



## **EL MERCADO INMOBILIARIO PATRIMONIAL EN EL CENTRO HISTÓRICO DE GUANAJUATO**

**José de Jesús Cordero Domínguez**, jjcorderod@gmail.com

Departamento de Estudios Culturales, División de Ciencias Sociales y Humanidades  
Campus León, Universidad de Guanajuato

### **RESUMEN**

El mercado inmobiliario en el centro histórico de Guanajuato inicia el proceso de auge en la primera década del siglo XXI, con la inversión turística en inmuebles catalogados para convertirlos en hoteles boutique. Los cambios en el uso de suelo de habitacional a mezcla con lo comercial y servicios se produce de forma parcial y a la vez total, así como la renta parcial, total o la compraventa de los inmuebles catalogados como patrimoniales, previamente el año 1982 y en 1988 se declara a Guanajuato como patrimonio mundial por la UNESCO. Analizar el mercado inmobiliario patrimonial en el centro histórico de Guanajuato es el objetivo que nos conduce a establecer la metodología de acopio de información y trabajo de campo.

El artículo se compone de cuatro apartados, en el primero abordan el marco teórico. La historia urbana de la ciudad como el segundo apartado. Seguido del tercer apartado con los ejes patrimoniales en el centro histórico de Guanajuato, para contextualizar el uso del suelo patrimonial. Por último, se aborda el mercado inmobiliario patrimonial. Culminamos con las conclusiones y la bibliografía empleada en el texto.

Palabras clave: Centro histórico, Mercado inmobiliario, turismo

## **THE REAL ESTATE MARKET IN THE HISTORICAL CENTER OF GUANAJUATO**

### **ABSTRACT**

The real estate market in the historic center of Guanajuato begins the boom process in the first decade of the 21st century, with tourism investment in cataloged real estate to turn them into boutique hotels. The changes in the use of residential land mixed with commercial and services occur partially and at the same time, as well as the partial, total rent or the purchase-sale of the properties listed as heritage, previously in 1982 and in 1988 Guanajuato is declared a world heritage by UNESCO. Analyzing the real estate market in the historic center of Guanajuato is the objective that leads us to establish the methodology for collecting information and field work.

The article is made up of four sections, in the first they cover the theoretical framework. The urban history of the city as the second section. Followed by the third section with the heritage axes in the historic center of Guanajuato, to contextualize the use of heritage land. Finally, the property real estate market is addressed. We conclude with the conclusions and the bibliography used in the text.

Keywords: Historic center, Real estate market, tourism

---

Recibido: 19-05-20 | Aceptado: 04-09-20



## INTRODUCCIÓN

El mercado inmobiliario en el centro histórico de Guanajuato en las dos primeras décadas del siglo XXI se aplican políticas urbanas, los programas y obras públicas municipales con recursos internacionales, federales y estatales. Se realizan desde finales de los años noventa del siglo XX hasta en año 2019. Las obras programadas trianualmente en la restauración de fachadas de los inmuebles patrimoniales, equipamiento urbano en plazas y jardines, cambio de piso de las vialidades y plazas, colocación de iluminación escénica en los edificios emblemáticos y otras más. Ello dota a la zona central del escenario patrimonial que atrae visitantes y turistas, así como la inversión privada para compra y venta de inmuebles para convertirlos en hoteles boutique, en franquicias y tiendas de conveniencia. Es la demanda de los turistas nacionales e internacionales de mejores servicios de hospedaje, alimentación y comercio de productos locales. Estas estrategias han influido en los costos del suelo en el centro histórico de Guanajuato, el cambio de uso del suelo, la fluctuación del mercado inmobiliario y del valor catastral de los inmuebles en la zona central.

En la historia urbana de mercado inmobiliario en la ciudad de Guanajuato es crucial para comprender el proceso del mercado, los cambios de los inmuebles, los eventos naturales, las guerras de independencia de 1810 y de la revolución mexicana de 1910, con el auge y decadencia de la minería en Guanajuato (siglos XVIII y XIX) hasta la segunda década del siglo XXI. Otros cambios culturales influyeron en la universidad pública de Guanajuato y su vocación cultural la convirtió en una ciudad de servicios educativos, administrativos y la necesidad de servicios de hospedaje.

Los especialistas del mercado inmobiliario guían este artículo para situar la similitud de escenarios urbanos en ciudades y centros históricos mexicanas y latinoamericanas de los cambios de uso del suelo, la negociación en la adquisición de inmuebles históricos y el papel de las instituciones públicas en el negocio inmobiliario. Los ejes patrimoniales en el centro histórico y en especial la zona de estudio es el medio para implicar las zonas catastrarles del municipio de Guanajuato y los costos por metro cuadrado de suelo y las fluctuaciones económicas en el mercado inmobiliario.

Los actores del mercado inmobiliario en la ciudad de Guanajuato influyen en su actuación en como administradores públicos de la ciudad, los inversionistas, los promotores inmobiliarios, las empresas inmobiliarias y las empresas constructoras inciden de forma individual y conjunta en un mercado inmobiliario patrimonial con los cambios urbanos de la conversión de inmuebles con actividad comercial tradicional, sin uso, deterioro del inmueble a hoteles boutique de cinco estrellas hasta pequeños hoteles de tres a dos estrellas, acompañados de comercios que inciden la adecuación constructiva de una sección frontal del inmueble, para satisfacer las necesidades económicas de mantenimiento del mismo y de sus propietarios por la renta de estos espacios, motivo de otra investigación.

La metodología consta de cuatro secciones, *en la primera* se abordan los autores de temas de la historia urbana y conceptual del mercado inmobiliario, patrimonio, los actores del patrimonio, de la sustentabilidad del centro histórico y el patrimonio, las inversiones turísticas en hospedaje y los ejes patrimoniales, desde diferentes disciplinas.

Las otras vertientes: Centro histórico, Inmuebles catalogados, usos del suelo, los valores catastrales del suelo y comerciales, inversión turística, solicitaran la información a



dependencias municipales del H. Ayuntamiento de Guanajuato y del Estado de Guanajuato. Los datos para obtener servirán para realizar los cuadros de uso del suelo de inmuebles catalogados de los ejes patrimoniales, el bosquejo de la cartografía de los ejes mencionados, de inversión turística en el centro histórico de Guanajuato 2007-2018 y notas en los periódicos locales y nacionales.

La segunda sección se refiere al trabajo de campo. Se diseñó la estrategia de reconocimiento de las manzanas, calles e inmuebles, anotando los usos de suelo en la cartografía de la zona de monumentos de Guanajuato,<sup>1</sup> en los meses de julio de 2018 hasta marzo de 2019.

La tercera sección es la realización de entrevistas semiestructuradas a funcionarios de dependencias federales, estatales y municipales entorno al mercado inmobiliario, cambio de usos del suelo.

Por último, se sistematiza la información obtenida en las tres secciones previas, para configurar los apartados del artículo, retroalimentando la inserción de información, cuadros, cartografía y fotografías. Se concluye con la reflexión acerca de los resultados, en las conclusiones y la revisión de la bibliografía.

## HISTORIA URBANA

Ubicándonos en la fundación legal de la ciudad en 1570 y nombraron ciudad de Santa Fe Real de minas de Guanajuato en 1741, las haciendas de Beneficio se instalaron a lo largo río Guanajuato implicando la proveeduría de mineral procedía de las minas localizadas en los cerros y a través de animales de carga llevaban el mineral para ser limpiado en los patios, donde se procesaba el mineral, que era triturado con fuerza animal y sometido a procesos químicos para extraer los metales. A finales del siglo XIX y principios del siglo XX se dio la reconversión industrial del uso del mercurio a la aplicación del cianuro y la energía eléctrica de las empresas extranjeras, además de la alfarería, tejidos de lana, talabarterías y tenería. La segunda actividad económica eran los servicios médicos y educación, comercio, gobierno y administración. (Meyer, 1998).

Este proceso económico de la minería influyó en la expansión urbana de la ciudad a lo largo de la cañada del río Guanajuato por los eventos naturales, como las inundaciones del año 1760 “al destruir casi dos terceras partes de la ciudad” (Carreón, 2007, p.26). Las inundaciones y sequías, así como el avance tecnológico en la extracción del mineral produjo el abandono del sistema de haciendas de Beneficio en el siglo XIX, estas fueron fraccionadas, creando nuevos espacios, nuevos inmuebles y otros usos. La inundación de Guanajuato del año 1905. El caudal del agua subió 2 metros y se registraron 117 casas destruidas en una zona de 4 kilómetros, desde la Presa de la Olla hacia las calles de la plaza mayor, destruyó gran parte de inmuebles y la reconstrucción de los inmuebles fue lenta y ardua.

En el porfiriato (1876-1911), incrementó la inversión extranjera en la minería, así como la producción de granos y la edificación de inmuebles representativos de la época: El teatro Juárez (1903), Palacio Legislativo (1903) y Mercado Hidalgo (1910), así como obras hidráulicas para mitigar las inundaciones.

---

<sup>1</sup> Zona de monumentos se decreta en 1982 para identificar los inmuebles de valor histórico que se encuentran en un área patrimonial de la ciudad, sirviendo de base para la Declaratoria de la Unesco de Ciudad Histórica y sus minas adyacentes en 1988.



En este proceso urbano e hidráulico, los patricios urbanos en la ciudad de Guanajuato, como señala Serrano (200, p.53) “produjeron procesos de compraventa de solares e inmuebles porque...existía una oligarquía económica compacta, con amplios vínculos de parentesco y con actividades económicas comunes”. El autor señala que “Destacan las familias Sandaneta, Pérez Gálvez y Otero dueños de las minas de Valenciana y de Rayas. La familia Busto y Moya dueños de las minas de Cata y Mellado”. (Serrano, 200, p.55).

Otra familia que incrementó su poder económico en la ciudad y la región fueron los Septién, eran los principales comerciantes de la ciudad de Guanajuato y dueños de diversas haciendas. Contaban con vínculos políticos, se desempeñaron como alcaldes, regidores y administradores, para realizar las ventas y transferencias de propiedades urbanas y rurales. (Serrano, 2001).

En el ámbito de la arquitectura y su edificación, lo exponen a la par del crecimiento de la economía minera:

El crecimiento fue paralelo a un desarrollo social, político y cultural: construcción de edificios públicos, establecimiento de centros de educación —en manos de las órdenes religiosas— y las manifestaciones propias de una sociedad opulenta a la vez que contrasta, una sociedad que destinó parte de sus excedentes a la construcción de edificios públicos, privados y religiosos de no poca monta. Durante la última parte del siglo XVIII se construyeron los más significativos y costosos edificios de la ciudad. El financiamiento de estas suntuosas obras provenía, en su mayor parte de las fortunas mineras que se habían forjado en la localidad: la iglesia de San Cayetano de la Valenciana, la casa-mina de La Valenciana, el Templo de Belén, la capilla del cementerio de San Nicolás, la sacristía de la Basílica, así como un buen número de casas habitación de prominentes familias nobles. (Blanco et al, 2016, p.57).

A finales del siglo XIX la familia Rocha eran profesionistas, políticos, comerciantes y prestamistas. Sus viudas vendían o hipotecaban sus propiedades, pedían dinero. Por la compra y venta de propiedades contaban con dinero cierto capital “para otorgar prestamos y poder vivir de las ganancias obtenidas por créditos o rentas de otras propiedades. La familia Rocha tuvo varias propiedades muy importantes en el centro de la ciudad y en el jardín principal”. (Mildred, 2009, p.150).

La revolución mexicana de 1910-1921, la guerra de los cristeros (1926-1929), la depresión económica de los años veinte del siglo XX, inició el vaivén de la minería como motor del crecimiento económico, con los auges y decaimientos durante varias décadas del siglo. La construcción del Edificio Central de la Universidad de Guanajuato (1945) reactivó la economía de ciudad con la llegada de estudiantes, lugares para hospedarse, de alimentación y compra de enceres para la actividad académica. Así como intensa vida cultural con el Teatro Universitario la puesta en escena de los entremeses cervantinos en 1953, escenificándose en la Plaza de San Roque y otras actividades artísticas, dieron fruto décadas después al Festival Internacional Cervantino (FIC).

Otro factor fue el turismo, con la filmación de películas, teniendo como escenario la ciudad de Guanajuato (Bugambilia, 1945); *Él* (1953) de Luis Buñuel; *El Jardín del Mal* (1954) con Rita Hayward y Gary Cooper, *El Analfabeto* (1961) con Mario Moreno Cantinflas; *La ciudad y la calle subterránea* con Pili y Mili y *la Estudiantina* de la Universidad de Guanajuato



(1967); y otras películas más en el siglo XX y siglo XXI, en ambientes urbanos, edificios históricos como testimonio de la situación urbano-arquitectónica del momento.

Para “la oferta turística mexicana, la ciudad de Guanajuato se colocó como un espacio asociado con la noción del México viejo, debido a su patrimonio arquitectónico de origen colonial. (Sánchez, 2019, p.834). Vender lo viejo como producto en la nostalgia del ayer, es el motor de los inversionistas y las autoridades locales. En 1972 se inaugura el FIC, motor cultural y económico de la ciudad, con escenificaciones de teatro, danza, música, cine, con artistas internacionales, nacionales y locales en inmuebles públicos, privados, templos religiosos, así como en espacios públicos del centro histórico, de la ciudad de Guanajuato y posteriormente en otras ciudades del Estado de Guanajuato.

### *Revisión conceptual*

Para entender el proceso del mercado inmobiliario en el centro histórico, se abordan a diversos autores y disciplinas sobre la incidencia en el mercado inmobiliario, patrimonio, la especulación suelo en los centros históricos latinoamericanos, pauta para analizar el caso del centro histórico de Guanajuato.

En el caso mexicano, Kunt *et Alt* (2001, p.93) exhiben que la actividad de mercado inmobiliario “es la dinámica de la oferta y la demanda, un mercado activo es aquél en que la demanda “absorbe” o compra la oferta que es puesta en el mercado”. Para Merchand (2019) el mercado inmobiliario es programado y conducido por las empresas inmobiliarias en búsqueda de la rentabilidad de sus inversiones en una red institucional que respalda la ocupación del suelo, en un acto que produce segregación y fragmentación social.

Se precisa y define al mercado inmobiliario español:

al conjunto de operaciones de compraventa y arrendamiento de toda clase de inmuebles que se realizan en un área determinada, así como los estudios sobre su evaluación y predicción, que deben englobar al menos un análisis de la oferta (precios, tamaño y calidad de la misma), de la demanda (suficiencia y nivel de acceso) y de las expectativas futuras (relación oferta/demanda y revalorización). Amargant (2008, p.11).

Por tanto, el caso de Cartagena Indias define que los valores de uso de consumo del patrimonio edificado y urbano se construyen en el mercado inmobiliario. Es por medio este que se elevan los precios por el uso de inmuebles de centros históricos, en una valoración patrimonial de los predios. Con inversión inicial de los gobiernos locales en la recuperación del patrimonio histórico para una mayor valoración social y privada, para conformar mercados inmobiliarios. (Zuleta y Jaramillo, 2006).

Considera que se tratar de inducir la cualificación de un sector del centro histórico de Buenos Aires a partir de nuevas conductas en el mercado inmobiliario, con mecanismos para atraer inversión privada en el casco central, para recuperar el prestigio de ese sector para replicar la experiencia y duplicar proyectos para cambiar la dinámica de otras calles. (Garay, 2004).

Los edificios históricos se revaloran a través de la implementación de políticas de refuncionalización para generar altos rendimientos a partir de la reactivación de los edificios antiguos que fueron escasamente valorados en el pasado. (Valenzuela, 2017).

El estudio de la sostenibilidad en los centros históricos, como fenómeno urbano, con manifestación social y sometimiento a transformaciones urbanas con proyectos y financiamiento de diversas instituciones para incidir en la mejora de la funcionalidad del ocio



y turismo cultural por el envejecimiento de la población, su limitada capacidad adquisitiva y su empobrecimiento, la degradación habitacional, funcionalidad urbana y la vida social inciden en el traslado hacia otras zonas de la ciudad. (González, 2006).

La inversión pública y privada genera desarrollo económico por el patrimonio cultural que poseen los centros históricos con actividades culturales en museos, galerías, teatros, templos religiosos y festivales culturales. El patrimonio cultural es el facilitador de la cohesión social, la inclusión y la equidad social, fortaleciendo y asociando a los ciudadanos con el contexto histórico, la identidad, apego al lugar en su vida cotidiana. Los centros históricos atraen turistas, inversión privada local y externa, generando la revitalización espacial rescata valores y tradiciones.

La reutilización de los edificios y espacios públicos son adaptados a la vida moderna con usos múltiples y mixtos de forma integral. La gestión de los ecosistemas en los centros históricos produce la sostenibilidad del medio ambiente a partir de las prácticas locales en el empleo de los servicios básicos para la promoción de la sostenibilidad urbana. (Soule, 2015; Pérez, 2015).

Por tanto, para la sostenibilidad de los centros históricos, considera el impacto económico de valoración y financiamiento del patrimonio histórico. El mecanismo de mercado logra ser eficientes los recursos privados por tal motivo los valores de consumo del patrimonio urbano se constituyen en el mercado inmobiliario con precios más altos que ciertos consumidores y pagar por emplear inmuebles en centros históricos, ello origina una mayor valoración social y privada. Luego entonces, estos procesos de valoración urbana y mercado de precios del suelo inciden en la producción del mercado inmobiliario.

Es por ello, que el mercado inmobiliario tiene en la competitividad un medio para comercializar un inmueble por la función y el tamaño del inmueble, el estado de mantenimiento y su ubicación geográfica (Capdevielle, 2015). Es la posición de la ciudad de Santiago a nivel metropolitano al encontrar en el centro una oportunidad competitiva para el acceso a una demanda encadenada de departamentos, así como la alianza con las empresas constructoras, financieras y el acceso a crédito hipotecario. Todo lo anterior con una normatividad urbana flexible a las demandas del capital inmobiliario. Ello repercute en el arribo de los turistas que se apoderan del alquiler de departamentos, de espacios del inmueble histórico, tienen consecuencias en el incremento de los costos del suelo urbano. (Contreras, 2011).

Se reflexiona sobre los impactos de la turistificación en los centros históricos a partir del incremento de los precios en los mercados inmobiliarios locales, desplazando y el despojando material y simbólico de los residentes, con el incremento de marginación a partir del control policial de la gestión urbana y la promoción de nuevas actividades de ocio y nocturno mercantilizado, así como la desaparición del comercio tradicional y sustituido por comercio elitista dirigido al turismo. (Cabrerizo *et al*, 2016). Se desarrolla en corredores urbanos, con equipamientos de prestigio que guían el mercado del suelo (Hiernaux, 2015).

Los elementos conectores de las áreas centrales de las ciudades son las vialidades primarias y secundarias con dinámica socioeconómica con distintos usos del suelo, con variadas funciones y forma en la estructura de la ciudad. En los centros históricos los ejes viales cobran importancia por el patrimonio edificado, su renovación y el enriquecimiento de la diversidad de las actividades financieras, económicas culturales y artísticas, generan zonas de plusvalía diferenciada.



Los ejes patrimoniales es una acepción que proviene de observar los inmuebles patrimonio de la humanidad, se encuentran en vías de comunicación vehicular y peatonal, en donde se desarrollan actividades de diversa índole. En Brasilia, Brasil, nombran “Eje monumental y rodoviario lo que está configurado por los sectores de diversiones, comerciales, bancarios, hoteleros (...) previstos para edificación y el paisaje y al ocio” (Cortés, 2019, p.273). Desde el edificio el construir una arquitectura al eje, se expone la necesidad de señalar centralidades, articulando fronteras y áreas perimetrales a un mundo descentrado, “Descentrar el centro, dominados por la producción de mercado de consumo...materia prima de la producción de la ciudad. Por tanto, una arquitectura al eje significa valerse de un mecanismo pendular de centrar y descentrar.” (Gilmet, 1991, p.66). Son los medios de la globalización para hacerse medios en los ejes patrimoniales y representar su presencia.

“Los soportes construidos en la ciudad, que se erigen a partir de la movilidad, de equipamientos, espacio público e infraestructura que la universidad se integra con la ciudad para consolidar ejes patrimoniales, educativos y funcionales” (Robayo,2006, p.46) es la propuesta urbana de enlazar la universidad con las zonas estratégicas de Bogotá, también con la orientación e integridad por los soportes construidos y naturales. Y siguiendo en Sudamérica, narran que los habitantes de Santiago de Chile se reconocen en los ejes patrimoniales e institucionales, en las alocuciones de la autoridad en la promoción de tranquilidad, sosiego y dominio, hacia afuera del centro periferia en la noción global. (Ossa & Richard, 2004).

El emplazamiento del casco histórico y las condiciones orográficas, la configuración de la trama urbana (características y estructura básica), el grado de dispersión del patrimonio y su disposición espacial, la conformación y estructura de los espacios abiertos: plazas y cruces, la configuración de las calles (relación de la calle-altura edificios) y las perspectivas visuales (existencia de miradores, puntos elevados de contemplación del conjunto, etc.), son los elementos formales que condicionan la movilidad turística en destino en la medida en que condicionan la percepción del espacio y, por tanto, su mayor o menor legibilidad. (García, María & Manuel De la Calle, 2008).

#### LOS EJES PATRIMONIALES EN EL CENTRO HISTÓRICO DE GUANAJUATO

Los ejes patrimoniales se identifican en el centro histórico como la línea que divide a la mitad de la calle una porción del centro histórico que se revela como frontera de la centralidad patrimonial, económica, política y social y es relevante por albergar a los inmuebles arquitectónicos de más características patrimoniales, el valor de uso y catastral de cada uno por las actividades del patrimonio edificado

En el centro histórico alberga 540 inmuebles, el uso del suelo habitacional de 147 inmuebles con 27.2% del total, el habitacional con otros usos son 90 edificios (16.7 %), servicios y otros (32.2%), comercial (10.6%) y sus mezclas de comercial y servicios (13.3%) son 303 inmuebles (58.11% en total). La tendencia es el incremento de cambio de uso del suelo habitacional a otros usos. En las tres calles que contienen los inmuebles patrimoniales que se identificaron en los ejes patrimoniales con 257 inmuebles, que representan el proceso del mercado inmobiliario en las dos décadas del siglo XXI. Es la misma tónica de cambio de uso del suelo de habitacional a servicios, comercios y las mezclas. El uso habitacional es de 37 inmuebles (14.3%), la mezcla de habitacional con comercio y servicios son 30 inmuebles (11.67%) y los usos de servicios, comercial y sus mixturas representa 190 inmuebles con el

74.03%. En la zona de estudio se incrementa los usos del suelo comercial y de servicios diferentes al habitacional.

En estas calles, callejones y edificios patrimoniales se encuentran las calles de Positos, Plaza de la Paz, El Jardín de la Unión, representando los ejes sociales, económico, político y cultural del centro histórico de Guanajuato.

La zona eje 1, Positos se identifican 104 inmuebles, es el 41% del total de los inmuebles de los tres ejes patrimoniales. En este eje se encuentran los inmuebles del Museo del Pueblo, Edificio Central de la Universidad de Guanajuato y el Templo de la Compañía de Jesús entre otros. El segundo eje patrimonial es la Plaza de la Paz, en esta calle se encuentran Museo del Palacio de los Poderes (Antes Congreso del Estado de Guanajuato) Casa del Conde Rul, Casa de Don Lucas Alamán, Monumento a la Paz, la Basílica Colegiata de Nuestra Señora de Guanajuato y la presidencia Municipal de Guanajuato. En este eje se identificaron 63 inmuebles catalogados y no catalogados, representando el 24% del total de los inmuebles.

#### GRÁFICO 1. EJE PATRIMONIAL 2, PLAZA DE LA PAZ



Fuente: Fotografía propia, 2019.

El eje tres, Jardín de la Unión, alberga Restaurantes, hoteles, comercios. El templo de San Diego, el museo del Ex Convento Dieguino y el Teatro Juárez. Contiene 90 inmuebles catalogados (35% del total). Es la zona de importancia social, cultural, política y del mercado inmobiliario del centro histórico de Guanajuato. La calle Alonso alberga el 42% del total de los inmuebles del eje del Jardín de la Unión.



### CUADRO 1, EJES PATRIMONIALES

Eje	Calle	Total, de Inmuebles
<i>Positos</i>	Positos	16
	Pedro Lascurain de Retana	10
	San José	9
	Baratillo-Cantarranas	11
	Hidalgo	35
	Manuel Doblado	23
	<i>Total</i>	<i>104</i>
<i>Plaza de la Paz</i>	Plaza de la Paz-Callejones de la Condesa, Estrella	30
	Ponciano Aguilar	6
	Truco	6
	Ayuntamiento	7
	Juárez	5
	Juan Valle	9
	<i>Total</i>	<i>63</i>
<i>Jardín de la Unión</i>	Allende, Luis González Obregón	15
	Sopeña	18
	Alonso	38
	Constancia	19
	<i>Total</i>	<i>90</i>
<b>Total</b>		<b>257</b>

Fuente: Elaboración propia, 2019.

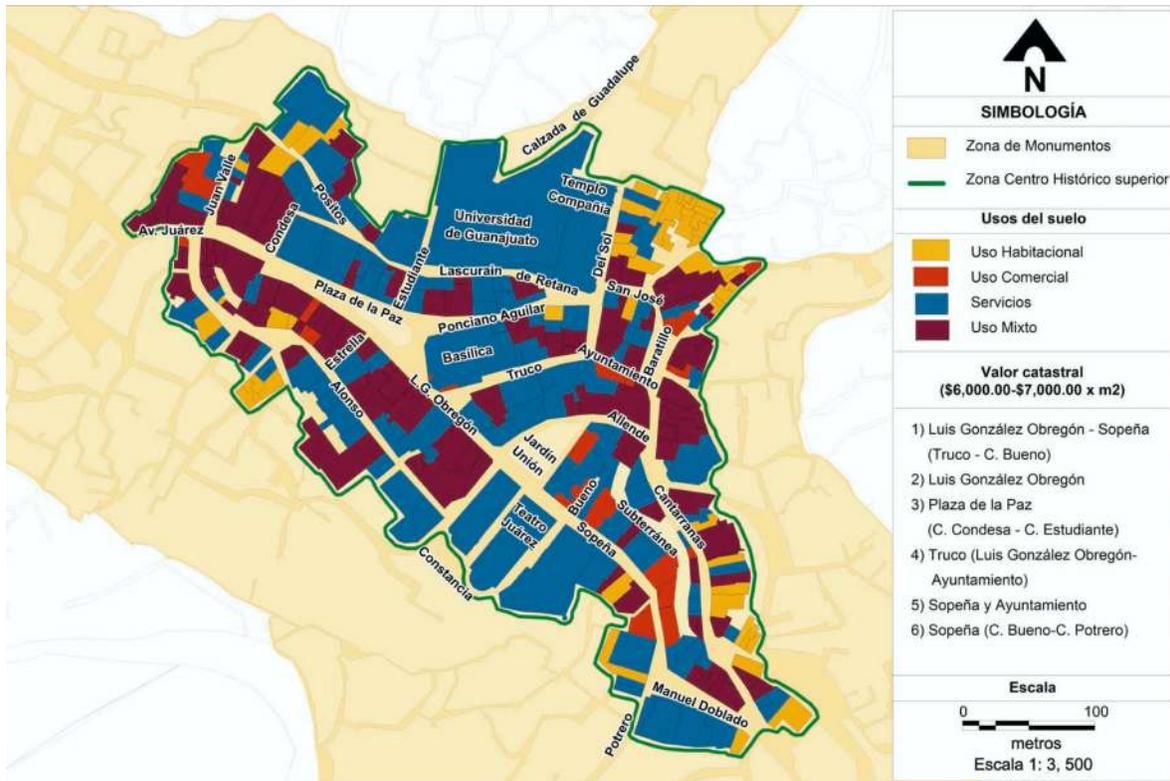
### GRÁFICO 2. EJE PATRIMONIAL 3 JARDÍN DE LA UNIÓN



Fuente: Fotografía propia, 2019.



### GRÁFICO 3, EJES PATRIMONIALES



Fuente: Elaboración propia, 2019.

#### LOS ACTORES DEL MERCADO INMOBILIARIO

Los actores del mercado inmobiliario patrimonial en Guanajuato son la institución de planeación y catastro, los promotores inmobiliarios, las empresas inmobiliarias, los inversionistas, las empresas constructoras y los propietarios de los inmuebles. “Se destaca su función y las tareas desempeñadas por estos actores”. (Raspal, 2018,18).

Es a través de entrevistas a los actores inmobiliarios que se identifica su papel en este mercado y los expone Ballester et al (2014, p.143-144) “El presupuesto por excelencia de la entrevista es la identidad del sujeto. Se entrevista a sujetos identificables, suponiendo una identidad definida como fundamento de las certezas”. Su papel como actor social, consciente de la relación entre el objeto y método y entre objeto y sujeto, entre investigador y sujeto de la investigación, la investigación es una relación social. (Bourdieu et al, 2002).

Se diseña la entrevista semiestructurada, por que son flexibles, por ser planteadas las preguntas para ajustarse a los entrevistados, es decir se adaptan a los sujetos con posibilidades de motivar al interlocutor, establecer los términos, sin ambigüedades y formalismos. (Díaz-Bravo et al, 2013)

Las recomendaciones en una entrevista semiestructurada, las expone Martínez (1998, 66-68), contar con una guía de entrevista, agrupar las preguntas por temas. Se aplica eligiendo el



lugar idóneo para la conversación fluida, sin ruidos en la conversación y la grabación. Exponer al entrevistado el objetivo de la entrevista, la toma de datos personales, la autorización para grabarla. Seguir la guía de las preguntas para que el entrevistado hable de manera libre y espontánea. Es una conversación amistosa.

La interpretación de la entrevista se hace una vez grabadas, se transcriben para el análisis y disquisición, así como comprensión, en una visión global y hacer clasificaciones significativas. En el proceso de revisión del material se obtienen datos específicos y se propone la versión sintética de la misma. (De Sena et al, 2012).

#### EL MERCADO INMOBILIARIO PATRIMONIAL

A partir del año 2006 en los informes de gobierno del Estado de Guanajuato, como gobernadores: Juan Manuel Oliva Ramírez (2006-2011) y Miguel Márquez Márquez (2012-2018) se identifican las inversiones turísticas privadas en inmuebles patrimoniales, con datos de los montos de inversión en las ciudades del Estado de Guanajuato. Para la ciudad de Guanajuato se identificaron las categorías de los hoteles, la inversión y el cambio de uso del suelo en los inmuebles patrimoniales.

La tendencia de hospedaje y alimentos de “categoría Boutique”, son los nuevos conceptos en el sector alojamiento, se caracteriza por su mobiliario y decoración, su ubicación estratégica, un ambiente íntimo, trato personalizado, pocas habitaciones y servicio de alta calidad, y son conocidos como hoteles boutique. (Sánchez, et al, 2017), así como lugares de ocio ante la demanda de los turistas nacionales e internacionales.

En el periodo de gobierno estatal 2007-2018 se instalan 23 hoteles<sup>2</sup> de diversas categorías y montos de inversión privada para el turismo de hospedaje en la ciudad de Guanajuato.

En la zona de estudio son los siguientes el Hotel Casa del Quijote en la calle de Sopeña 17 (2007-2008), Casona de Don Lucas, Alonso y Edelmira en los ejes 2 y 3 respectivamente (2011-2012), Hotel Chocolate, eje 3 (2012-2013). Hotel la Paz, eje 1 y 2 (2013-2014), Plaza de la Paz 69-Positos 4 y5 (2016-2017) proyecto de convertir el inmueble en hotel boutique, fue clausurado por carecer permisos y proyecto de restauración, además de perforar un muro catalogado para colocar el acceso de automóviles.

Ante estos hechos, se entrevisto a la Lic. Flores García, funcionaria del INAH, quién comentó “La imposibilidad del INAH de impedir los permisos de cambio de uso del suelo en los inmuebles históricos por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Guanajuato. El INAH le solicita al propietario del inmueble el proyecto de restauración avalado por un perito y mientras eso sucede clausuramos la obra con sellos para impedir que sigan trabajando al interior del inmueble. Lo que les permite la ley, es que el cambio del nuevo uso del suelo no dañe el monumento. Cuando el inmueble esta alterado, el propietario puede hacer cambios en el interior del inmueble, no en la fachada”, finalizó la entrevistada. (Erika Flores, entrevista personal, 16 de enero de 2018).

---

<sup>2</sup> Hoteles registrados ante la Secretaria de Turismo del Estado de Guanajuato, 2007-2018.



**CUADRO 2, INVERSIÓN TURÍSTICA EN EL CENTRO HISTÓRICO DE GUANAJUATO  
 2007-2018**

<i>Año</i>	<i>Hotel</i>	<i>Categoría</i>	<i>Dirección</i>	<i>Inversión</i>
2017-2018	Casa del Rector (eje 1)	Cinco estrellas	Pocitos 33	N.D.
2016-2017	Plaza de la Paz (eje 1)	Tres estrellas	Plaza de la Paz 66/Pocitos 4	Clausurado
2015-2016	Hotel Casona del Truco (eje 2)	Tres estrellas	Callejón del Truco 19	100000.00
2014-2015	Hotel Santa Regina (eje 3)	Tres estrellas	Alonso 26	215000.00
2013-2014	Hotel La Paz. (eje 2)	Dos estrellas	Callejón del Estudiante	2300000.00
2012-2013	Motel Flamings	Dos estrellas	Juventino Rosas Km 11	475000.00
	Boutique 1850 (eje 3)	Cuatro estrellas	Jardín de la Unión	3800000.00
	Chocolate (eje 3)	Tres estrellas	Constancia 13, Zona centro	1200000.00
	Las Terrazas	Tres estrellas	Blvd. Euquerio Guerreo	750.000.00
2011-2012	Edelmira (eje 2)	Cinco estrellas	Allende/Jardín Unión	4900000.00
	Alonso 10 (eje 3)	Cinco estrellas	Alonso 10	2700000.00
	Casona de Don Lucas (eje 2)	Tres estrellas	Plaz de la Paz	3560000.00
2010-2011	Balcón del Cielo	Tres estrellas	Pipila s/n, Zona centro	3500000.00
	Hotel Posada Santa Barbara II	Tres estrellas	A las Momias s/n, Zona centro	550000.00
2009-2010	Casa Noria (Hostal)	Dos estrellas	Callejón del Risco 25	50000.00
	Real de Guanajuato (eje 3)	Tres estrellas	Positos 39, Zona centro	9091600.00
2008-2009	Camino Real	Cinco estrellas	Alhondiga 100, San Javier	30000000.00
	Casa del Quijote (eje 1)	Dos estrellas	Sopeña 17, Zona centro	4400000.00
	México Plaza	Tres estrellas	San Javier s/n	36000000.00
	Casa Mellado	Tres estrellas	Subida de San José 16, Mellado	500000.00
	Casa del Beso	Dos estrellas	Callejón del Beso 66	60000.00
	Casa Carcamanes	Dos estrellas	Plazuela Carcamanes 10, Zona centro	1000000.00
	Villa Sueño Azul	Tres estrellas	San Sebastian 88, Zona Centro	4000000.00
2007-2008	Casa del Quijote (eje 2)	Tres estrellas	Sopeña 17, Zona centro	4400000.00
			<b>Total</b>	<b>382801600.00</b>

Fuente: Elaboración propia en base a los informes del Gobierno del Estado de Guanajuato 2006-2018.

La información de los hoteles instalados en inmuebles patrimoniales en la zona centro<sup>3</sup> de Guanajuato, conforma la tendencia del mercado inmobiliario en el centro histórico de Guanajuato, de los inmuebles habitacionales-comerciales hacia servicios de hospedaje de distintas categorías a partir de la demanda de los turistas internacionales, nacionales, visitantes y jóvenes en grupo que acuden a la ciudad por distintos motivos.

Este proceso socio urbano de la instalación de los hoteles, también elevó la actividad económica, comercial y social en las zonas de la Plaza de la Paz-Jardín de la Unión, en ellas se encuentran la Presidencia Municipal de Guanajuato capital y las diferentes direcciones municipales del H. Ayuntamiento de Guanajuato, secretarías del Gobierno del Estado de Guanajuato, el edificio central de la Universidad de Guanajuato (UG). Desde el año 2012 se instalaron las franquiciadas de Starbucks, Italian Coffe, Domino's Pizza, Subway y las tiendas de conveniencia de OXXO (en la calle Allende se instalaron dos tiendas OXXO una enfrente de la otra y cercanas al hotel Edelmira), así como pequeños negocios de café, ensaladas, de teléfonos celulares y bares, entre otros comercios y servicios. El uso de suelo previo de los hoteles boutique de 5 estrellas, eran hoteles locales, oficinas gubernamentales, bancarias, casa habitación, comercios y servicios entre otros.

El Sr. Murrieta, Gerente de Hotel Boutique (solicitó no revelar el nombre del hotel para evitar represalias) En el centro de Guanajuato se han creado muchos hoteles, algunos les ponen

<sup>3</sup> Zona centro es la denominación postal de la institución de Correos de México y el código postal para la identificación de los inmuebles que abarca territorialmente la ciudad histórica y los hoteles y hostales con diferentes categorías.



Hotel Boutique y no son. El costo de sus habitaciones es muy por debajo de nuestro hotel. Hace unas semanas el costo por habitación era de diez mil pesos la noche y con tanta competencia hemos bajado a cinco mil la noche en promedio, sin contar la inversión para modificar el inmueble, el impuesto predial y sobre la renta. Los hostales son otra competencia para nuestro hotel. (J. Murrieta. Entrevista personal, 7 de febrero de 2019).

Los ejes patrimoniales del estudio coinciden con la Zona de Centro Histórico Superior de la Dirección de Catastro Municipal e Impuesto Predial como estrategia para constatar los procesos del mercado inmobiliario.

El mercado inmobiliario en el centro histórico de Guanajuato es dinámico a partir de los precios catastrales por metro cuadrado que otorga la Dirección de Catastro e Impuesto Predial Municipal, los procesos de compra y venta de los inmuebles.

Los inmuebles catalogados que entraron el proceso de compraventa en el mercado inmobiliario patrimonial en la zona de ejes patrimoniales y zona de centro histórico superior son los ubicados en las siguientes direcciones: Positos 33, 39, Sopeña 17, Plaza de la Paz 4, Jardín de la Unión-Allende y Alonso 10, 26. Los propietarios de los inmuebles han invertido en promedio de 400 millones de pesos mexicanos, para atraer turistas con servicios en hoteles boutique.

Los propietarios de los inmuebles catalogados solicitan al Director de Catastro e Impuesto predial del H. Ayuntamiento de Guanajuato 2018-2021 decrecer el impuesto predial que les cobran por su inmueble, pero si incrementar el valor máximo del inmueble para contar con más ganancia en la compraventa. El señor Robles expresa “Es muy complicado dar mantenimiento a mi casa del siglo XIX, el costo de la luz, del predial, de la limpieza interior, exterior con los grafitis. La casa es de dos plantas, de cantera, ventanas y puertas de madera, de herrería por la contaminación de los coches y camiones de transporte urbano, tengo que pagar para limpiar cada semana. Con las lluvias se impermeabiliza con jabón de pan y alumbre para el cuidado del techo es de tejamanil y vigas de madera. Me sale muy caro. (C. Robles. Entrevista telefónica, 23 de noviembre de 2019).

El mercado inmobiliario tiene fluctuaciones en la compraventa de inmuebles patrimoniales por la adquisición del inmueble en la zona de ubicación. Los ejemplos son la Casa del Quijote (2007) con costo por metro cuadrado de 4 mil pesos (en 2013 con 6 mil pesos) y el comercial \$ 13,000.00; Edelmira, Alonso 10, Casona de Don Lucas, Boutique 1850 tienen precios catastrales de 7 mil pesos y comerciales entre 22 a 25 mil pesos que evidencian la fluctuación de los costos por metro cuadrado.

#### GRÁFICO 4. HOTEL BOUTIQUE, EJE PATRIMONIAL 3, POSITOS



Fuente: Fotografía propia, 2019

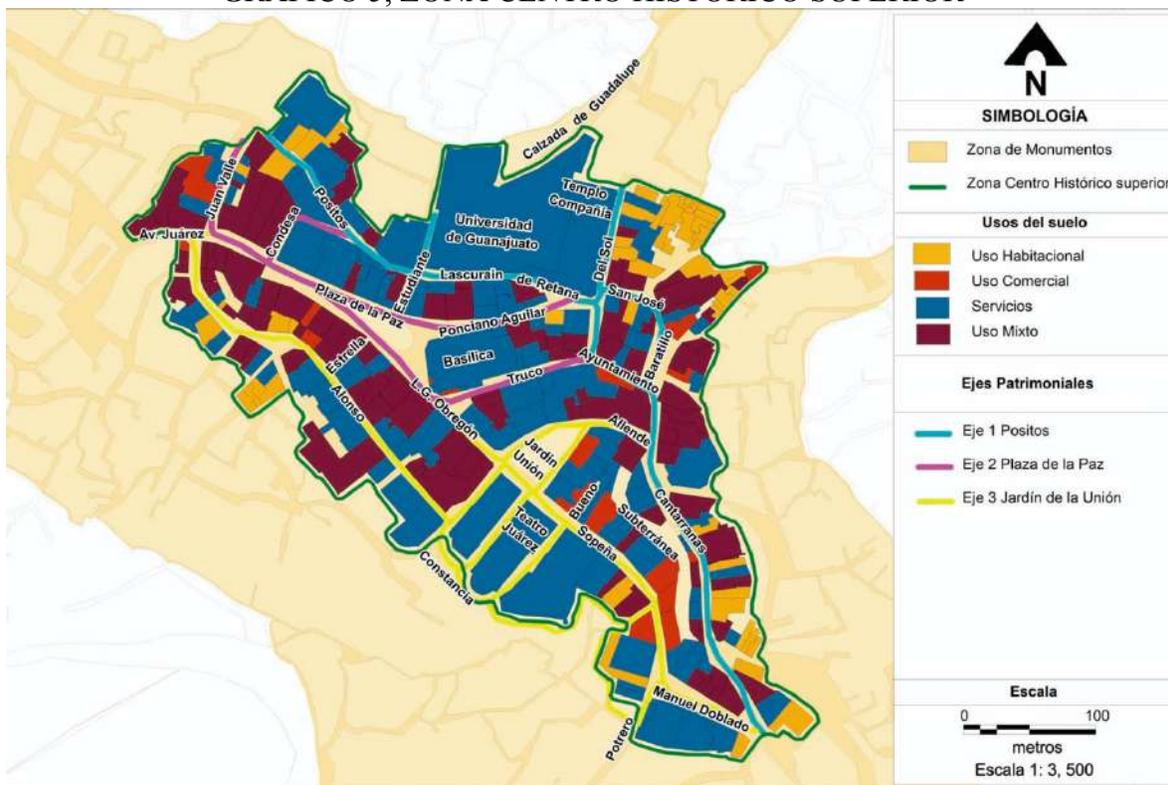
#### CUADRO 3, PRECIOS CATASTRALES EN LA ZONA CENTRO HISTÓRICO SUPERIOR

<i>Zona y tramos</i>	<i>Valor catastral Metro cuadrado</i>	<i>Valor Comercial Metro cuadrado</i>
Positos (Juan Valle-Callejón de la Condesa-Calzada de Guadalupe.)	\$ 4,000.00	9,000.00
Lascurain de Retana (Calzada de Guadalupe-Calle del Sol)	\$ 4,500.00	11,000.00
Calle del Sol-San José-Baratillo	\$ 3,000.00	7,000.00
Cantarranas (Baratillo-Cantarranas-Hidalgo-Campanero)	\$ 5,000.00	15,000.00
Juan Valle (Juárez-Positos)	\$ 4,000.00	13,000.00
Juárez (Juan Valle-Callejón de la Condesa) Plaza de la Paz	\$ 4,500.00	14,000.00
Plaza de la Paz (Callejón de la Condesa-Callejón del Estudiante)	\$ 6,500.00	17,000.00
Sopeña y Ayuntamiento	\$ 6,000.00	17,500.00
Luis González Obregón	\$ 6,500.00	19,000.00
Truco (Luis González Obregón-Ayuntamiento)	\$ 6,000.00	18,000.00
Luis González Obregón-Sopeña (Truco-C. Bueno)	\$ 7,000.00	22,000.00
Sopeña (C. Bueno-Callejón del Potrero)	\$ 6,000.00	15,500.00
Manuel Doblado (Campanero-Callejón del Potrero)	\$ 4,500.00	13,700.00
Constancia (Atrás Teatro Juárez-Templo de San Diego)	\$ 4,000.00	12,000.00
Alonso (Constancia-Callejón de la Estrella)	\$ 4,500.00	19,000.00
Alonso (Callejón de la Estrella-Juárez)	\$ 4,000.00	18,500.00

Fuente: Elaboración propia en base al Plano Catastral, 2013, con datos de 2018 y de empresas inmobiliarias.

La zona centro histórico superior con el uso de suelo preponderante a servicios especializados de hoteles boutique, con valores mínimos y máximos de precio por metro cuadrado a lo que el Arq. Carrillo, Director de Catastro e impuesto predial de Guanajuato, “expuso que la actualización oficial de los precios por metro cuadrado catastral no se ha producido desde el año 2013. La modificación del impuesto predial de Guanajuato para el año 2020, se aprobó el 25 de octubre de 2019 por el H. Ayuntamiento de Guanajuato 2018-2021, para después ser avalado por el Congreso del Estado de Guanajuato a finales de noviembre de 2019. Esta actualización ha producido diversas reacciones en los medios que están distorsionando el verdadero objeto del incremento que será muy inferior al que se comenta en los medios de comunicación. (F. Carrillo Entrevista personal, 22 de octubre de 2019).

GRÁFICO 5, ZONA CENTRO HISTÓRICO SUPERIOR



Fuente: Elaboración propia, 2019.

Las zonas y los tramos con mayor valor catastral y comercial por metro cuadrado son la Plaza de la Paz (Eje 1) (Plaza de la Paz, Sopeña, Ayuntamiento, Ponciano Aguilar, el Truco entre otros). El Jardín de la Unión (Eje 2) (la calle Luis González Obregón, Jardín de la Unión, Allende, Sopeña, y Alonso). en los dos ejes se realizan las actividades comerciales, de servicios, culturales y sociales que se diferencian de las otras zonas catastrales del centro histórico. En la Plaza de la Paz se encuentran los museos: Palacio de Los Poderes, Casa del Conde Rul, Museo y galerías de la UG, Exconvento de San Diego, el Teatro Juárez y los templos religiosos de la Basílica de Nuestra Señora de Guanajuato, Templo de la Compañía



de Jesús y San Diego, así como museos y galerías privadas en la calle Positos. Las actividades culturales y artísticas se realizan al interior de los recintos y en las plazas públicas.

#### CONCLUSIONES

El mercado inmobiliario en el centro histórico de Guanajuato ha creado zonas de inclusión económica y social para los turistas en detrimento de los habitantes de la ciudad. Según los resultados encontrados se concluye que el mercado inmobiliario patrimonial en la zona de estudio revela el descenso de inversiones turísticas en hoteles boutique por el decremento de la compraventa de inmuebles patrimoniales para el turismo e instalación de nuevos hoteles por la saturación de estos en los ejes patrimoniales.

Las especulaciones y actualizaciones del valor catastral y comercial de los inmuebles patrimoniales son también otro factor de contención de las inversiones y rentas de inmuebles patrimoniales.

El análisis del mercado inmobiliario en el centro histórico de Guanajuato es una versión acotada de investigación, por ello se recomienda realizar estudios comparativos de los tres ejes patrimoniales, de las zonas catastrales del centro histórico para conocer las fluctuaciones en compra venta, renta total y parcial de un inmueble patrimonial, los valores catastrales y el impuesto sobre la renta en los propietarios de los inmuebles, su influencia socioeconómica en el habitante, los comercios locales, los hospedajes menores a la categoría de hotel Boutique.

#### BIBLIOGRAFÍA

- Amargant, Ramon (2008). *La inversión en productos inmobiliarios. El mercado inmobiliario, la inversión en inmuebles, vehículos para la inversión y planificación urbana*. Barcelona: Bresca Editorial, S.L.
- Ballester Lluís, Orte Carmen, Oliver, Joseph (2014) Análisis cualitativo de entrevistas. *Revista Nómadas*, 18, 40-149
- Blanco, Mónica, Alma Parra & Ethelia Ruiz (2010) *Historia breve. Guanajuato*. Ciudad de México: El Colegio de México-Fondo de Cultura Económica.
- Bourdieu, Pierre, (2002) *El oficio de sociólogo. Presupuestos epistemológicos*. Buenos Aires. Editorial Siglo XXI.
- Cabrerizo, Casilda et al. (2016). Entre la turistificación y los espacios de resistencia en el centro de Madrid: Algunas claves para repensar la ciudad turística. *Revista Ecología Política*, 52,78-82.
- Capdevielle, Julieta (2015). El mercado inmobiliario y la producción privada de viviendas: una aproximación a las estrategias empresariales en la ciudad de Córdoba (Argentina). *Cuadernos de Geografía-Revista Colombiana de Geografía*, 25 (2),177-196
- Carreón, María del Carmen (2007). Desastre en Guanajuato: La inundación del 5 de julio de 1760. *Tzintzib. Revista de Estudios Históricos*, 45,11-32.
- Contreras, Yasna. (2011). Recuperación urbana y residencial del centro de Santiago: Nuevos habitantes, cambios socio espaciales significativos, *Revista EURE*, 37 (112), 89-113.



- Cortés, Alexis (2019). *Brasilia, utópica y monumental. Disputas patrimoniales en Francisca Márquez* (Editora) 2019. *Patrimonio: Contra narrativas urbanas*. Santiago de Chile: Universidad Alberto Urtado
- De Sena, Angélica; Del Campo, Natalia.; Dettano, Andra; García Acevedo, Marina; Sáenz Valenzuela, Macarena (2012) La entrevista como modo de indagación social. Una experiencia compartida. En Gómez Rojas, Gabriela y De Sena Angélica (comp.) *En clave metodológica. Reflexiones y prácticas de la investigación social*. Buenos Aires: Ediciones Cooperativas. En prensa
- Diario oficial de la Federación de México (28 de julio de 1982) Decreto zona de monumentos históricos en la población de Guanajuato. Secretaría de Educación Pública, pp. 13-28.
- Díaz-Bravo, Laura, Torruco-García, Uri, Martínez-Hernández, Mildred, & Varela-Ruiz, Margarita. (2013) la entrevista, recurso flexible y dinámico. *Investigación en educación médica*, 2(7), pp.162-167. Recuperado en 11 de septiembre de 2020, de [http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S2007-50572013000300009&lng=es&tlng=es](http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2007-50572013000300009&lng=es&tlng=es)
- Garay, Alfredo (2004) La rehabilitación de las áreas céntricas: el caso de Buenos Aires. En María Eugenia Martínez (Edit.) *El centro histórico: objeto de estudio e intervención*. Bogotá: Pontificia Universidad Javeriana.
- García, María & Manuel De la Calle. (2008). Destinos y configuraciones espaciales. En Juan Carlos Rico. (ed.) *Como enseñar el objeto cultural*. Madrid: Ediciones S.L. 67-68
- Gilmet, Hugo. (1991) *Arquitectura al eje. Construcción teórica de los territorios de la arquitectura*. Montevideo: Ediciones Trilce.
- González, María. (2005). Desarrollo económico sostenible de los centros históricos. *Revista de Geografía Eria*, 68, 365-372.
- González, María. (2006). Sostenibilidad de los centros históricos en los albores del siglo XXI. *Anales de Geografía de la Universidad Complutense de Madrid*, 26, 49-63.
- Hiernaux, Daniel y González, Carmen Imelda (2015). Patrimonio y turismo en centros históricos de ciudades medias. ¿Imaginario encontrados? *URBS. Revista de Estudios Urbanos y Ciencias Sociales*, 5(2), 111-125. Recuperado de [http://www2.ual.es/urbs/index.php/urbs/article/view/hiernaux\\_gonzalez](http://www2.ual.es/urbs/index.php/urbs/article/view/hiernaux_gonzalez)
- Kunt, Ignacio, González Jorge, Valverde, Carmen (2001) *El mercado inmobiliario habitacional de la Ciudad de México*. México: Plaza y Valdés.
- Martínez, Miguel Ángel (1998) *La investigación cualitativa etnográfica en educación*. México: Trillas.
- Merchand, Marco (2019) *Estado y mercado inmobiliario en México*. Ciudad Guzmán: Universidad de Guadalajara.
- Mildred, Amor (2009). Entre redes y telarañas. Empresariado y vínculos familiares en la ciudad de Guanajuato, 1850-1911. Tesis de Maestría en Historia. San Luis Potosí. El Colegio de San Luis, A.C. Recuperado <https://colsan.repositorioinstitucional.mx/jspui/bitstream/1013/591/1/Entre%20redes%20y%20telara%C3%B1as%20empresariado%20y%20v%C3%ADnculos%20familiares%20en%20la%20ciudad%20de%20Guanajuato%2C%201850-1911.pdf>
- Meyer, Francisco. (1998). La ciudad de Guanajuato a principios del siglo XX. Una hegemonía en entredicho, en Víctor Gabriel Muro (coord.) *Ciudades Provincianas*



- de México. Historia, modernización y cambio cultural.* Zamora, Mich.: El Colegio de Michoacán.
- Ossa, Carlos & Nelly Richard (2004) *Santiago imaginado*. Santiago de Chile: Convenio Andrés Bello.
- Pérez, Martha (2015) La sostenibilidad en el proceso de rehabilitación de los centros históricos. El caso del Centro Histórico La Habana Vieja. En Gómez, Lourdes et Alt (Edit.) *Conservación de centros históricos en Cuba*. Vol. 1. Roma: Eda, Esempli Di Architettura, 341-360
- Raspall, Tomás (2017). Actores y estrategias empresarias en el mercado inmobiliario. Un análisis de la oferta de vivienda nueva en la ciudad de Buenos Aires durante los primeros años de la posconvertibilidad. *CUADERNO URBANO. Espacio, cultura, sociedad*, 23(23),7-32. Recuperado de <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=3692/36925365500>
- Rojas, Eduardo, Rodríguez, Eduardo, Wegelin, Emiel (2004) *Volver al centro. Recuperación de áreas centrales*. Nueva York: Banco Interamericano de Desarrollo.
- Robayo, Juan Manuel (2006) *La Universidad del siglo XXI. Plan de Regularización y manejo Universidad Nacional de Colombia. Sede Bogotá*. Bogotá: Universidad de Nacional de Colombia.
- Rojo, Félix. (2016) La gentrificación en los estudios urbanos: Una exploración sobre la producción académica de las ciudades. *En Cad. Metro. Sao Paulo*, 18 (37) 697-719. Recuperado de <http://dx.doi.org/10.1590/2236-9996.2016-3704>
- Sánchez, Oscar. (2019) Génesis de una ciudad turística mexicana al comienzo del siglo XX: el antiguo casco minero de Guanajuato. *Revista Pasos*, 17, (4), 827-838.
- Soule, Jeff. (2015, 12 de noviembre). Tres componentes para lograr centros históricos sostenibles [Post en un blog]. Recuperado de <https://blogs.iadb.org/ciudadessostenibles/2015/11/12/tres-componentes-para-lograr-centros-historicos-sostenibles>
- Sánchez Aguirre, Driselda Patricia, Maldonado Alcuía, Minerva Candelaria, Martínez Vázquez, Luis Domingo, & Lara, Graciela. (2017). Rentabilidad de hoteles boutique explicada desde la experiencia memorable, en *El periplo sustentable*, (33), 81-104.< [http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1870-90362017000200081&lng=es&tlng=pt.>](http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1870-90362017000200081&lng=es&tlng=pt.>)
- Serrano, José (2001) *Jerarquía territorial y transición política. Guanajuato, 1790-1836*. Zamora, Mich: El Colegio de Michoacán/Instituto de Investigaciones Dr. Ma. Luis Mora.
- Valenzuela, Alfonso. (2017). Patrimonio, turismo y mercado inmobiliario en Tepoztlán, México, en *Pasos, Revista de Turismo y Patrimonio Cultural* Vol. 15 No. 1, pp. 183-193. 2017.
- Zuleta, Luis y Jaramillo, Lino (2006). *Cartagena de Indias, impacto económico de la zona histórica. Colombia. Corporación Centro Histórico de Cartagena*. Bogotá: Convenio Andrés Bello.