de la vivienda) a la ciudad central en Bogotá. Aproximaciones a la incursión inmobiliaria de las primeras décadas del siglo XXI*  
Camilo Alejandro Moreno Iregui
- 277 *Entre la especulación, usufructo y conservación. Nuevos imaginarios y destrucción del Barrio Antiguo y Santa Lucía en Monterrey*  
Isabel Ahgüe Vázquez, Francisco Hernández Serrano
- 315 *El asedio inmobiliario al Centro Histórico de la Ciudad de México*  
Víctor Delgadillo
- 349 *La centralidad histórica fundacional. Un espacio en disputa*  
Fernando Carrión Mena
- 383 Autores

## Presentación

Cultural matters are integral parts of the lives we lead. If development can be seen as enhancement of our living standards, then efforts geared to development can hardly ignore the world of culture.

*Amartya Sen*

Iniciamos este libro con la palabra “cultura” que es la que nos permite introducir un tema importante para el futuro del patrimonio urbano, resultado de una estratificación histórica y cultural fundamental para entender el presente y construir un futuro sostenible. La falta de atención a la cultura local, sobre todo desde la mitad del siglo pasado, ha producido una herencia muy compleja y que hoy en día tenemos que analizar y resolver para el futuro del patrimonio urbano. En realidad, la falta de cultura, que es la clave de las políticas de desarrollo sostenible, ha producido un desarrollo enfocado solamente en relación a los intereses materiales y de ingresos de una élite que al final ha destruido el patrimonio y con eso ha favorecido la pobreza cultural. Ahora necesitamos poner nuevamente al centro la cultura como motor y facilitador del desarrollo de sociedades centradas en las personas. En efecto, un enfoque holístico e integrado para el desarrollo de las comunidades debe tener en cuenta la creatividad, el patrimonio, el conocimiento y la diversidad. Sobre estos principios hemos analizado los aspectos críticos de las ciudades contemporáneas.

Especialmente en las últimas dos décadas múltiples presiones económicas, particularmente inmobiliarias y turísticas, han estado acechando muchos centros y barrios históricos de diversas ciudades del mundo en una escala poco antes vista. El turismo masificado se ha diversificado, personalizado e intensificado, transformando algunos centros y barrios históricos, de sitios vivos y habitados en parques temáticos para consumidores temporales.

Los residentes tradicionales son paulatinamente desplazados, junto a los comercios y servicios de barrio. Por su parte, las recientes presiones inmobiliarias, que en algunas ciudades adquieren escalas colosales, han comenzado a desafiar las normas urbanas que protegen el patrimonio edilicio, ya no sólo con la introducción de nuevas arquitecturas de alturas cada vez mayores, sino con construcciones que transforman los edificios: a veces preservan las fachadas y las primeras crujeías, pero otras veces destruyen las arquitecturas históricas por considerarlas un estorbo para el “desarrollo”.

Actualmente, las mayores presiones se ciernen sobre las áreas adyacentes a esos centros y barrios históricos. Allí, se construyen edificios cada vez más altos aprovechando una serie de ventajas: una menor presencia de inmuebles patrimonializados, que se pueden destruir y sustituir; una mayor flexibilidad de las normas urbanas; precios del suelo más bajos; una gran accesibilidad otorgada por las vías de comunicación y los transportes; una ubicación estratégica, cerca de servicios y equipamientos urbanos; y —por supuesto— la proximidad de un patrimonio urbano reconocido por el gobierno local, nacional y a menudo por la Convención del Patrimonio Mundial de la UNESCO<sup>1</sup>.

La turistificación y las nuevas presiones inmobiliarias en los centros y barrios históricos se acompañan de la continua terciarización de la economía local, que profundiza el despoblamiento, la pérdida de la función habitacional y los cambios en los usos del suelo. Además, en economías de libre mercado y con regulaciones débiles, los usos del suelo que terminan por predominar son los que pagan mayores rentas del suelo: los comercios y los servicios. Estas tendencias no sólo son promovidas por la “mano invisible” del mercado, sino que son abiertamente acompañadas y/o promovidas por políticas públicas, nacionales y locales, que promueven (el monocultivo de) el turismo y/o la industria de la construcción, como vías de desarrollo económico para confrontar

1. UNESCO siglas en inglés de la Organización de Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura.

la desindustrialización de la economía local, acceder a divisas y muy recientemente para “salir” de la crisis económica producida por la pandemia Covid-19.

Justamente la pandemia detuvo abruptamente esas presiones por unos meses, a través de un confinamiento decretado por los gobiernos nacionales y locales para evitar los contagios. Las ciudades de Asia y Europa, y luego las de América y el resto del mundo, amanecieron sin gente, como en la *Ciudad ideal* representada por pintores europeos en el siglo XV.

Ciudades vacías y calles sin gente, más allá de aparecer como imágenes asombrosas y perturbadoras, constituyen la negación de la ciudad, de la misma forma que una plaza sin gente no es una plaza. D'Eramo (2020) reconoce que, en esta *edad del turismo* “una ciudad sin turistas” sería el mejor incentivo para que los turistas visitaran esas ciudades sin turistas. Pero ni él ni nosotros pudimos turistar en esas ciudades vacías de gente. Además, en algunos países americanos como Brasil, Estados Unidos, México o Perú el encierro nunca fue obligatorio. El confinamiento con educación y trabajo a distancia fue una condición que sólo una minoritaria clase media puede desarrollar. En cambio, cientos de miles de personas salieron a las calles y a las ciudades latinoamericanas a ganarse la vida diaria, a riesgo de contagiarse.

Asimismo, en unos países y ciudades, antes que en otros, se abrieron ciertas actividades económicas. En México, por ejemplo, la industria de la construcción fue decretada como una actividad imprescindible para reactivar la economía local y nacional; mientras que en España y otros países europeos el turismo fue paulatinamente abierto, a pesar de la posibilidad de nuevos contagios. Así que en una “nueva normalidad” (que si es nueva no podría ser “normal”) las presiones inmobiliarias y turísticas, pero recargadas, están de regreso en los centros y barrios históricos de muchas ciudades del mundo<sup>2</sup>, como se podrá constatar en este libro.

2. La página *InsideAirBnB* muestra datos que evidencian, en muchas ciudades, una recuperación de la oferta de alojamientos a niveles similares o incluso mayores que los registrados antes de la pandemia. Ver: <http://insideairbnb.com/index.html>.



La pandemia no vino a crear algo totalmente nuevo, sino a profundizar y visibilizar tendencias que ya estaban presentes desde antes. Covid-19 evidenció los riesgos del monocultivo del turismo, con ciudades que se quedaron sin visitantes y trabajadores, sin actividades económicas y sin actividades cotidianas, porque esas ciudades turísticas han padecido fuertes procesos de despoblamiento. Tal vez Venecia sea el peor ejemplo de ello. La pandemia también vino a evidenciar la lógica de un mercado inmobiliario que construye por construir, que construye espacios arquitectónicos y urbanos como activos financieros que amparan acciones bursátiles internacionales, sin importar si esos espacios construidos no se alquilan y no se venden. Así, por ejemplo, en esta época de trabajo en casa (*home office*) y con una enorme oferta vacante de oficinas, en muchas ciudades se siguen construyendo torres de oficinas “para salir de la crisis”.

En este contexto, la guerra contra el patrimonio edilicio no es nueva. Históricamente, esta guerra se ha hecho porque la ciudad histórica y los edificios del pasado representan lo antiguo, lo premoderno, lo insalubre y/o lo atrasado; porque detienen el “desarrollo”, estorban la captura de mayores rentas urbanas o porque impiden la “ciudad del futuro” (edificios de mayores alturas). A veces también porque esos edificios representan memorias incómodas para ciertos grupos sociales.

La revaloración y recuperación del patrimonio urbano también se ha hecho con múltiples intereses, que no siempre responden a los discursos que se utilizan. Algunos actores defienden la memoria colectiva, la identidad local o nacional, los valores históricos y artísticos, o bien, diversos valores sociales, profanos y simbólicos, asociados a las piedras construidas por los antepasados. Sin embargo, el patrimonio también ha sido defendido y puesto en valor para explotarlo política y económicamente, es decir, para mercantilizarlo y tornarlo excluyente para ciertos grupos sociales y ponerlo al alcance de otros consumidores. Muchas autoras (como Choay 2007) han reconocido que el incremento inflacionario del patrimonio cultural, más que a una verdadera preocupación por

preservar vestigios del pasado, se realiza para incluir esos objetos y prácticas culturales en el mercado del consumo, en una era en que la cultura se mercantiliza.

Este libro es resultado de un llamado internacional que convocó a conocer, desde una perspectiva internacional: cómo se presentan las presiones inmobiliarias y turísticas en el patrimonio urbano de distintas ciudades del mundo, y cuáles son las posturas y discursos que adoptan las defensoras y los enemigos del patrimonio urbano. Qué discursos despliegan los defensores de la preservación de un patrimonio urbano entendido como un acervo estático o un patrimonio vivo y habitado; qué discursos despliegan y qué intereses defienden quienes promueven una mayor apertura de las normas urbanas que protegen el patrimonio, para permitir la inclusión de arquitecturas modernas y edificios con mayores alturas. En la convocatoria también invitamos a responder ¿Cuáles son las causas que han conducido al asedio inmobiliario a los centros y barrios históricos? ¿Por qué en zonas adyacentes a los centros históricos inscritos en la lista del Patrimonio Mundial las autoridades locales promueven y aprueban inversiones inmobiliarias colosales en forma de rascacielos? ¿El turismo de masas es la única vía para conservar y mantener “vivas” las ciudades y los centros históricos? ¿Cuáles son los umbrales del cambio físico y social en el patrimonio urbano? Que las generaciones actuales tengan derecho a dejar su huella en los centros y barrios para las generaciones del futuro está fuera de discusión ¿Pero los modernos rascacielos y arquitecturas extravagantes son la huella de las sociedades actuales o son las marcas de las fuerzas del mercado neoliberal globalizado? ¿Hay formas de detener la gran presión inmobiliaria? ¿El *Paisaje Urbano Histórico* es una herramienta adecuada para gestionar los conflictos entre inversionistas inmobiliarios y sus intereses lucrativos versus la defensa de un patrimonio urbano que por definición es colectivo? ¿De quién es la ciudad y el patrimonio urbano vivo y habitado? ¿De los turistas, de la gente y de la humanidad o del mercado? Antes de presentar brevemente los contenidos de este

libro repasamos algunas de estas tendencias actuales, pero nos remitimos a un momento en que —tal vez como ahora— el patrimonio se presentaba como un obstáculo para el “desarrollo”.

## El urbanismo del Movimiento Moderno versus el patrimonio urbano 1950-1980

La Carta de Atenas de 1933, como ningún otro documento de Le Corbusier e integrantes de la Bauhaus y de los Congresos Internacionales de Arquitectura Moderna (CIAM), expresa claramente el desprecio que estos arquitectos y urbanistas tenían sobre lo que hoy consideramos patrimonio urbano. Los párrafos 9 y 10 denuncian que los centros históricos europeos y algunos de sus ensanches decimonónicos son densos tugurios con calles miserables. Los párrafos 65 al 70 son contundentes, pues, aunque se dice que los valores arquitectónicos de las grandes creaciones del pasado deben ser salvaguardados, claramente se sostiene una guerra contra el patrimonio urbano: no todo el pasado tiene derecho a ser perenne por definición, no puede permitirse que, por un culto mezquino del pasado, se ignoren las reglas de la justicia social (Le Corbusier 1973, pp. 103-109 [1933]).

Aunque esta declaración de guerra a la ciudad histórica se relativiza por parte de algunos integrantes en el VIII Congreso CIAM de 1951, que tuvo como motivo justamente “El corazón de la ciudad”, se mantiene este discurso por parte del ala dura integrada por el mismo Le Corbusier, Paul Lester Wiener y José Luis Sert (coordinador de ese encuentro y de la publicación respectiva: Sert 1955). En efecto, en el capítulo introductorio, al hablar de la «necesidad de un Centro Cívico» que articule las funciones separadas de la ciudad, Sert (1955, p. 4) señala que «las zonas centrales de las ciudades» (los centros históricos) son estériles, caducas y desintegradas, por lo que deberían ser demolidas. En este libro aparecen los proyectos de centros cívicos que Sert con Wiener e incluso Le Corbusier diseñan para Chimbote, Lima, Medellín y Bogotá. Sin

embargo, en este congreso y libro ya están presentes ciertas discrepancias con esta visión de la tabula rasa: el arquitecto inglés Richards (1955, pp. 60-61) ya califica como vandalismo destruir edificios del pasado para introducir vías para un tráfico más veloz, que para él no necesariamente es una mejora; mientras que los arquitectos McCallum (Londres), Bakema (Rotterdam) y Rogers (Milán) ya argumentaban que los nuevos centros cívicos proyectados no pueden competir ni de lejos con la vitalidad de los antiguos centros de las ciudades europeas. En este sentido, Jacqueline Tyrwhitt (1955, p. 103), la única mujer en ese congreso<sup>3</sup>, reconocía que el corazón de la ciudad no era la sede de la dignidad cívica, sino simplemente el lugar donde la gente se reúne.

El Movimiento Moderno y su urbanismo funcionalista se convirtió en el paradigma de la reconstrucción post Segunda Guerra Mundial de muchas ciudades europeas; y en América Latina y otros países se consolidó como el lenguaje urbano y arquitectónico con el que se modernizaban las ciudades. Así, en las décadas de 1950 a 1970 edificios históricos sucumbieron para el ensanche o apertura de vialidades y la introducción de edificios modernos.

En la década de 1960 el movimiento de defensa del patrimonio edilicio comenzó a cobrar fuerza con los encuentros de Venecia de 1964 y de Quito de 1967, mientras que las críticas a la monotonía y homogeneidad del Movimiento Moderno se acrecentaban con los libros de autores reconocidos como integrantes de la crítica post-moderna: Aldo Rossi, Robert Venturi, Charles Jenks y Pier Paolo Portoghesi, entre otros.

Curiosamente en varios centros históricos del mundo, algunas de las arquitecturas introducidas en un lenguaje funcionalista o racionalista comenzaron a ser transformadas en edificios menos contrastantes con su entorno patrimonializado, o de plano fueron disfrazadas como arquitecturas historicistas. Mientras que en otros barrios algunos ejemplares de esta arquitectura internacio-

3. J. Tyrwhitt (Pretoria, Sudáfrica) colaboraba en Londres con el grupo MARS, organizador del VIII Congreso CIAM en Hoddesdon, Inglaterra.

nal comenzaron a sucumbir. Manuel Larrosa (1999) analiza cómo la arquitectura del movimiento moderno, en la capital mexicana, es sustituida por el movimiento postmoderno y lacónicamente señala que el «El que a hierro mata, a hierro muere». La arquitectura funcionalista a menudo se erigió a costa de destruir arquitecturas antiguas y eclécticas por considerar que eran feas y que carecían de cualquier valor histórico y artístico. Paradójicamente ahora es el turno de destruir esas arquitecturas modernas, por “feas” y por “carecer” de atributos estéticos e históricos, para construir arquitecturas postmodernas. Aunque el título del artículo de Larrosa alude a la justicia del “ojo por ojo”, él demanda salvaguardar algunos de los ejemplares de la arquitectura moderna, porque son testigos de tendencias históricas y vestigios de una estética que tuvo vigencia en el pasado.

En muchas ciudades del mundo, entre las décadas de 1970 y 1980, el fortalecimiento de la salvaguarda del patrimonio urbano vino a cerrar esta fase de destrucción de edificios históricos para introducir edificios modernos, y la conservación urbana fue finalmente incorporada a las normas y planes de desarrollo urbano. Sin embargo, desde la segunda década del siglo XXI una nueva ola de presiones inmobiliarias comienza a acechar el patrimonio urbano: este es el motivo de este libro.

## Turismo cultural 1960s-2021: de fuente de desarrollo a fuente de despojo

El turismo de masas es un fenómeno con antecedentes decimonónicos (la revolución industrial y de los transportes: ferrocarriles, barcos, automóviles), que se consolida y se incrementa aceleradamente después de la Segunda Guerra Mundial. El turismo de sol y playa se comenzó a diversificar y para la década de 1960 ya aparece una vinculación del turismo con el patrimonio cultural. En las Normas de Quito de 1967, documento producido en la reunión de la Organización de Estados Americanos, el turismo cultural se

concibe como una fuente de desarrollo económico y social, y una vía para obtener recursos para salvaguardar y rehabilitar el riquísimo patrimonio edilicio americano, integrado de vestigios prehispánicos, coloniales y decimonónicos. A partir de este encuentro, el Banco Interamericano de Desarrollo abrió una línea de préstamos para el desarrollo que, en países como Perú, condujeron a la construcción de una vasta infraestructura turística integrada por aeropuertos, líneas de ferrocarril, autopistas, hoteles, restaurantes y la industria editorial de las guías.

Sobre esta actividad económica antes de la pandemia, los datos de la Organización Mundial del Turismo hablaban por sí mismos: un incremento constante de millones de turistas y de las ganancias que esta colosal actividad económica genera en el Producto Interno Bruto de los países. Además, el turismo creció desmesuradamente con el ingreso de los capitales globales en esta actividad, mientras que el abaratamiento de los medios de transporte aéreo, marítimo y terrestre; y el desarrollo de las nuevas tecnologías de las comunicaciones, han conducido a una diversificación, segmentación, personalización e híper especialización del turismo. Así, un turismo masificado de ciudades y centros históricos se ha vuelto más agresivo y ha producido efectos muy negativos, sobre todo en algunas ciudades súper turistificadas como Venecia, Florencia, Barcelona o San Miguel Allende.

El Barómetro de la Organización de Naciones Unidas para el Turismo (OMT, 2021) de octubre de 2021 señala que hasta julio de 2021 apenas habían cruzado las fronteras internacionales 54 millones de turistas (67% menos que en julio de 2019, pero 20 millones más que en julio de 2020) y que, aunque la mayor parte de las regiones comienzan a presentar algunos avances con respecto a 2020, hay algunos sitios en África, Asia y El Caribe que han tenido una cantidad de visitantes similar o mayor a la de 2019. En este Barómetro (OMT, 2021), México registra en junio de 2021 los mismos ingresos del turismo que alcanzó en junio de 2019. La OMT se lamenta que a pesar de que las medidas de confinamiento han sido relajadas, haya restricciones sobre el tipo de vacunas aplicadas que

impiden el ingreso de extranjeros en Estados Unidos y Europa, y que hay enormes desigualdades en la vacunación de la población entre países y regiones.

Marco D'Eramo (2020) y Cañada y Murray (2019) exponen con mucha lucidez los efectos negativos de esta actividad económica en las ciudades: el turismo expulsa a la gente de sus barrios y ciudades, profundiza las desigualdades socioeconómicas preexistentes, produce grandes ganancias con empleos precarios y blanquea capitales de dudosa procedencia. Mientras que los turistas: despojan a los residentes de su vivienda, encarecen los costos de los alquileres y sustituyen los comercios y servicios de barrio por una oferta destinada a los nuevos consumidores de mayores ingresos, pero estacionales. A menudo, la transformación es tan fuerte que muchos de los antiguos residentes terminan siendo extranjeros en sus propios barrios y hasta hay que pagar para entrar a las iglesias, que se ha convertido casi en museos. Para ellos, como para Brossat (2019), AirBnB y las plataformas digitales de alojamiento y servicios devastan los barrios y las ciudades. Bajo el discurso de la economía compartida, las plataformas digitales lucran con la oferta y la demanda, es decir, extraen renta de bienes y servicios que no son suyos. Por supuesto que la oferta de alojamiento no se reduce a las plataformas digitales: en muchas ciudades se incrementan asimismo los hoteles boutique, hostels, bed & breakfast, pensiones, cadenas de hoteles exprés y alojamientos de 3 a 5 estrellas.

En los centros y barrios históricos destinados al turismo la cultura local se mercantiliza y los servicios y comercios se homogeneizan con las mismas franquicias transnacionales y las mismas cadenas de fast food y servicios. Así, los barrios y ciudades terminan pareciendo parques de atracciones, todos semejantes entre sí, a pesar de que cada ciudad y centro histórico era único y diferente.

Sin embargo, hay que acotar que no se trata de un fenómeno exclusivamente urbano. En el campo ocurren procesos muy similares. D'Eramo (2020) y Koolhaas (2021) ponen como ejemplo a la Toscana italiana, donde zonas enteras de granjas de campesinos han sido transformadas en segundas residencias de lujo con pe-

queños olivares y viñedos privados. La arquitectura original se preserva porque ese patrimonio es protegido por leyes locales y nacionales, y sobre todo porque es muy atractivo. Sin embargo, esas casas permanecen vacías durante once meses al año. Para Koolhaas (2021), el campo se ha convertido en un parque temático, porque las construcciones rurales se destinan a usos terciarios, alojamiento de turistas y segundas viviendas, y la producción agrícola es un territorio mecanizado y gestionado por medios digitales. Más o menos en este mismo sentido, Salvatore Settis (2013) señala que una vez que Pienza fue declarada Patrimonio de la Humanidad, por la belleza y la armonía de la ciudad con el paisaje, su campiña comenzó a ser inescrupulosamente urbanizada con casas de mala calidad que afectan ese paisaje, pero lucran con ese distintivo otorgado por la UNESCO.

Para D'Eramo (2020) la Convención del Patrimonio de la Humanidad de la UNESCO desempeña un papel fundamental en el urbicidio y la parquematización del patrimonio urbano. Él sostiene que todo lo que patrimonializa la UNESCO es letal: ciudades centenarias y milenarias que han sobrevivido diversos desastres y calamidades, mueren una vez que la UNESCO las incorpora en su mágica lista, pues a nombre de la protección del patrimonio son sustraídas de su vida real y de sus residentes tradicionales, para introducir las en el negocio del turismo globalizado. Para D'Eramo, la mayor evidencia y confesión de este papel que juega la UNESCO es cuando el Premio Internacional del Turismo de la Organización Mundial del Turismo le fue otorgado a la UNESCO. Para él, este hecho indica que ya no se necesita de la construcción de más disneylandias, pues los centros históricos reconocidos por la UNESCO, que además ya están construidos, se convierten a un menor costo en parques temáticos “únicos” y “auténticos”. En este mismo sentido, Smith (2006) señala que como el Patrimonio de la Humanidad es algo que ya existe y no necesita ser creado, se utiliza fácilmente para atraer inversiones y turistas.

El papel del patrimonio cultural en la esfera de la economía es, asimismo, evidenciado por el involucramiento del Banco Mun-



dial, en asociación con la UNESCO, en la “preservación” (explotación) del patrimonio edilicio, a través de préstamos condicionados a formas de gestión público privada, en ciudades del norte de África (Meskell 2015; Licciardi, Amirthamasebi 2012). Aquí, los préstamos del Banco Mundial se aplican para reconvertir ciudades históricas en centros turísticos, atraer inversiones privadas y detonar un modelo de desarrollo, que como en otros países y ciudades conduce a la gentrificación (Meskell 2015). Lo paradójico de esto, es que las agencias internacionales hablan de utilizar el patrimonio para reducir la pobreza y terminan contribuyendo sólo a su desplazamiento físico.

### Megaproyectos, conservación y destrucción del patrimonio urbano

En muchas ciudades del planeta asistimos a la construcción de grandes proyectos arquitectónicos y megaproyectos urbanos en una escala cada vez más colosal. Los nuevos edificios son cada vez más altos, más caros y más excluyentes. Estas construcciones ocurren en selectas partes de las ciudades y particularmente hay algunas que acechan los centros y barrios históricos y sus entornos.

Los negocios inmobiliarios son facilitados por una gran abundancia de capitales financieros transnacionales que han encontrado en los bienes raíces un nuevo vehículo para obtener lucrativas ganancias. Se trata de una tendencia del desarrollo capitalista neoliberal, llamada financiarización, que permea todos los ámbitos de la economía productiva y ficticia, y aterriza frecuentemente en la (re)producción del espacio urbano con edificios que se construyen como activos financieros y no en función de necesidades locales.

Muchos nuevos y grandes proyectos inmobiliarios en las inmediaciones de los centros y barrios históricos y sus entornos próximos, han comenzado a desafiar las legislaciones y las normas urbanísticas que protegen ese patrimonio urbano por considerarse una herencia colectiva. Así, en muchas ciudades del mundo se

incrementan los conflictos por la construcción de nuevas arquitecturas y modernos rascacielos en áreas urbanas patrimonializadas protegidas por legislaciones y ordenanzas locales, nacionales e internacionales, que impiden la introducción de construcciones que rompen con la morfología y la imagen urbana. Así, por ejemplo, el centro histórico de Viena está en la lista del Patrimonio Mundial en peligro por la intención de construir edificios discordantes con la imagen urbana, y el puerto de Liverpool fue recientemente desclasificado de esa lista por los megaproyectos inmobiliarios aprobados en esa ciudad.

En varios centros históricos latinoamericanos la fuerte presión inmobiliaria usa la estrategia de destruir los edificios históricos, a través de derrumbes o incendios “naturales”, para construir nuevos proyectos de más pisos que capturan más rentas urbanas. Se trata de un vandalismo que destruye una herencia colectiva en beneficio del lucro privado. Así, en un momento en que muchos países han suscrito la Convención de la UNESCO para la protección del Patrimonio de la Humanidad, se incrementan los tipos de patrimonio mueble e inmueble y se patrimonializan diversas prácticas culturales “intangibles”, vuelve a aparecer la vieja pugna entre el desarrollo urbano y la conservación del patrimonio histórico.

Históricamente los edificios son explícitamente construidos para proveer cobijo y/o almacenar riqueza, e implícitamente para expresar la cultura. Sin embargo, en la era del capitalismo neoliberal las inversiones financieras han adoptado a la producción de la arquitectura y del espacio urbano como un vehículo para reproducir ganancias colosales en la esfera de los mercados financieros. El suelo, los edificios, el patrimonio urbano y las ciudades se transforman y se re-producen como una forma de capital ficticio. Es decir, se producen para amparar activos financieros bursátiles que se venden y compran en mercados financieros, a menudo al margen de si estos son ocupados o habitados. En este sentido, Koolhaas (2021) señala que en el siglo XXI la arquitectura moderna es más un envoltorio financiero que otra cosa.

En este contexto, la actual vacancia de los inmuebles (escandalosa en países como España y México<sup>4</sup>) se ha naturalizado y normalizado. Soules (2021) nos dice que la vacancia inmobiliaria es un éxito: las acciones bursátiles montadas sobre los edificios se venden, los inversionistas hacen buenos negocios, el gobierno cobra impuestos y el precio de las propiedades sigue subiendo, pero los edificios están deshabitados.

Así, el valor de la ciudad y la arquitectura, socialmente construidos, han sido sometidos a la especulación financiera. Esta es la lógica, según Settis (2013), que subyace a la increíble producción del espacio urbano en países como Italia, que entre 1990 y 2005 creció demográficamente en un 0.4%, pero sus asentamientos humanos se multiplicaron cuarenta veces.

### *La guerra y los desastres como oportunidad inmobiliaria en el siglo XXI*

En algunas ciudades centenarias y milenarias recientemente devastadas por la guerra ha resurgido una de las ideas que motivaron la reconstrucción de muchas ciudades europeas después de la Segunda Guerra Mundial: hacer tabula rasa los escombros y edificios sobrevivientes para construir todo nuevo. Aquilé (2021) analiza contundentemente como en Beirut el programa de reconstrucción terminó de destruir el 80% de los edificios; preservó selectivamente la herencia urbana francesa y un barrio judío; y rescató una selecta herencia arqueológica fenicia, griega y romana (pero omitió la herencia mameluca, bizantina y otomana). El nuevo distrito central se aisló físicamente mediante vías de alta velocidad con 55 metros de ancho y se integra de nuevos centros comerciales y rascacielos de vivienda y oficinas de lujo, que son excluyentes para la mayoría de la población. Aquí hay

4. Delgadillo (2021) da cuenta de los más de 3 millones de viviendas vacías en España y más de 5 millones de viviendas vacías en México. En ambos casos, este parque habitacional vacío es producto de los booms inmobiliarios efectuados en las décadas de 1990-2007 y 2000-2013 respectivamente.

muchos edificios vacíos y muy escasamente ocupados. Por ello, Aquilé (2021) dice que en Beirut ocurrió un doble urbicidio<sup>5</sup>: uno durante la guerra, cuando se destruyeron los espacios urbanos que posibilitaban las relaciones sociales; y el segundo, durante la reconstrucción, que terminó de barrer casi por completo la ciudad histórica, la ciudad de la diversidad social.

En Sarajevo, Aquilé (2021) narra cómo después de la guerra se presentaron tres escenarios de reconstrucción: reedificar toda la ciudad de acuerdo a las condiciones previas a la guerra, hacer tabula rasa y edificar todo nuevo; y hacer nuevas construcciones a partir de lo dañado. Al final, las partes turísticas se reconstruyeron de forma mimética a como estaban antes de la guerra, mientras que capitales foráneos impusieron edificios fuera de escala en la ciudad. Así que, para nosotros, esta reconstrucción se enmarca en las dos tendencias que analiza nuestro libro: el incremento del turismo y del mercado inmobiliario globalizados.

Meskell (2015) ha estudiado como en Indonesia, después del tsunami, se rescató y gestionó ese patrimonio “en riesgo” de acuerdo a visiones occidentales, que “vernaculizan” las formas de preservación internacionalmente hegemónicas. Mientras que Rolnik (2017), en su papel de Relatora del Derecho a la Vivienda de la Organización de Naciones Unidas, da cuenta de cómo la población damnificada del tsunami fue reubicada de las paradisíacas playas por estar en “riesgo”, pero paradójica y grotescamente esas playas han sido convertidas en paraísos turísticos internacionales.

### *La reconstrucción nueva de edificios antiguos como patrimonio*

Si en muchas ciudades hay fuertes presiones por sustituir edificios históricos por edificaciones nuevas de mayores alturas y

5. Coward (2009) define el urbicidio como la destrucción del espacio físico que posibilita las relaciones sociales y culturales diversas y heterogéneas.

superficies mercantilizables, hay ciudades en donde curiosamente ocurre lo contrario. Allí, se destruyen edificios más amplios para reconstruir “antiguas” edificaciones que existieron hace varios siglos o hacer reconstrucciones “como nunca existieron”, actualizando los debates decimonónicos sobre la restauración o no de los edificios, encabezadas por John Ruskin, opositor a la invención de “falsos históricos”, y Violet Leduc, partidario de la restauración como tal vez ni los creadores se imaginaron sus edificios.

En 2010, en Fráncfort se decidió la reconstrucción de (una parte de) la *Altstadt* o ciudad vieja. Urbanistas, arquitectas y periodistas críticos hablaban de la ciudad medieval de Mickey Mouse, de una Disneylandia carente de cualquier tipo de autenticidad y de un clon. A pesar de la oposición, allí se reconstruyeron casas como si fueran del siglo XVIII con una oferta de tiendas y servicios gastronómicos. Todo el proyecto tiene una sola licencia de construcción, como si se tratara de un solo edificio o de un centro comercial. En este “parque de diversiones al aire libre” ya se registraban antes de la pandemia tres millones de visitantes al año. El proyecto es considerado por los políticos alemanes locales como un “urbanismo sentimental” y para Langer (2019), este hecho constata que los escrúpulos morales de la posguerra (que impedían este tipo de reconstrucciones incluso de manera hipotética) han sido superados. Para él, con el tiempo la pátina vendrá y un día este lugar será “histórico”, por lo que él incluso recomienda que para proteger esta “Ciudad vieja” reconstruida de futuros atentados modernizadores, este ensamble se decrete bajo protección patrimonial.

Marco D'Eramo (2020) de manera brillante y ácida analiza cómo en China una ciudad antigua, Lijiang, fue no sólo totalmente reconstruida y reinventada en pleno siglo XXI, sino reconocida por su “autenticidad” e “historia” por la UNESCO como Patrimonio de la Humanidad. Este pequeño pueblo rural, destruido por un terremoto en 1996 (y por otros diez terremotos en el pasado), se transformó en un centro de turismo mundial: en 1990 recibía

98 mil turistas, pero en 2013 a 20.8 millones de visitantes. Aquí, todo se reconstruyó como no había existido nunca, con casas tradicionales y monumentos desaparecidos desde hace siglos, como la residencia Mu. También se construyeron carreteras, aeropuerto y tren. Esta reconstrucción cuestiona ampliamente el abuso del concepto “autenticidad” de la UNESCO. En cambio, D’Eramo libera completamente del (ab)uso del concepto de lo “auténtico” al pueblo chino, pues en China y Asia la idea de patrimonio remite a reconstruir siempre todo como nuevo, no a la conservación intacta de piedras y maderas antiguas.

### *La obsolescencia programada*

En un libro póstumo, *Echar a perder*, Kevin Lynch (2005) ya denunciaba cómo la lógica capitalista de la destrucción creativa ya no se ceñía, en su dimensión urbana, sólo a destruir barrios y edificios para reconstruirlos, y reproducir capitales con la destrucción y la reconstrucción; sino que ya se construían espacios urbanos con materiales y sistemas constructivos que, por su caducidad programada, deberían ser reemplazados en veinte o treinta años. Esto mismo es reconocido por Koolhaas (2021), para quien la tabula rasa en el siglo XXI ha sido sustituida ahora por la obsolescencia programada. Ahora ya no se construye para la eternidad, sino para períodos mucho menores a la esperanza de vida de las personas. Así, lo que caracteriza al capitalismo neoliberal de nuestros días es el acelerado proceso de destrucción, construcción, sustitución, reconstrucción. En esta lógica, el patrimonio urbano estorba triplemente: no se puede destruir, no se puede sustituir y no se puede modificar.

Además de que el espacio habitable se hace para que caduque pronto, ya no se construye con la lógica de que unos gastos mínimos produzcan beneficios sociales máximos. La arquitectura y el urbanismo ya no pretenden construir comunidad y ciudad, sino lucro privado y competitividad. Así, para Becchi *et al.* (2017), la producción del espacio urbano en el siglo XXI es la producción de

un nuevo despilfarro urbano, de un mal uso del patrimonio urbano, y de una no ciudad, es decir, de una urbanización, que ya no se propone la integración de los diferentes, sino que actúa como una máquina de segregación, en la que el mercado (del suelo y de la vivienda) “pone a cada quien en su sitio”.

## Aportaciones del libro

Este libro reúne aportaciones de colegas con una reconocidísima trayectoria académica internacional y de jóvenes académicos que despuntan su carrera con investigaciones realizadas con gran rigor científico. Salvatore Settis es uno de los autores más lúcidos sobre las tendencias actuales del patrimonio urbano y natural. Su más reciente libro *Si Venecia muere* ha sido traducido a varios idiomas y en gran medida este libro es el que inspiró la producción de este libro. Por su parte, Fernando Carrión es un referente iberoamericano por sus aportaciones sobre los centros históricos, la seguridad pública y el fútbol. Salvatore Settis y Fernando Carrión son además colegas muy generosos, pues aceptaron contribuir con un capítulo para este libro, a pesar de las múltiples actividades que ellos realizan en el mundo.

El libro está dividido en dos partes. La primera, aborda más la perspectiva de la intensificación del turismo; y la segunda, se centra más en las presiones inmobiliarias sobre los centros y barrios históricos. Sin embargo, como el lector leerá, en cada parte y cada capítulo aparecen a menudo ambas problemáticas y tendencias económicas que se yuxtaponen y se refuerzan mutuamente, a través de diversas formas y procesos.

El libro presenta once capítulos que abordan las presiones turísticas e inmobiliarias en ciudades de Asia, América Latina y Europa: Buenos Aires, Bogotá, Ciudad de México, Madrid, Malinalco, Monterrey, Quito, Roma, San Miguel Allende, Santiago de Chile, Tokio, Venecia y otras. Creemos que nuestro libro presenta un amplio panorama del tsunami turístico e inmobiliario

que padecen los centros y barrios históricos de muchas regiones del mundo.

Desde mediados del siglo XX, frente a la destrucción del patrimonio urbano por negocios inmobiliarios, Antonio Cederna (1956, 2019) ya reconocía que la creación de la ciudad nueva y la preservación de la ciudad vieja no eran tareas opuestas, sino complementarias: momentos indisolubles de un mismo proceso. Las aportaciones de Cederna parecen tan contemporáneas: la nueva ciudad se puede re-producir sin destruir la ciudad vieja.

La conservación del patrimonio urbano nació en estado de shock, en una revolución (la francesa) que pretendía demoler los vestigios edilicios de un régimen de opresión, pero que fueron salvaguardados por considerarse que fueron producidos por los trabajadores locales, que tenían atributos artísticos e históricos, y debían destinarse a usos y fines sociales (Cody, Siravo 2019; Choay 2007). Frente al nuevo embate al patrimonio urbano en el siglo XXI, constituido por una turistificación abusiva y negocios inmobiliarios sin escrúpulos... ¿No sería el momento de refundar y fortalecer esta conservación urbana?

*Víctor Delgadillo, Olimpia Niglio*

## Referencias

- Aquilé I. (2021), *Ciudad e Incertidumbre*, Ediciones Asimétricas, Madrid.
- Becchi A., Bianchetti C., Ceccareli P., Indovina F. (2017), *La ciudad del siglo XXI. Conversando con Bernardo Secchi*, Catarata, Madrid.
- Brossat I. (2019), *Airbnb, la ciudad uberizada*, Katakarak, Pamplona.
- Cañada E., Murray I. (editores) (2019), *Turistificación global. Perspectivas críticas en turismo*, Icaria, Barcelona.
- Cederna A. (2019) [1956], *Vandals at home*, en Cody J., Siravo F. (editores), *Historic Cities: Issues in Urban Conservation*, The Getty Conservation Institute, California, pp. 5-10.



- Cody J., Siravo F. (editores) (2019), *Historic Cities: Issues in Urban Conservation. Readings in Conservation*, The Getty Conservation Institute, California.
- Coward M. (2009), *Urbicide. The politics of urban destruction*, Routledge, Nueva York.
- Choay F. (2007), *Alegoría del patrimonio*, Gustavo Gili, Barcelona.
- Delgadillo V. (2021), *Financiarización del desarrollo urbano en la Ciudad de México*, en «Punto Sur», 4, pp. 99-118.
- D'Eramo M. (2020), *La selfie del mundo. Una investigación sobre la edad del turismo*, Anagrama, Barcelona.
- Koolhaas R. (2021), *Estudios sobre (lo que en su momento se llamó) la ciudad*, Gustavo Gili, Barcelona.
- Langer F. (2019), *Frankfurts neue Altstadt*, Insel Verlag, Ulm.
- Larrosa M. (1999), *El que a hierro mata...*, en «La Jornada», 3, de enero.
- Le Corbusier (1973) [1933], *Principios de Urbanismo (La Carta de Atenas)*, Planeta Agostinis, Barcelona, México, Buenos Aires.
- Licciardi G., Amirtahmasebi R. (editores) (2012), *The Economics of Uniqueness Investing in Historic City Cores and Cultural Heritage Assets for Sustainable Development*, World Bank, Washington D.C.
- Lynch K. (2005), *Echar a perder, análisis del deterioro*, Gustavo Gili, Barcelona.
- Meskell L. (editora) (2015), *Global Heritage. A Reader*, Willey Blackwell, Reino Unido.
- OMT – Organización Mundial del Turismo (2021), *Barómetro del Turismo de la Organización de Naciones Unidas para el Turismo*, accesible en [https://www.unwto.org/search?keys=&tags\[\]=347](https://www.unwto.org/search?keys=&tags[]=347).
- Richards J.M. (1955), *Elementos viejos y nuevos en el corazón de la ciudad*, en Sert J.L., *El corazón de la ciudad*, HOEPLI SL, Barcelona, pp. 60-63.
- Rolnik R. (2017), *La guerra de los lugares. La colonización de la tierra y la vivienda en la era de las finanzas*, LOM, Santiago de Chile.
- Sert J.L. (1955), *El corazón de la ciudad*, HOEPLI SL, Barcelona.
- Settis S. (2020), *Si Venecia muere*, Turner, Madrid.
- Settis S. (2013), *Paisaje, patrimonio cultural, tutela: Una historia italiana*, Universidad de Valparaíso, Valparaíso.

- Smith L. (2006), *The Uses of Heritage*, Routledge, Londres – Nueva York.
- Soules M. (2021), *Icebergs, Zombis and the Ultra-Thiny. Architecture and Capitalism in XXI Century*, Princenton Architectural Press, Nueva York.
- Tyrwhitt J. (1955), *El corazón y la constelación urbana*, en Sert J.L., *El corazón de la ciudad*, HOEPLI SL, Barcelona, pp. 103-108.

## Cultural Diplomacy & Heritage

### Editors

- Dr. Eric Yong Joong Lee, Dongguk University College of Law, Korea  
Dr. Olimpia Niglio, Hokkaido University; Kyoto University, Japan.

### Scientific Committee

- Dr. Stefano Baldassarri, International Studies Institute, Florence, Italy  
Dr. Naima Benkari, Sultan Qaboos University, The Sultanate of Oman  
Dr. Martin Checa-Artasu, Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Iztapalapa, Mexico  
Dr. Carlos Eugenio García de Alba Zepeda, Embajada de México en Italia  
Dr. Stefano Fossati, Istituto Italiano di Cultura, Hong Kong  
Dr. Noriko Inoue, Otemon Gakuin University, Japan

- Dr. Julia Pavón, Universidad de Navarra, Spain  
Dr. Ofelia Sanou, International Council on Monuments and Sites, Costa Rica  
Dr. Rana P.B. Singh, Institute of Science, Banaras Hindu University, India  
Dr. Cesar Velandia Silva, Universidad de Ibagué, Colombia

### Published works

- #6 Federico Carretta, *Daisaku Ikeda and the Sōka Gakkai International. Peace Proposals to the UN*  
#7 *A New World. Emperor Charles V and the Beginnings of Globalisation* (edited by Paul Arthur, Encarnación Sánchez García, Alain Servantie, Anna Trono)  
#8 *El asedio inmobiliario y turístico al patrimonio urbano*, editado por Victor Delgado, Olimpia Niglio