



## **GESTIÓN DEL PATRIMONIO CONSTRUIDO Y MEGAPROYECTOS DE RENOVACIÓN URBANA**

**DOS CASOS EN ESTUDIO: MITIKAH Y BPS<sup>1</sup>**

**Carmen Valverde Valverde**

Facultad de Arquitectura UNAM

c.valverde@fa.unam.mx

**Diego Alberto Lira Velázquez**

Licenciado en Urbanismo, UNAM

da.live@outlook.com

### **Resumen**

El objetivo del presente artículo es examinar dos megaproyectos de renovación urbana, hace poco inaugurados y que actualmente están en proceso de compraventa de inmuebles y con etapas de construcción en proceso, lo anterior con el propósito de identificar la posibilidad de que se realice una gestión del patrimonio construido para darles identidad y viabilidad, ello desde una mirada de la Geografía Cultural. Se identifican diferencias y similitudes entre los dos casos de estudio, con la intención de una aproximación teórica de esencia crítica respecto a la construcción de megaproyectos de renovación urbana en la época neoliberal, analizando las ventajas de aprovechar el patrimonio construido o por el contrario excluirlo.

Palabras clave: gestión del patrimonio, megaproyectos, neoliberalismo, Marca-ciudad

### **MANAGEMENT OF HERITAGE BUILDINGS AND URBAN RENEWAL MEGAPROJECTS**

**TWO CASE STUDIES: MITIKAH Y BPS**

### **Abstract**

The article's goal is to examine two urban renewal megaprojects recently inaugurated and going through the property sale agreement and building processes. The purpose is to identify the possibility of built in heritage management to give sustainability and identity from a Cultural Geography point of view. Identifying differences and similarities between both study cases with the intent of critical theoretical approximation, regarding the building of urban renewal megaprojects in the neoliberal times, analyzing the usage advantages of built in heritage or the opposite, the exclusion of it.

Kew-words: heritage management, megaprojects, neoliberalism, Brand-city

---

Recibido: 15-01-22 | Aceptado: 27-03-23

<sup>1</sup> Battersea Powe Station, London, UK.



## 1. INTRODUCCIÓN

No es de dudar que en el ámbito del neoliberalismo la ciudad representa un gran negocio para diversos agentes, bien lo mencionan Theodore, Peck y Brenner (2009: 1) “Las ciudades han devenido centros estratégicos para el desigual avance de proyectos de reestructuración neoliberal” lo que se traduce, entre otros, en una serie de proyectos de renovación urbana que se dan en la ciudad a todo lo largo y ancho del mundo, algunos son de menor escala y otros se les denomina megaproyectos; estos últimos son de diverso orden: infraestructurales, de vivienda, de usos mixtos, turísticos, entre los más importantes. Los de vivienda y usos mixtos han sido particularmente importantes en procesos de renovación urbana de las zonas centrales de la ciudad. En estos últimos se centra el interés de la presente investigación.

Indudablemente que existen estudiosos que afirman que desde la existencia de ciudades bajo el modo de producción capitalista se han construido megaproyectos y ello es muy cierto, sin embargo, en las diferentes etapas del capitalismo, esos megaproyectos eran planeados y construidos desde el propio Estado. No obstante, desde los años setenta del Siglo XX se da un cambio radical de manera global y actualmente, en el marco del neoliberalismo, la mayoría de estos proyectos refiriéndonos a los de renovación urbana a gran escala, son producto de la Asociación Pública-Privada (APP), de la desregulación normativa y adecuación y/o creación de instrumentos urbanísticos que facilitan su realización, generalmente, cuando son de renovación urbana se llevan a cabo en zonas relativamente centrales de las ciudades.

Podemos decir que estos megaproyectos de renovación urbana, de usos del suelo mixtos están presentes en muchas ciudades del mundo, es decir se trata de proyectos globales. Inclusive, el capital financiero para llevarlos a cabo puede tener un componente internacional importante, el diseño de los edificios son realizados, generalmente, por arquitectos de reconocimiento internacional; todos estos proyectos cuentan con un discurso publicitario en que se resalta aquello que se pretende vender aludiendo a una imagen e identidad creada con la finalidad de resaltar características del propio proyecto y su entorno, propiciando la creación de una marca; por lo general desplazan a uno o varios usos del suelo para instalarse, no importando que exista, entre otros, el uso de vivienda desencadenando procesos de gentrificación. Igual de importante, es el hecho de que varios de ellos se apuntalan mediante el patrimonio construido preexistente y que en la publicidad del proyecto ese patrimonio se enaltece. Por otro lado, hay otros que desaprovechan la presencia patrimonial tangible e intangible, lo invisibilizan, sobre todo en el discurso publicitario e instalando fronteras visibles e invisibles para no convivir con un patrimonio no deseado o inconveniente para el naciente megaproyecto. Otro aspecto por distinguir es el consumo, no de necesidades básicas ya que esa no es la finalidad del neoliberalismo, sino de mercancías superfluas en donde la finalidad es obtener una marca para distinguirse de los demás.

El objetivo del presente artículo es el estudio comparativo de dos megaproyectos que recientemente fueron inaugurados los centros comerciales con que cuenta cada uno de ellos, en este momento están en proceso de compraventa de inmuebles, y con etapas de construcción aún en proceso; en primer lugar trataremos el caso en donde se ha invisibilizado el patrimonio, mientras que en el segundo es todo lo contrario, el patrimonio es central y en su reconstrucción y reconversión hay: innovación en la gestión y aprovechamiento intensivo



del patrimonio reconstruido, con usos de suelo rentables para recuperar prontamente el capital invertido. Ambos son de uso mixto y es oportuno mencionar que ellos se dan en una economía neoliberal con matices distintos en el discurso y la promoción, todo lo anterior para evidenciar similitudes y diferencias a partir de una mirada crítica.

## 2. METODOLOGÍA

A manera de hipótesis partimos de la conjetura que, en el proceso de identificar un predio para llevar a cabo una acción de renovación urbana, si éste cuenta con una ubicación que permita altas rentas que le den viabilidad para ponerlo en valor, se llevará a cabo un proceso de gestión de corte neoliberal principalmente con la participación de Asociaciones Públicas-Privadas cuenten o no con patrimonio construido.

Para demostrar lo anterior, el presente estudio se resolvió metodológicamente mediante: una revisión bibliográfica de los procesos de renovación urbana en ambos casos de estudio, considerando pasado presente y un futuro escenario; observación participante, entrevistas semiestructuradas, recorridos fotográficos, revisión de la publicidad promocional de ambos desarrollos, varias de las tareas a realizar exigieron trabajo de campo. En el primer caso (Ciudad Viva) se realizó durante un periodo de casi dos años y se cuenta con 10 entrevistas, levantadas en 2019 entre habitantes de la tercera edad, oriundos del pueblo de Xoco. En cambio, en el segundo caso, se ha tenido la oportunidad (más bien de manera azarosa) de observar *in situ* la evolución de la reconstrucción y reconversión del patrimonio junto con el avance de las obras consideradas en el Master Plan. Es decir, desde el momento en que todavía estaba en ruinas el patrimonio construido hasta su reciente inauguración (de 2008 a 2022), la observación fue anual, hasta que la pandemia del virus Sars-2 interrumpió dicha anualidad, no obstante, se tuvo la oportunidad de cuantificar y fotografiar los avances del megaproyecto a finales del año 2022. Para este último caso, la observación participante se realizó en 2019 y 2022, fechas en que se tuvo oportunidad de interactuar con residentes y visitantes y como veremos después, la ocupación de inmuebles es bastante reciente; es de destacar que en años anteriores se realizaron entrevistas semiestructuradas (6) a residentes de Riverlight Quay, conjunto principalmente residencial, de seis edificios ubicado en el límite Oriente del nuevo megaproyecto que fue edificado en la segunda década del siglo XXI, pudiéndose decir que es pionero en la zona.

Los casos que aquí se estudian: Ciudad Viva mejor conocida como Mitikah, se ubica en el sur de la Ciudad de México, recientemente inaugurada (2022). El otro, se da en un ámbito territorial, social y culturalmente diferente, se trata de una zona cuyo uso fue industrial llamada Nine Elms y ahora mejor conocida como Battersea Power Station (BPS). Ambos cuentan con patrimonio construido, el primer caso con una iglesia colonial del siglo XVII catalogada por el INAH y el segundo con una estación termoeléctrica del siglo XX conocida como Battersea Power Station, inaugurado a mediados de octubre de 2022 en la ciudad de Londres e igual que el primer caso faltan inmuebles por construir de acuerdo con el Master Plan respectivo. Por tanto, los dos coinciden en cuanto a su construcción e inauguración de las etapas más importantes de cada proyecto. Espacialmente, como ya mencionamos son diferentes, uno está en una ciudad de primer orden a nivel global y el otro, en una ciudad de un país emergente.



Dado que el propósito final del trabajo es identificar diferencias y similitudes con respecto al cometido que aquí nos ocupa, es decir, la gestión para poner en valor el patrimonio construido con el fin de anclar el megaproyecto a través de acciones que se traducen en el discurso utilizado para la promoción de los megaproyectos desde momentos previos a la puesta en marcha de los mismos durante los respectivos procesos de construcción y de la publicidad utilizadas para posicionarlos en el mercado, fueron aspectos considerados en este estudio.

Es importante resaltar que de los discursos emergen imaginarios entre diversos actores (usuarios potenciales, autoridades gubernamentales y los inversores) e indudablemente que en dichos imaginarios se identifica el resultado de la gestión de poner en valor la marca de cada uno de ellos, sea mediante el posicionamiento del patrimonio o de otro componente de la renovación urbana llevada a cabo.

Previo al análisis de los dos casos, hacemos una aproximación teórica con el fin de contar con herramientas para su interpretación, centrados en cuatro categorías de análisis, siendo el eje central del estudio los proyectos de renovación urbana. Las cuatro categorías: Megaproyectos, Neoliberalismo, Patrimonio-Gestión y Ciudad Marca, se entretajan a lo largo de la investigación y se retoman en los hallazgos y conclusiones con pretensiones de enriquecer la teoría sobre la renovación urbana.

### **3. HACIA UNA APROXIMACIÓN TEÓRICA**

#### **3.1 Megaproyectos de renovación urbana**

Como ya se mencionó los megaproyectos contemporáneos son producto de la ciudad neoliberal, desde su planificación hasta terminar el proceso de venta de los inmuebles ofertados; generalmente son producto de Asociaciones Público-Privadas (APP) y se valen de instrumentos urbanísticos para su realización. Básicamente, se tratan de proyectos de renovación urbana que se llevan a cabo en zonas centrales y en el primer anillo que las circunda.

Ruth Pérez López, define a los megaproyectos: "... proyectos que arrasan con el tejido urbano para dar pie a modelos de desarrollo radicalmente diferentes: no buscan integrarse al entorno ni adherirse a las dinámicas socio-territoriales existentes" (2019: 16) sin embargo, hay otros que tratan de ser amigables con su entorno inmediato, incluso aprovechan parte de la infraestructura previa para construir inmuebles para comercio, servicios y vivienda sin violentar de manera radical la estructura urbana previa. Por otra parte, algunos se valen del patrimonio, generalmente construido para anclar física y simbólicamente el megaproyecto diseñado y otros no necesitan de ese patrimonio.

En tanto Fernando Díaz Orueta (2017: 181) dice que:

En la última década la investigación sobre los megaproyectos ha pasado a ocupar un lugar destacable dentro de los estudios urbanos. Este hecho no puede resultar extraño, ya que la utilización de esta tipología de intervención se ha generalizado hasta alcanzar a ciudades localizadas en casi cualquier punto del planeta. La expansión de la gobernanza urbana empresarial ha favorecido el desarrollo de los megaproyectos urbanos convirtiéndolos en una de sus herramientas estratégicas.

Creando nuevas formas de habitar aprovechando buenas localizaciones, principalmente en zonas centrales de la ciudad lo que les da una ventajosa accesibilidad otorgada por la



infraestructura existente, a las que se suman las que se construyen de manera ex profeso para beneficio de los megaproyectos. Así se logra integrar: vivienda (generalmente para población con altos ingresos), comercio y servicios, contando con grandes ventajas de localización dentro de lo que podríamos llamar la periferia inmediata de la ciudad propiamente central donde la distancia relativa resulta de gran importancia. Con ello se logra obtener altas rentas, aprovechando suelos de rentas altas potenciales, con usos del suelo menos rentables como industrial y bodegas o de vivienda en declinación. Pero a la vez, al ser producto de lo que Theodore, Peck y Brenner (2009: 3) denominan neoliberalismo realmente existente. En este ámbito los megaproyectos, al igual que otros proyectos se crean dentro de una visión utópica que parte de la idea que “los mercados autorregulados generarán una óptima asignación de inversiones y recursos” (Op. cit.: 3) pero realmente:

...la práctica política neoliberal ha generado fallas del mercado generalizadas, nuevas formas de polarización social, una grave agudización de las desigualdades en el desarrollo espacial, y diversas crisis al interior de las formas institucionalizadas de regulación y gobernanza estatal. Los efectos disfuncionales que han tenido las vías neoliberales de reestructuración capitalista, visibles en diversas escalas espaciales (Op. cit.: 3).

Los casos de estudio que aquí tratamos no son la excepción de lo que afirman Theodore, Peck y Brenner (2009). Por ejemplo, para la ciudad de México Jesús Carlos Morales (2017:10, citando a Sánchez Mejorada, 2016) nos dice:

...se destaca el énfasis en los grandes proyectos (o megaproyectos) que se refieren a intervenciones en las que frecuentemente se utilizan nuevas técnicas y capital financiero y se destaca la colaboración entre el sector público y privado. Asimismo, el papel del estado ha sido clave para comprender el “aterrizaje de las inversiones” toda vez que crea las condiciones legales, políticas y económicas para el desarrollo de los grandes proyectos...

De tal suerte que, las formas neoliberales de actuar en la ciudad mediante la construcción de megaproyectos nos son casuales, son formas eficientes de inversión que de ninguna manera son justas para la sociedad en su conjunto y mucho menos para la comunidades locales; en virtud de que causan segregación, se convierten en verdaderos enclaves de gran desarrollo urbanístico en comparación con una buena parte de la ciudad lo que imprime desigualdad entre barrios y una fuerte presión sobre los barrios limítrofes con respecto al inminente alza del valor del suelo; además, una aumento considerable en el pago de servicios (agua, energía eléctrica) así como del pago del impuesto predial.

Ahora dedicaremos algunos párrafos para puntualizar otras especificidades del neoliberalismo, que son útiles para entender los casos que aquí trataremos.

### *3.2 Neoliberalismo y ciudad*

A lo anterior podemos hacer énfasis que para este estudio es muy relevante el concepto de neoliberalismo ya que ambos megaproyectos se dan en el marco de políticas, proyectos, programas e instrumentos urbanísticos claramente neoliberales. Para Theodore, Peck y Brenner (2009: 2) el Neoliberalismo se soporta en:

“...en la creencia de que los mercados abiertos, competitivos y ‘no regulados’, que no se encuentran sometidos a injerencias estatales ni a las acciones de colectivos sociales, representan el mecanismo óptimo para el desarrollo socioeconómico. El neoliberalismo adquirió relevancia por primera vez a fines de la década de los setenta, al surgir como una respuesta política estratégica a dos fenómenos: la decreciente rentabilidad de las industrias



de producción masiva y la crisis del estado de bienestar keynesiano...la reacción del mundo industrializado, aunque vacilante al comienzo, fue comenzar a desmontar los componentes institucionales básicos de los acuerdos de posguerra, para poner en marcha un conjunto de políticas orientadas a fortalecer la disciplina del mercado y la competencia. Al mismo tiempo, en todos los sectores de la sociedad se transformaban los bienes y servicios en *commodities*, esto es, en mercaderías transables.

E indudablemente, con ello emana el consumismo que actualmente distingue a la sociedad en el mundo y que tan claramente lo describe Zygmunt Bauman.

En este sentido, el neoliberalismo se ha utilizado para justificar diversos proyectos que Theodore, Peck y Brenner (*Op. cit.*: 2) anotan: “la desregulación del control del estado sobre la industria; las ofensivas en contra del trabajo organizado; la reducción de impuestos corporativos; la contracción y/o privatización de los recursos y servicios públicos; el desmantelamiento de los programas de bienestar social; la ampliación de la movilidad del capital internacional; y la intensificación de la competencia entre localidades.”

En el ámbito urbano agregamos:

- Desregulación de la normatividad urbana.
- Nuevos instrumentos urbanísticos que facilitan la financiación en el territorio, en espacios de alta rentabilidad.
- Un aumento considerable de inmuebles destinado al alojamiento, entre ellos Airbnb, para turistas o para otras personas que buscan mayor accesibilidad digital, cuyo incremento ha originado una escasez de vivienda en alquiler y en venta para la demanda local, aumento del precio de alquileres, así como del valor del suelo, lo que ha alterado notoriamente las relaciones sociales de las comunidades locales.
- Procesos de gentrificación y turistificación, aprovechando las ganancias que se pueden obtener en los territorios con altas rentas del suelo.
- Las ciudades se posicionan como marcas internacionales para competir, utilizando adjetivaciones para caracterizarse, aunado a ello los propios megaproyectos construyen su marca que les dará imagen e identidad creando diversos imaginarios.

Retomando a Theodore, Peck y Brenner (2009) nos indican que:

Hacia mediados de los ochenta...el neoliberalismo se había convertido en la forma dominante de globalización capitalista, tanto política como ideológicamente. Aunque a menudo se equipara el neoliberalismo con las presiones e imperativos ‘globales’... el neoliberalismo es muy claramente un fenómeno *multiescalar*, y ello al menos en dos sentidos: uno, reconstituye relaciones a distintas escalas —regionales, nacionales, internacionales— entre actores institucionales y económicos, como los Estados locales y el capital ‘financiado’; y dos, sustituye las lógicas regulatorias *redistributivas* por lógicas *competitivas*, al mismo tiempo que transfiere los riesgos y responsabilidades a las agencias, actores y jurisdicciones locales. (Theodore, Peck y Brenner, 2009: 2)

Para reforzar todo lo anteriores es relevante anotar lo que dice Morales (2017: 10-11):

Así, se ha configurado un régimen urbano que ha perpetuado un conjunto de prácticas autoritarias, esto es, corrupción, impunidad y falta de transparencia y rendición de cuentas de cara a los habitantes de la ciudad y ha orientado las políticas y los proyectos urbanos según las razones del mercado...se ha formado una coalición urbana que ha llevado a cabo una serie de reformas urbanas orientadas a reforzar el carácter competitivo de la ciudad y su promoción a partir de la diversificación de operaciones de inversión y atracción de capitales. Se observa





un aumento del capital financiero y la implementación de esquemas compartidos a través de las asociaciones público-privadas.

Para dar sentido a la utilización del patrimonio y los proyectos de renovación urbana, hacemos hincapié en lo que Morales (Op. cit.) dice referente a la “utilización de la cultura” al decir: “que ésta es un referente importante para la construcción de una identidad urbana y su posicionamiento en el mercado...” en donde queda incluido el patrimonio, así como la gestión del mismo, actualmente lo que prima con respecto a él y ella es la puesta en valor y como veremos más adelante esencialmente el patrimonio se ha convertido en una mercancía que es empleada como un gran atractor para que se den procesos como la turistificación, la gentrificación, que generalmente se desencadenan con la construcción de megaproyectos de regeneración urbana, indudablemente con el aval discursivo de que el patrimonio es de la Humanidad o del Estado Nación y con ello se permite el libre disfrute del mismo por todo aquel que lo quiera hacer y pueda pagarlo, lo que representa obtener importantes rentas.

### 3.3 Patrimonio

El concepto de patrimonio ha ido evolucionando a través de la historia, bien dice Françoise Choay (1992: 7) que:

Patrimonio. Esta palabra tan antigua y hermosa estaba inicialmente enlazada a las estructuras familiares, económicas y jurídicas de una sociedad estable, arraigada en el espacio y en el tiempo. Recalificado por diversos adjetivos (genético, natural, histórico, etc.) que lo han transformado en un concepto “nómada”, el término prosigue hoy una trayectoria diferente y resonante.

El concepto de patrimonio con el adjetivo calificativo de histórico surge más reciente (años setenta del siglo XX) en el marco consensuado de diversas naciones reunidas por la UNESCO, en momentos en que se empieza anclar el neoliberalismo en numerosos países de nuestro planeta, de tal suerte que este concepto lo define Françoise Choay (1992: 7) como la “expresión que designa un fondo destinado al disfrute de una comunidad planetaria y construido por la acumulación continua de una diversidad de objetos agrupados por su común pertenencia al pasado.”

Actualmente el concepto de patrimonio se ha ampliado; ahora se habla de patrimonio tangible (refiriéndose al que está construido, sea natural o realizado por los seres humanos) y se agrega el patrimonio intangible (tradiciones, memoria, gastronomía, ceremonias y festividades) pero se mantiene lo que Choay (1992) anota respecto a que el patrimonio está destinado al disfrute de lo que ella llama “comunidad planetaria”, en otras palabras, se ha convertido en uno de los ejes más importantes para crear nichos de mercado, originando turistificación y gentrificación en lugares patrimoniales ventajosos para ello. En este sentido, Nivón (2010) es muy certero al afirmar que el patrimonio en el mundo globalizado [para nosotros neoliberal] se ha convertido en una mercancía. En las propias palabras de Eduardo Nivón, quien puntualiza que:

En el último tercio del siglo XX se ha desarrollado la visión del patrimonio como producto que se ofrece en un mercado de bienes simbólicos. Éste es el cambio más reciente y se centra en el tratamiento de los vestigios históricos como mercancía, seleccionados de acuerdo con criterios de consumo y manejados por medio de la intervención del mercado. Aquí el relevo de los especialistas en la historia y la conservación...por especialistas en las ciencias del mercado...ha sido notable. (2010: 29-30)



Nivón certeramente nos indica que la gestión actual del patrimonio tiene dos finalidades: ponerlo en valor (mercancía) y la suma de nuevos agentes en el proceso de esa gestión, indudablemente condiciones eminentemente neoliberales.

En este apartado nos interesa referirnos al patrimonio cultural construido, ya que los dos casos de estudio cuentan con este tipo de patrimonio, siendo relevante considerar los nuevos procesos y actores que van surgiendo en la gestión del patrimonio.

En este sentido, en las últimas décadas se ha superado la concepción tradicional del Patrimonio, en la que primaban el “monumento histórico-artístico” y el “yacimiento” como elementos singulares y piedra angular de las normativas y catálogos de protección. En la actualidad, se ha consolidado una visión integral del patrimonio arqueológico y arquitectónico...Respecto al patrimonio edificado, se han diversificado los puntos de vista, abarcándose un número cada vez mayor de arquitecturas, y se ha pasado de la arquitectura-objeto (Monumento) a los Conjuntos, el Centro Histórico, el Sitio Histórico, la Arqueología Industrial, la Arquitectura Vernácula, etc. (Santiago Rodríguez P. 2015: 139)

Lo antes mencionado es sumamente importante en la gestión actual del patrimonio, ya que se da un giro total al pasar del monumento histórico, que incluso cuentan con las normas y catálogos que instruyen su protección. Sin embargo, al ampliarse la cantidad y diversidad del patrimonio tanto construido como intangible, así como la intervención de nuevos actores e instrumentos de financiación, la gestión se hace más compleja y no siempre tiene un marco legal (en muchos casos) para llevarse a cabo, pero este hecho puede facilitar la gestión de corte neoliberal, al no haber trabas normativas.

Resultando de interés lo que señala Rodríguez (2015: 139) al citar a Azkarate Garai-Olaun et al. (2004, p. 5) Quienes muestran que:

El reconocimiento del patrimonio edificado como signo de identidad y soporte de la memoria histórica obliga a las sociedades democráticas a dar cabida en él a las construcciones más relevantes de clases sociales como los campesinos, obreros industriales o burguesías urbanas, que aun siendo los grupos numéricamente mayoritarios en la historia de los pueblos, no han tenido los medios o la oportunidad de crear arquitecturas simbólicas que les representasen, a diferencia de las aristocracias laicas y religiosas, promotoras de los grandes “Monumentos”, que perpetúan la memoria de su dominio.

De tal suerte, que ahora se habla de patrimonio industrial, de pequeños pueblos, de formas de cultivar, por mencionar algunas nuevas formas de patrimonio pensando que lo prioritario es la búsqueda de nuevos nichos de mercado inmobiliario y turístico.

### *3.4 Gestión del patrimonio*

Por otra parte, la gestión del patrimonio en tiempos actuales como ya mencionamos se ha complejizado, principalmente porque ahora intervienen otros actores que no estaban presentes o que su participación era en menor grado en la gestión tradicional del patrimonio. Estamos de acuerdo con Graham Squires, *et. al.* (2016) que actualmente los elementos de financiación para llevar a cabo desarrollos inmobiliarios tienen una importancia planetaria y en algunos ámbitos territoriales pueden ser ampliamente innovadores (como en Europa). Estos mismos autores mencionan que el Banco Mundial considera que la financiación (para América Latina financiarización) actual y novedosa en cuanto a los desarrollos inmobiliarios, es aquella que implica formas no tradicionales de financiación, por ejemplo: mecanismos de solidaridad, el actuar de asociaciones público-privadas (APP) y lo que se denomina





mecanismos catalíticos (catalytic mechanisms). Agregan que este tipo de financiación no es una alternativa a las maneras tradicionales, sino que más bien, se deben considerar complementarias. Además, nos hacen saber que la Unión Europea establece que la financiación novedosa para lograr desarrollos inmobiliarios exitosos es aquella que hace uso de préstamos, garantías, inversiones de capital o cuasi capital u otras herramientas que enfrentan riesgos. La gestión para rescatar el patrimonio por tanto consiste en saber buscar la mejor manera de conseguir o combinar los diversos recursos financieros para obtener el capital necesario para dicho fin, sin olvidar que dicho capital debe recuperarse y obtener ganancias por el uso del patrimonio; de aquí que Nivón nos mencionaba que el patrimonio actualmente es una mercancía al momento que se le agrega valor, quedando disponible en el mercado.

Por tanto, este aspecto de financiación no es ajeno a la puesta en valor del patrimonio, más bien es una palanca para que ello ocurra. Otro aspecto, relativo a la financiación, o como ahora se le dice en América Latina financiarización, de la construcción de grandes proyectos inmobiliarios en países europeos es lo que estos autores denominan value-capture (que podemos traducir el concepto como captura de plusvalías), al respecto Graham Squires, *et. al.* (2016: 56) señalan que:

Innovative value-capture mechanisms based on the uplift in real estate are being increasingly adapted at the core of development... Land value finance is used to recover the capital cost of development by capturing some or all of the increments in land value resulting from the initial outlay... Land value capture finance, to fund public goods by capitalizing on land rents, has a long tradition in public finance, as value capture can stimulate further land development, economic growth and increasing property values...

Situación que en muchas ciudades no se aprovecha, llegando a tal grado que la denominada recuperación de plusvalías es satanizada (caso de la Ciudad de México), arguyendo que se trata del pago de un impuesto, que al igual que el impuesto predial, se aplicará en todos los predios de la ciudad. Situación totalmente sesgada, Martim Smolka de manera clara lo dice: se trata de un pago que los desarrolladores inmobiliarios tienen que aportar al Estado, para adquirir el derecho de construir más pisos de los que la normatividad determina y dicho pago se deberá utilizar para mejorar las áreas de la ciudad menos favorecida y/o en el propio desarrollo inmobiliario.

Lo anterior, sin olvidar que una buena parte de los actuales desarrollos inmobiliarios se anclan al patrimonio construido. Al respecto Nivón y Mantecón en la introducción del libro que coordinan: *Gestionar el patrimonio en tiempos de globalización* (2010. 9) dicen:

...el patrimonio ha sido uno de los recursos más fructíferos para renovar los lazos que unen a sus miembros [se refieren a Iberoamérica] y para enfrentar los desafíos de la globalización, si bien ésta ha transformado radicalmente los contextos para su gestión. A su vinculación original a los procesos de construcción de las naciones, se ha sumado el reconocimiento de sus potencialidades económicas y como factor de desarrollo, con la consiguiente multiplicación de los agentes involucrados y el redimensionamiento de sus ámbitos de negociación e influencia.

Para concluir este pequeño apartado consideramos que vale la pena mencionar lo dicho por Silvana Rubino (2010: 202) “Hablar hoy de gestión del patrimonio urbano es hoy, casi inevitable, tocar el problema de la gentrificación...” y nosotros agregaremos y de la



turistificación. De tal suerte que los lugares de la ciudad que se patrimonializan, por lo general, dan lugar a esos dos procesos líneas arriba mencionados, que por lo general se distinguen mediante la adquisición de su “marca” y que hasta ahora originan en las áreas de la ciudad donde ellos se llevan a cabo, segregación y exclusión, pues se trata de desarrollos de renovación urbana de alta gama.

### 3.5 Marca ciudad

Una de las formas en que se traduce las lógicas competitivas en el neoliberalismo es a través de la creación de la marca ciudad y marca país. Existe una amplia bibliografía sobre la forma de gestionar la marca de un país o ciudad, diversos autores han trabajado en la definición de metodologías para ello, Por ejemplo, para Sandra Fuentes (2007: 82 y 87) nos habla de la importancia de la gestión para crear una marca ya sea de ciudad o país:

De manera creciente en las últimas décadas, la gestión de marca se ha convertido en uno de los temas obligados para los gobiernos y las organizaciones privadas y públicas de las ciudades y de los países. Este nuevo frente de gestión cobra gran importancia, ya que gracias a su planificación se pueden evidenciar logros importantes en el fortalecimiento de la competitividad y la imagen de las ciudades y de los países...La identidad es el ADN, es el fundamento, es la definición y la razón de ser de la marca. Por lo tanto, es la columna vertebral desde donde se estructura toda esta gestión de marca ciudad y país. Sin identidad no se crea la imagen.

Sin embargo, lo que aquí queremos resaltar, el cometido de la marca en tiempos del neoliberalismo, por ejemplo, hoy lo relevante no es comprar unos tenis para hacer deporte, lo notable en esta cultura del consumismo es la marca, no es lo mismo comprar unos Nike x MSCHF Air Max 97 que unos Adidas, en una página de internet en que se ofertan tenis caros se anota: *si no quieres tener los mismos tenis que todo el mundo está usando, vas a tener que desembolsar una cantidad un poco más elevada.* (En: Los 17 tenis más caros en lo que va de 2020 | GQ). La marca, significa la diferencia, la misma página al respecto dice: *no hay nada como abrir la caja, arreglar las agujetas y completar tu look que con unos zapatos nuevos que, además de cómodos, son cool y te hacen ver un poco más interesante.* Es decir, no nos interesan las metodologías para construir una marca, sino el cariz simbólico de ella. Al igual que pasa con muchas mercancías, desde tenis hasta autos, la marca dice que da al consumidor: identidad, prestigio, reconocimiento. Al igual que pasa con países y ciudades, los lugares a menor escala física: en este caso los megaproyectos, también hacen un proceso de gestión de una marca la cual queda claramente visualizada a través de la narrativa del discurso de promoción y venta; dándole un significado al lugar. Aquí nos preguntamos qué hay detrás de Ciudad Viva-Mitikha o de BPS, que se han constituido como verdaderas marcas con una identidad construida y/o diseñada.

Ahondando, Sandra Fuentes (Op. Cit.: 92) dice que: “La imagen se diseña para que las ciudades y países [nosotros agregamos megaproyectos] sean atractivos al público, de modo que provoquen interés, creen recordación y generen valor a la marca”

De tal suerte, que a los megaproyectos también se les construye una identidad, lo único que ésta se erige a priori; las empresas que intervienen en su planificación, diseño y construcción edifican esa identidad a partir de diversos aspectos; puede ser considerando el pasado del territorio en que se construye (resaltando el patrimonio, por ejemplo); o bien por las funciones que cumplirá, sin olvidar el entorno en que se ubica tomando en cuenta aquellos aspectos



“positivos” a tomar en consideración por el futuro comprador, tal es el caso, de la presencia de amenidades, de áreas verdes, la cercanía a lugares con valor patrimonial, o a alguna centralidad, por mencionar algunas. Como dice Nivón (2010: 24) “Nuevo patrimonio para una nueva sociedad”, en resumidas cuentas, este autor lo aclara asertivamente al decir que:

...El patrimonio no es un concepto estático, porque se involucra en la manera de comprender la sensibilidad de un momento, la influencia política de un determinado grupo social y las tensiones sociales de un periodo...En nuestro contexto, innumerables obras han cambiado la forma de ser apreciadas en virtud de la asignación de un sentido patrimonial a objetos en otros momentos menospreciados, como cárceles o cuarteles. (Op. cit. :24-25).

Es necesario puntualizar en el imaginario que se crea en los inversores, vendedores y usuarios a partir del patrimonio puesto en valor actualmente en el mercado, dándose un sinnúmero de adjetivaciones simbólicas: prestigio social, alta gama, vivir en las alturas, exclusividad, sostenibilidad, entre otras muchas. De tal suerte, que el discurso nos da pautas para identificar imaginarios, aquellos provenientes de la oferta y los que construye la demanda.

#### **4. DESARROLLO**

Pasemos ahora al desarrollo de una narración del pasado, presente y posible futuro de los dos casos de estudio con el fin de identificar diferencias y similitudes en cuanto a la gestión del patrimonio para anclar ambos proyectos y con ello adquirir una imagen e identidad (Marca) atractiva para que el negocio sea exitoso, es decir rentable; ello con el fin de hacer una aproximación teórica en las conclusiones sobre megaproyectos urbanos (renovación urbana) y su vínculo con el patrimonio construido.

Trataremos, no necesariamente en el orden que aquí señalamos, los siguientes puntos: 1) Ubicación del megaproyecto en relación con la parte central de la ciudad, considerando el concepto de distancia relativa; 2) Ocupación previa de usos del suelo en el polígono donde se llevó a cabo la renovación urbana (megaproyecto); 3) Descripción en términos arquitectónicos, paisajísticos y urbanísticos del megaproyecto, así como del entorno inmediato del mismo; 4) Mecanismos utilizados para gestionar el patrimonio favoreciendo el anclaje del megaproyecto; 5) Situación actual, después de meses de haber sido inaugurado cada uno de los megaproyectos en cuestión. Es importante aclarar que ambos casos son semejantes en tiempo, ellos se iniciaron en la primera década del siglo XXI y una parte de ellos, tal vez lo más relevante de cada proyecto se inauguró recientemente (2022).

#### **Ciudad Viva (Mitikah)**

Ciudad Viva, mejor conocida como Mitikah, es un proyecto de renovación urbana de carácter inmobiliario localizado al sur de la Ciudad de México, se ubica en el sur de la alcaldía de Benito Juárez. Su construcción inicio en 2009 en la porción sur del polígono denominado Colonia Xoco, el cual se encuentra limitado por cuatro vías primarias: Popocatepetl (Eje 8 Sur), Río Churubusco, México-Coyoacán y Avenida Universidad, lo que propicia una excelente accesibilidad y conectividad con la ciudad. Además, desde 1989 cuenta con servicio del Metro de la Ciudad de México, muy cercano a él (en Av. Universidad) está la estación Coyoacán de la línea 3.



Al considerar la expansión urbana de la ciudad, así como el desarrollo de los medios de transporte y la presencia de infraestructura vial, la Colonia Xoco está relativamente cercana (distancia relativa) al centro de la ciudad (Centro Histórico de la Ciudad de México), disponiéndose en lo que podemos llamar primer anillo de urbanización cercano a dicha centralidad histórica. Ello permite que exista una buena comunicación con la ciudad en general.

Desde la colocación de la primera piedra ha sido un proyecto controvertido, con manifestaciones de rechazo por parte de las comunidades locales y se dice que con irregularidades en los permisos ambientales para autorizar la construcción de edificios que están pendientes de edificar; sin embargo, paulatinamente avanza en metros construidos, los primeros edificios que se levantaron fueron un hospital y un edificio para vivienda. Recientemente, en 2022 fueron inauguradas la torre denominada Mitikah y su centro comercial.

El polígono en cuestión cuenta con una larga historia, ya que en él se estableció el pueblo originario de Xoco, cuya antigüedad se remonta a la época prehispánica. Al pasar de los años y debido a la distancia relativa que existe entre él y el Centro Histórico de la ciudad, cuando inicia la urbanización de la ciudad a finales del siglo XIX, prontamente pasó de ser eminentemente agrícola a una incipiente urbanización; básicamente de uso del suelo industrial (ladrilleras). Ya para mediados del siglo XX, poco después de la expropiación de tierras ejidales de Xoco, y pasando a ser propietario el General Juan Andreu Almazán de una parte considerable del polígono se fue ocupando por diversos usos del suelo: comercial, servicios, industria, centros culturales y vivienda. En la década de los años ochenta se construye, un centro comercial (Centro Coyoacán) de primera jerarquía, el centro financiero Bancomer, la Cineteca Nacional y otros usos de carácter comercial y de servicios. Para los años noventa, se caracterizaba por la poca altura de sus edificaciones de no más de tres niveles de construcción, apegándose a la normatividad urbanística existente.

Con la llegada del siglo XXI, el futuro del polígono queda definido, las edificaciones de más de 20 niveles se hacen presentes, generalmente destinadas a viviendas, de tal suerte que emergen City Towers torres residenciales (Grand, Park y Coyoacán) ubicadas en tres lugares distintos, pero dentro del polígono. En 2008 da inicio la construcción de la ahora llamada Ciudad Viva, que incluye, entre otros, los edificios más altos del polígono, uno de 43 niveles y la Torre Mitikah con 62<sup>2</sup>, siendo hasta el momento el edificio destinado a uso residencial más alto de la Ciudad de México con 267.3 metros. En el territorio del sur de la Ciudad de México, Mitikah se asemeja a una espiga muy alta que emerge en un mar de construcciones más bien de poca altura, que se alcanza a ver desde varios puntos de la gran ciudad.

Sus principales elementos arquitectónicos de Ciudad Viva son: una torre de oficinas (43 pisos), una torre residencial (denominada Mitikah) y un centro comercial. Previo a éstos se construyó un hospital y un edificio para vivienda y ambos forman parte del megaproyecto en cuestión; actualmente todo el proyecto es mejor conocido como Mitikah. El megaproyecto comprende varios edificios más, algunos en proceso de construcción y otros en proyecto, se dice que estos últimos están en revisión por el gobierno en funciones para ver si cumplen con

---

<sup>2</sup> Otros dicen que son 65 pisos y otros más 68 niveles.



la normatividad urbanística que le corresponde al polígono de Xoco. INFOBAE (en Mítikah: el complejo comercial que costó 22 mil 500 mdp, 14 años y provocó protestas en su inauguración - Infobae)<sup>3</sup> del 24 de septiembre de 2022 refiriéndose a la inauguración del Centro Comercial de Mitikha, detalla:

**Mítikah: el complejo que costó 22 mil 500 mdp y 14 años de construcción**

El pasado viernes [se refieren al 23 de septiembre de 2022], por fin abrió sus puertas al público el centro comercial **Mítikah**, luego de **14 años de haber iniciado su construcción**. Ubicado al sur de la Ciudad de México, este complejo abrió al público con negocios ancla, como **Cinépolis, Palacio de Hierro y Liverpool...** Sin embargo, no fue muy bien recibido por los vecinos del pueblo de Xoco. Y es que la inauguración, en vez de darse en un ambiente de alegría y celebración, se dio en el de una protesta... Además, algunas personas llevaban mantas con leyendas impresas, en las que se leían varias consignas como: **“Masacre en Xoco por inmobiliarias voraces”**; **“Defendemos territorios para la vida”**; **“Mitikah ecocida, pueblo de Xoco resiste”**.

Hay dos discursos respecto a la supuesta irregularidad de la normativa del polígono, uno que es que no cumple con la norma de niveles establecidos en el Programa de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez. Sin embargo, como se hace constar en Valverde, C. *et. al.* (2021) los desarrolladores se apegaron a diversos instrumentos urbanísticos vigentes, claramente neoliberales, tales como: Áreas o Polígonos de actuación, transferencias de potencialidades, entre otros más, que permitieron alcanzar 59 niveles más de lo permitido en la zonificación de usos del suelo correspondiente.

El Master Plan original incluye un millón de metros cuadrados, actualmente han sido construidos 450 mil metros cuadrados. De acuerdo con los encargados de su diseño y mediante sus elementos publicitarios a través de los cuales se promociona, “Ciudad Viva es un lugar en el que se puede vivir, trabajar y entretener sin tener que salir”, sin embargo, contradictoriamente el mismo proyecto prepondera la centralidad al contar con esa ubicación estratégica en el sur de la ciudad.

El Master Plan fue trazado por Richard Meir & Partners y la Torre Mitikah de 62 plantas, fue diseñada por el arquitecto argentino César Pelli (recientemente fallecido) mundialmente reconocido por su obra arquitectónica, principalmente por el diseño de torres de gran altura en Tokio, Nueva York, Londres y en Kuala Lumpur. Reiteramos, su localización la comparten con un pueblo originario de origen prehispánico denominado Pueblo de Xoco, cuya superficie ha ido reduciéndose ante la presión de usos urbanos. En tan solo 55 años ha pasado de ser un lugar eminentemente rural, como ya mencionamos a otro donde predomina la alta densidad edificativa y poblacional (Valverde *et. al.* 2021). Sin embargo, debemos tener presente que la herencia cultural se concretiza en la historia y la identidad de los pobladores con su territorio, el desarraigo de ese territorio (Xoco) física o simbólicamente ha afectado a sus habitantes.

---

<sup>3</sup> Consultado el 15 de diciembre de 2022.





Hay personas oriundas de Xoco que han sido testigos de los fuertes cambios que se han llevado a cabo. Por ejemplo, algunos de ellos recuerdan su pasado rural, el río Churubusco para irse a bañar o lavar ropa. Han sido testigos del despojo de sus tierras no sólo por Mitikah, aunque es la que tienen más presente tal vez por su inmensa altura y de la llegada de nuevos residentes (“personas que ni saludan”). Se sienten invadidos y decepcionados de aquellos que los representan<sup>4</sup>.

Paisajísticamente, la presión sobre suelos de alta renta rompió con el paisaje que hasta finales del siglo XX predominaba, construyéndose como en otras ciudades del mundo, un paisaje de uso intensivo del suelo; las torres se hicieron presentes y ello va acompañado de espacios para divertirse, recrearse y hasta hacer compras en grandes almacenes de departamentos, o en comercios de fama internacional. De tal suerte que ahora disponemos de un nuevo espacio de habitar, Mitikah es el mejor ejemplo de ello.

Urbanísticamente, el megaproyecto ha traído fuertes cambios al incorporar nueva infraestructura vial para agilizar la entrada y salida de los nuevos residentes y visitantes. También, es importante resaltar la gestión para llevar a cabo el megaproyecto en la cual es claro el aprovechamiento de la política urbana del Distrito Federal, ahora Ciudad de México, con instrumentos urbanísticos de carácter neoliberal cuya aplicación logró eludir la normativa del Programa de Desarrollo Urbano de la delegación/alcaldía, poniendo en bandeja de plata a los desarrolladores inmobiliarios dichos instrumentos, entre otros: polígonos de actuación y transferencia de potencialidades. (para mayor detalle véase a Valverde *et. al.* 2021)

Debe señalarse que el polígono de Xoco cuenta con varios elementos patrimoniales, por ejemplo, la Cineteca Nacional de México que se encuentra a no más de 700 metros de distancia. Sin embargo, por su valor simbólico para una nación que prepondera el pasado prehispánico, los más importantes patrimonios están en el pueblo originario de Xoco y son dos: uno de carácter intangible, es decir, la memoria de sus pobladores y el tangible, tratándose de una pequeña iglesia de la época virreinal que se remonta al siglo XVII, catalogada por el Instituto Nacional de Antropología e Historia. Idealizando podemos decir que estos dos iconos patrimoniales pudieron haber sido incluidos en la promoción del megaproyecto, sin embargo, las evidencias del discurso promocional nos dicen lo contrario. El megaproyecto Mítikah<sup>5</sup> posee una página web<sup>6</sup>, misma que cuenta con varios rubros de acuerdo con la misma, de propósito informativo; dirigida principalmente a usuarios potenciales e inversionistas, aunque es importante señalar que también cuenta con un apartado dirigido a la comunidad vecina; aunque esto último queda en un plano secundario

---

<sup>4</sup> Datos obtenidos de las entrevistas realizadas en 2019 por el equipo de investigación presidido por la Dra. Carmen Valverde.

<sup>5</sup> Este megaproyecto inicialmente fue llamado Ciudad Progresiva, al cambiar de desarrolladores inmobiliarios, se dio un cambio de nominación por Ciudad Viva, ahora es común que se le denomine como Mitikah, nombre que se utilizaba para distinguir a la torre más alta de uso habitacional de 62 pisos. A partir de esta aclaración, en lo sucesivo lo llamaremos Mitikah.

<sup>6</sup> <https://www.mitikah.com.mx>, consultada en septiembre de 2020.



ya que de ninguna manera es el elemento principal en el diseño de la página. Esta exclusión comprende a esos dos patrimonios con que cuenta el pueblo originario de Xoco.

El trabajo de campo nos hizo evidente que entre el Pueblo de Xoco y el megaproyecto Mitikah se han construido barreras visibles e invisibles, de tal suerte que la Iglesia del Siglo XVII no se visibiliza desde el megaproyecto por sus grandes paredes blancas, es más, la estructura de la pequeña iglesia ha sido afectada por el peso de las estructuras edificadas del megaproyecto. Otra acción para invisibilizar al Pueblo de Xoco, que se da de manera no independiente de las autoridades locales es el cerramiento de la calle Mayorazgo, que hasta finales del año 2021 comunicaba a las avenidas Universidad con la México-Coyoacán, uniendo el poniente con el oriente del polígono antes descrito y que era el paso obligado para salir de él hacia el oriente. Las obras de infraestructura construidas exprofeso para darle salida a los residentes y visitantes del megaproyecto y que impiden el libre tránsito de residentes locales y del megaproyecto a la iglesia virreinal y a la convivencia con sus vecinos más cercanos, y a la inversa, los pobladores del pueblo de Xoco que no pueden ingresar al megaproyecto por esa vialidad.

En el discurso publicitario, de igual manera queda invisibilizado tanto el patrimonio tangible como el intangible. Lo que sobresale en dicho discurso son otros lugares con patrimonio un poco más lejanos a sus vecinos más cercanos, éstos sólo están separados por paredes altas y blancas. Por el contrario, se dice que está cerca del centro histórico de Coyoacán, de Ciudad Universitaria de la UNAM y de su Centro Cultural, entre otros. En absoluto se llevó a cabo una gestión del patrimonio, únicamente se incorpora en la publicidad aquellos que tienen un valor patrimonial reconocido ya sea por la UNESCO como patrimonio de la humanidad, o aquellos por su valor histórico y turístico.

De ninguna manera Mitikah desconoce a sus vecinos, los conoce muy bien en virtud de que ha dedicado tiempo y recursos económicos para enterarse de cuál es su percepción respecto al megaproyecto. También sabe que sus tradiciones son lo máspreciado para sus habitantes, entre ellas las fiestas religiosas de San Sebastián Mártir (20 de enero) y el Santo Jubileo en el mes de abril; para estas festividades la figura tradicional del Mayordomo es muy importante, pues es el encargado de conducir las, una función valorada por los pueblos originarios y Xoco no es la excepción; entre otras funciones está el contratar música de banda, y muy hábilmente los desarrolladores de Mitikah, se han dado a la tarea de contratar bandas para “contribuir de manera desinteresada” con la comunidad y sus fiestas religiosas. Más bien, a Mitikah lo que le interesa del pueblo de Xoco, es que pase desapercibido para los nuevos residentes, visitantes e inversores y que no protesten por la construcción del megaproyecto, aunque no del todo los han logrado callar. Situación que aparentemente puede resultar totalmente contradictoria al ser parte del discurso oficial a nivel nacional y local lo prehispánico de México, pero que en realidad lo que está presente es el racismo y la segregación.

Lo anterior se hace más evidente al entrar a la ya mencionada página oficial del megaproyecto, donde se observa un video<sup>7</sup> con duración de un minuto, el cual se muestra el

---

<sup>7</sup> [https://mitikah.com.mx/video/Mitikah\\_referencia.mp4](https://mitikah.com.mx/video/Mitikah_referencia.mp4)



logotipo del proyecto así como la marca de “Ciudad Viva” con imágenes se hace alusión a la identidad e imagen de dicha marca: la exclusividad, tranquilidad, seguridad, servicios únicos, el centro comercial y la vista que se tiene del sur de la ciudad, que de acuerdo con el material visual se obtienen al vivir ahí, terminando con la frase “Viva en lo más alto”.

Otro elemento que se ve en un render del proyecto terminado, en donde se reitera la imagen e identidad de la marca Mítikah: es un desarrollo integral con concepto contemporáneo al tener vivienda, comercio, servicios y áreas verdes en un solo espacio.

Es lógico que en la estrategia de publicidad que en dicha imagen se omite por completo el territorio en el que éste se ubica, sin tomar en cuenta el contexto inmediato, sobre todo su patrimonio, es decir, el del Pueblo de Xoco. Por tanto, se trata de un megaproyecto excluyente que segrega y que no valoriza el patrimonio pues no le interesa, ya que por sí solo el proyecto es vendible desde el punto de vista de sus desarrolladores. Es decir, se invisibiliza el patrimonio que está ubicado a unos cuantos metros de este megaproyecto imponente que ha alterado la vida no solo del pueblo de Xoco, sino de una parte de la ciudad, aumentando: el tránsito, la densidad de población, la cantidad de visitantes y la demanda de servicios como agua y energía eléctrica.

Recientemente (como ya mencionamos) septiembre de 2022 abrió sus puertas el Centro Comercial Mitikah que aparentemente ha sido todo un éxito con la cercanía de las fiestas decembrinas y es común saber de reportes de tránsito avisando de la saturación de las vías que le dan acceso. Se trata de un centro comercial convencional con un techo transparente que al mirar hacia arriba lo primero que resalta es la Torre Mitikah. Es de señalar, que su interior está decorado con grandes figuras de animales simulando a las que aparecen en narraciones pictóricas de origen prehispánico: la serpiente y el jaguar.

El proceso de compraventa de oficinas y vivienda continúa, así como el proceso de construcción de otras etapas del proyecto sin que se hayan resuelto los conflictos con sus vecinos, que vale decir que no sólo son ellos, sino que se agregan los vecinos que llegaron a residir a la Colonia Xoco desde los años ochenta del siglo pasado.

### **Battersea Power Station**

En el mes de octubre de 2022, un mes después de Mitikah, se inauguró el edificio patrimonial de Battersea Power Station, emblemático edificio que dejó de funcionar como planta termoeléctrica en 1980, a finales del proceso de industrialización fordista en Reino Unido; se trata de una termoeléctrica que surtía energía, entre otras, a la zona industrial que le rodeaba llamada Nine Elms. A partir del cierre de su planta, el clima húmedo de Londres y la contaminación la fueron deteriorando; ya en ruinas se utilizó como escenario de algunas películas, conciertos, portadas de discos, entre otros. Se menciona (en: [Central eléctrica de Battersea \(hmong.es\)](http://Central%20el%C3%A9ctrica%20de%20Battersea%20(hmong.es)))<sup>8</sup> que en 2008 English Heritage, la catalogó como un patrimonio grado II, es decir se pueden hacer algunas modificaciones sin alterar sustancialmente la estructura original del edificio.

Battersea Power Station representa uno de los procesos de renovación urbana más emblemático de Londres de los últimos tiempos, por diversas razones: su magnitud (2

---

<sup>8</sup> consultado el 10 de enero de 2023



millones de m<sup>2</sup> de superficie), la reconstrucción y reconversión de la mencionada planta termoeléctrica y la regeneración urbana que se está dando en una zona cuyo uso principal era el industrial, lo anterior, con la consideración de diversos desafíos, por ejemplo:

El Master plan, ha sido creado tras un proceso de casi 2 años de interacción y audiencias públicas, entre los administradores del lugar, los propietarios (Real Estate Opportunities Limited), Transport for London, London Underground, residentes locales, English Heritage, el Municipio, Wandsworth Council y varias organizaciones más. (En [Battersea Power Station: Historia y futuro de un ícono londinense. | Ministerio de diseño \(xn--ministeriodediseo-uxb.com\)](#), consultado 10 de enero 2023)

Es decir, se trata de un proceso de renovación urbana que ha estado sujeto a una etapa de gestión entre diversos actores, donde destacan los sectores públicos y privado, así como la participación de la comunidad, cuando menos eso dice el discurso. Los vecinos entrevistados que viven en la zona limítrofe del proyecto de Battersea Power Station dicen que ellos no fueron consultados.

El proyecto cuenta con una localización estratégica, la cual fue de gran utilidad para la función que cumplía como estación termoeléctrica y actualmente por la rentabilidad que éste representa. Está ubicada en la margen sur del río Támesis, muy cerca de barrios emblemáticos como Chelsea (en la ribera norte del Támesis). Su ubicación le permite estar interconectada mediante barco, ferrocarril, y recientemente con metro (Underground of London) mediante la línea denominada Northern<sup>9</sup>, así como por avenidas cercanas con transporte público.

Su cercanía a zonas centrales de la ciudad de Londres, ya que en menos de una hora caminando uno llega al emblemático Big Ben y en metro (Underground) en aproximadamente 15 minutos, dándole una localización privilegiada.

La zona en dónde se ubica el megaproyecto denominado Nine Elms como ya se mencionó, tuvo un uso del suelo industrial que, con la reconversión industrial, entró en desuso en los años ochenta del siglo XX, siendo posteriormente ocupada por bodegas. Sin embargo, BPS representa un icono del poderío industrial de Inglaterra y muy probablemente por lo simbólico, se utiliza como la marca de este gran desarrollo inmobiliario.

Indudablemente que el contexto territorial de Nine Elms, ahora mejor conocida como BPS, con la cercanía de barrios emblemáticos al margen norte del río Támesis; con una ubicación estratégica; la presencia de diversos medios de transporte; la creciente demanda de suelos urbanizables; la cercanía de Vauxhall ya urbanizado y que es considerado como parte de la ciudad interior, así como la presencia hacia el oeste de un área verde de gran extensión Battersea Park llevó a que inversores, desarrolladores urbanos y financiadores pusieran sus ojos y capital en ese territorio, dando lugar a una importante transformación.

Podemos afirmar que la transformación de ese territorio industrial inicia con el conjunto de 6 edificios llamados Riverlight Quay fue el primero en estar presente en la zona y se ubica al este de Battersea Power Station. Diseñado por el arquitecto Richard Rogers, actualmente el precio de una vivienda de este conjunto varía entre 2 millones hasta 800 mil libras dependiendo de su tamaño y si cuenta con vistas al río. Casi en paralelo se construye Embassy

---

<sup>9</sup> La estación de Battersea forma parte de una extensión de Northern Line que recientemente entró en funcionamiento, conectando el megaproyecto en cuestión con West End o la City en unos 15 minutos.



Gardens, igualmente ubicado en el oriente de Nine Elmes y comprende de 2000 viviendas y en ella se encuentra la famosa Sky Pool<sup>10</sup>, el precio promedio de viviendas está actualmente en 1,600,000 libras.

En la segunda mitad de la primera década del siglo XXI, hacia el oeste de los conjuntos antes mencionados, aparecen en escena numerosas grúas que apuntan hacia el cielo; un gran movimiento de camiones con materiales de construcción; cientos de trabajadores de la construcción principalmente migrantes de la Europa del Este. Es así como se inicia la transformación de la zona, pero aquí hay un icono patrimonial en proceso de reconstrucción y reconversión y desde el primer momento fue prioritario restaurarlo y posicionarlo como la principal ancla del megaproyecto.

Battersea Power Station, se construyó en 1933 según proyecto del arquitecto Giles Gilbert Scott y duró en funciones como planta generadora de energía hasta 1983. Durante varios años estuvo en total abandono. El diseño original consideró dos chimeneas, esta planta termoeléctrica fue la más grande de Europa en ladrillo a la vista, en la página [Battersea Power Station: Historia y futuro de un ícono londinense. | Ministerio de diseño \(xn--ministeriodediseo-uxb.com\)](#)<sup>11</sup> se afirma “con un estilo levemente art déco, propio de su época”. Para la década del 50 la creciente demanda de energía originó que la planta fuera ampliada siguiendo el diseño original y se agregaron otras dos chimeneas.

En esta misma página se menciona que Battersea Power Station resurge de sus cenizas conformándose como el último y más ambicioso emprendimiento inmobiliario del suroeste de Londres. Desde finales del siglo pasado se fueron emitiendo varias ideas de diseño urbano arquitectónico para la ex zona industrial Nine Elmes y para la propia planta, incluso se pensó hacer un estadio para el equipo de fútbol Chelsea.

*...hasta que en el 2012 un grupo de Malasia compró el lugar por 400 millones de libras e invierte varios billones más en la renovación y desarrollo de 3400 apartamentos, tiendas, cafés, parques, oficinas, teatros, restaurants, hoteles, y hasta una extensión de línea de metro... En [Battersea Power Station: Historia y futuro de un ícono londinense. | Ministerio de diseño \(xn--ministeriodediseo-uxb.com\)](#) consultado el 3 de mayo 2023).*

Es en el año 2016 que inician las primeras etapas de construcción consideradas en el Master Plan y a finales de 2022 todavía no se termina el proyecto aprobado inicialmente, en la página arriba citada se preguntan:

*¿ya hay otro «Landmark» para engendar en esa ciudad?, uno que reúne personalidades de la arquitectura como BIG (Espacios públicos), Norman Foster y Frank Gehry (Edificios residenciales), Wilkinson Eyre (Reconstrucción y reconversión del edificio industrial existente), y varios más, todos incluidos en un Masterplan de Rafael Vignoly. Este dream team fue reclutado por los desarrolladores, provenientes de Malasia...*

En términos arquitectónicos, paisajísticos y urbanísticos la ex zona industrial Nine Elmes ahora mejor conocida como Battersea Power Station, se ha transformado radicalmente. En 2008 daba la impresión de un barrio abandonado y deteriorado que reflejaba su pasado

---

<sup>10</sup> Famosa piscina que parece suspendida en el aire entre dos edificios.

<sup>11</sup> Recuperada el 10 de diciembre de 2022





industrial y a finales de 2022 muestra una fisonomía totalmente distinta. Se está convirtiendo en un barrio con conjuntos residenciales de alta gama, diseñados por arquitectos de fama internacional. En la zona hacia el este, relativamente cerca de Vauxhall y en el entorno inmediato de Riverlight Quay y Embassy Gardens se instaló recientemente la Embajada de los Estados Unidos de América.

En 2015 el diario El País lo consideraba como: “El nuevo barrio de Nine Elms, a las orillas del río Támesis, se ha convertido recientemente en un símbolo del dividido crecimiento social y económico de Londres ya que se considera el mayor proyecto inmobiliario de Europa.”<sup>12</sup>

Indudablemente que paisajísticamente ha registrado un cambio, armonizando arquitectura con diseño de espacios abiertos y espacios verdes, hay numerosos caminos para el peatón y entre ellos el que lleva de la estación del metro a Battersea Power Station, es decir, un buen ejemplo de un patrimonio rescatado y puesto en valor.

Urbanísticamente, que va muy asociados con la arquitectura de paisaje, se identifican nuevas obras hacia el interior del megaproyecto; la excelente accesibilidad se mantiene incrementándose sustancialmente con la nueva estación del metro, que se suma a la excelente infraestructura de transporte, y que acerca aún más a un número considerable de visitantes.

Lo sobresaliente de este caso y objetivo de la presente investigación, es destacar el proceso de reconstrucción y reconversión llevado a cabo en la planta termoeléctrica; de las ruinas en que se encontraba surge un ícono patrimonial que ha sido capaz de anclar al conjunto de edificios que ahora lo rodean, que atraen a numerosos visitantes y potenciales compradores.

Se reconstruyeron las cuatro chimeneas y con el color crema sobresalen en el paisaje. Por su parte, el exterior e interior de la planta se restauró totalmente conservando la mayor parte de la estructura arquitectónica y adecuándose para albergar un área para vivienda (dos áreas que mira hacia el oeste y este del exterior de la planta. El interior, se ha destinado principalmente para comercios. La huella industrial está presente, se mantiene la estructura de acero hacia el interior, dando un marco de sobriedad y mesura, el diseño de la iluminación interior es tenue, y en algunas partes se utilizan como ornamento partes de la maquinaria usada para dar testimonio de su pasado industrial. Hacia el exterior se mantiene el ladrillo a la vista, con modificaciones en los dos costados de la planta, es decir, aquella destinada para vivienda de alta gama.

Aquí el patrimonio tiene cuando menos varios fines: 1) Rescatar un elemento arquitectónico que representa una de las épocas más destacadas de Inglaterra, la era industrial; 2) Le da vida y lo convierte en un símbolo emblemático para la ciudad, que locales y extranjeros lo quieren visitar; 3) Permite coadyuvar en el desarrollo de la zona como el pivote más importante; 4) Es un patrimonio restaurado que se convierte en un lugar que se vive y se visita y que en gran medida contribuye de manera importante para recuperar el capital invertido.

No menos importante, es enfatizar en la gestión para recuperar el patrimonio y posicionarlo en valor. En el caso particular de BPS se aplican mecanismos novedosos de gestión, qué mejor que especialistas en estas nuevas formas de gestión (sobre todo lo que es la

---

<sup>12</sup> [Nine Elms: El escaparate ilusorio Londinense | Seres Urbanos | Planeta Futuro | EL PAÍS \(elpais.com\)](#), recuperado el 18 de diciembre de 2022.



financiación) nos narran cómo se dio ésta para el caso que estamos estudiando. Así, Graham Squires (2016: 59) mencionan:

...a Malaysian consortium, led by SP Setia, provided new momentum for innovative financing mechanisms to emerge.

With freehold ownership, the consortium led by SP Setia formed the Battersea Power Station Development Company to develop the site in a series of phases over a 10–12-year period with a gross development value of approximately £8 billion. In terms of blended finance, the project includes TIF, as a mechanism for aligning costs and benefits through the uplift in property values and capturing any betterment...The financial model used in the Battersea project is largely premised on the residential component and the rollover of residential sales income to fund later phases of the project. Currently, the residential aspect of the project is benefitting from the buoyancy of the London housing market.

Para reforzar las nuevas formas de gestión del patrimonio, nos interesa destacar lo que Squires et. al. (2016) llaman value-capture que como ya mencionamos podría equivaler al concepto de captura de plusvalías, refiriéndose a la participación de Transport for London (TfL). Mediante entrevistas con los residentes de los conjuntos residenciales en 2016, se hizo evidente que los desarrolladores inmobiliarios tuvieron que aportar cierta cantidad de libras para coadyuvar junto con TfL en la extensión de la línea Northern del metro hasta la estación de Battersea Power Station, la cual fue inaugurada en el mes de septiembre de 2021. Por tanto, en la gestión de la puesta en valor del patrimonio en la actualidad neoliberal, es sumamente importante la financiación y el saber identificar las diversas fuentes de financiamiento y cómo conseguirlas (bajarlas como comúnmente se dice).

Con la situación actual del megaproyecto en términos de los cambios suscitados, pareciera que todo es miel con hojuelas, un negocio inmobiliario exitoso. Las obras continúan, muy probablemente seguirán aumentando los precios de las viviendas, de los locales comerciales y de oficinas. También es de suponer, como sucede en otros barrios residenciales londinenses que se propicie un acaparamiento de inmuebles por unos cuantos, simplemente para alquilar o vender en el momento propicio para obtener una sobre ganancia. Sin embargo, es necesario enfatizar que el megaproyecto considera la construcción asequible, la cual se está construyendo fuera del polígono, pero muy cercano a él.

Es muy probable que se dé un proceso de difusión de la vivienda de alto costo sobre el territorio adyacente y que presione a los barrios cercanos para gentrificarse, con ello se desplazará población hacia lugares más baratos de esta gran ciudad. Interesante la que señaló en 2015 el diario El País al respecto:

Según los responsables, “Nine Elms será un lugar fabuloso para vivir”, donde el precio del piso más minúsculo del complejo “Embassy Gardens”, ya apuesta por estar por encima de los £600,000, una cifra difícil de alcanzar para el común londinense. Si por lo contrario alguien prefiere desafiar la lógica, se estima que se puede adquirir un pent-house en lo que fue la Battersea Power Station por una ‘módica’ cifra de £30 millones.

Cuesta creer que Nine Elms será un ambiente agradable para los vecinos de las áreas adyacentes, aquellos que han visto como el barrio se ha ido rápidamente transformando en lo inimaginable. Ellos pasarán de disfrutar de los pequeños placeres de la vida – el de tomar el té observando desde la butaca lo real- y despertarse un día, abrir la ventana y encontrarse con ese escaparate ilusorio...



Es posible que el nuevo Nine Elms sea un sitio dinámico e interesante, digno de afecto y estima. Es posible también, que sea un lugar donde el dinero vale más que el sentido común, una zona llena de pisos vacíos en manos de multimillonarios, banqueros e inversores por lo que lo convertiría en un lugar estéril y vano.

Seguramente esta zona estará dotada de magníficas zonas verdes y espacios floridos; espacios donde gente común podrá frecuentar a pesar de observar desde abajo, los placeres de unos pocos nadando entre las nubes.

Indudablemente el diario español El País hace un análisis periodístico, en 2015, con carácter prospectivo. En realidad, la ocupación del ahora Battersea Power Station es más reciente, sin embargo, no se equivoca al mencionar que pocos pueden acceder a comprar una vivienda en el área. Aunque hay una buena cantidad de interesados en comprar en este lugar, entre ellos numerosos extranjeros, la mayoría de los visitantes nos conformamos con recorrer el interior de Battersea Power Station, comprar alguna mercancía no muy costosa, fotografiarse junto a las máquinas que sirven de ornato y en alguna ocasión importante comer en un restaurante famoso. La marca del lugar, como ya mencionamos, es Battersea Power Station con el lema “Heritage and Learning Hub” quedando claro que el patrimonio y sobre todo la gestión para proceder en la puesta en valor fue central este lugar.

## **5. HALLAZGOS: DESIGUALDADES Y SIMILITUDES**

Sobre los dos megaproyectos estudiados, consideramos que tienen más similitudes que diferencias. En este apartado de discusión retomamos la teoría expuesta para enriquecerla.

En ambos casos se arrasó con lo que había previamente en el territorio donde se construyó, aunque en Battersea Power Station se da una excepción, se aprovechó parte de la infraestructura ferroviaria previamente existente, así como la propia estación termoeléctrica. Ambos son megaproyectos “integradores” sólo respecto a los usos del suelo considerados; vivienda de alta gama, comercio y servicios. En el Caso de BPS, se considera vivienda asequible, aunque está fuera del territorio del megaproyecto se encuentra muy cerca de él.

La vivienda en ambos casos tiene un cometido de exclusividad, no cualquiera puede residir en alguno de ellos, tal vez por eso Mitikah se llama así, entra al terreno de lo mítico, según el diccionario:

“Que es fabuloso, fantástico o irreal, como los mitos el mundo mítico de los sueños”<sup>12</sup>.

Ambos megaproyectos tienen algo de eso, en dónde empieza la realidad y en dónde, lo mítico, como dice el diario el País antes citado. Para alguien común y corriente, que pase enfrente de Embassy Gardens y mire hacia arriba entrando al mundo de lo irreal, una piscina suspendida entre dos edificios y personas nadando en ese lugar nunca imaginado.

Los dos megaproyectos cuentan con ubicaciones excepcionales muy cercanas a la centralidad principal de la ciudad, por eso se convierten en proyectos de renovación urbana, y si faltara algo, los gobiernos locales facilitan que se cuente con ello. Battersea Power Station, con una prolongación del metro y contando con una nueva estación; Mitikah con la construcción de un deprimido que facilitara la salida de sus residentes. La diferencia entre ambos está en que el primero se dio mediante value-capture y que no sólo beneficia a los residentes y visitantes, sino también a los habitantes de barrios cercanos. En cambio, el segundo es meramente exclusivo.



Las dos renovaciones urbanas, Mitikah y BPS, cuentan con centros comerciales (Malls), ambos se les pueden considerar como míticos y se han posicionado actualmente como los de moda. El primero, con figuras de animales que decoran el lugar; el segundo, con una muy bien lograda reconstrucción de la estación en centro comercial donde en su diseño se utiliza gran parte de la estructura constructiva original y es decorado con maquinaria del siglo XX usada en la estación.

Otro aspecto en común es el contar en el territorio de los dos megaproyectos con un patrimonio construido. Mitikah con una pequeña iglesia del siglo XVII catalogada por el INAH y Battersea con una planta termoeléctrica, igualmente considerada por el English Heritage. En el primer caso no se toma en cuenta y, por el contrario, se invisibiliza, se borra del territorio mítico, tal vez es demasiado real. Para ello se delimita claramente mediante paredes altas a pesar de estar muy cerca ya que es su vecino más cercano.

En cambio, la planta termoeléctrica en desuso y con un nivel de deterioro alto llamada Battersea Power Station, es el eje central del megaproyecto. La gestión del patrimonio llevada a cabo es un ejemplo claro del uso de nuevas herramientas para poner en valor un patrimonio. Una vez terminada la reconstrucción y reconversión del edificio industrial a cargo de Wilkinson Eyre, en ella se instaló un centro comercial, oficinas y vivienda exclusiva.

A comparación de Mitikah, en el megaproyecto de BPS no hay grandes edificios (una altura máxima de 12 pisos es el promedio). Es un espacio abierto, con andadores, espacios recreativos para niños/as, áreas verdes y de descanso.

Para terminar, consideramos que territorialmente ambos megaproyectos segregan, excluyen e impactan a su entorno y finiquitamos con una pregunta ¿En qué medida estos dos megaproyectos serán capaces de modificar su entorno urbano? A manera de hipótesis, respondemos que ya lo están haciendo, pero su impacto se incrementará con los años originándose la llegada de nuevos residentes, muy probablemente gentrificadores. Un tanto el diario el País (antes citado) en 2015 ya lo pronosticaba para BPS, en ese caso ya se ven los efectos, pero no es únicamente el responsable BPS, hubo pioneros de gentrificación en la zona Riverlight Quay y Embassy Gardens y la Embajada de EUA. En el polígono de Xoco, pasa algo semejante, ahí desde 1980 llegan paulatinamente clases más pudientes y se asientan construyendo casas unifamiliares, después se instalan inmuebles comerciales y de servicios que le dan un plusvalor a la zona. Para el siglo XXI, se van erigiendo torres para vivienda, tal vez, por el tiempo que se llevaron los permisos de Mitikah, es el último en llegar a la escena del crecimiento vertical en la zona (véase tabla).

*Tabla: Diferencias entre los dos proyectos en estudio*

Nombre del Proyecto	Inicio del proyecto	Tipo de proyecto	Uso del suelo previo a la renovación	Capital invertido	Área renovada en superficie	Características del Patrimonio	Tipo de gestión del patrimonio	Marca que distingue actualmente al proyecto de renovación urbana	Valor en el mercado de vivienda de alta gama por metro cuadrado en pesos mexicanos*
Ciudad Viva o Mitikah	2009	Renovación Urbana, predominio de edificios altos	Uso mixto	22, 500 millones de pesos	109 mil 606 m <sup>2</sup>	Iglesia colonial del siglo XVII, catalogada por el INAH.	No la hubo, porque se invisibilizó	MITIKAH	\$125,000 en torre Mitikah, departamento 3 habitaciones



				mexicanos		En invisibilidad por las construcciones del proyecto			
Battersea Power Station	2013	Renovación urbana, altura máxima de edificios 12 niveles	Uso industrial en abandono	8 billones de libras esterlinas <sup>1</sup>	Aprox. 743, 225 m <sup>2</sup>	Estación termoeléctrica de 1933. Ahora totalmente reconstruida y reconvertida para usos mixtos	Gestión moderna del patrimonio, donde las formas de financiamiento son muy relevantes	BATTERSEA POWER STATION	\$410,903 en edificio de Gehry. Departamento 3 habitaciones

\*Para el 5 de mayo de 2023

Tabla construida por Carmen Valverde, mayo 2023

Fuentes: [Mítikah acumula una inversión de más de 22,500 millones de pesos y va por más... \(eleconomista.com.mx\)](https://eleconomista.com.mx), [Precio de inmueble en la Torre Mitikah - Búsqueda \(bing.com\)](https://www.bing.com), [Battersea Power Station: Historia y futuro de un ícono londinense. | Ministerio de diseño \(xn--ministeriodediseo-uxb.com\)](https://www.ministeriodediseo-uxb.com), [Real estate en Battersea Power Station - Búsqueda \(bing.com\)](https://www.bing.com),

## 6. CONCLUSIONES

El neoliberalismo ha transformado la vida de millones de personas en el mundo. Estamos en un mundo cada día más consumista, a diario vemos mercancías novedosas y en avalancha nos lanzamos para adquirirlas, para ser alguien que sea reconocido por estar a la moda; simbólicamente para testificar el valor de cada uno, no por lo que somos, sino por la ropa, auto o vivienda, que se consume pensando siempre en la Marca. La ciudad no es la excepción. En vez de ser el lugar de reunión y convivencia se ha convertido en una apetitosa mercancía para inversores, desarrolladores inmobiliarios y sector financiero, con el fin de competir en el mercado global, nacional y local. Indudablemente que para estos agentes no todos los lugares son atractivos, y para lograr un buen negocio los mencionados actores son selectivos, eligiendo aquellos lugares que les pueden redituar mayores ganancias.

Desde hace algunas décadas los proyectos de renovación urbana son el camino para impulsar cambios drásticos, sobre todo en las zonas centrales de la ciudad. Los barrios deteriorados, en declinación, empobrecidos, los lugares residuales, los de uso industrial, en ellos se pone en la mira y se argumenta que, para rehabilitar la zona, para mejorarla (generalmente es una limpieza socioeconómica). Un elemento por considerar en esta elección es el patrimonio, principalmente construido, siendo estratégico anclar el proyecto a ese patrimonio para alcanzar una imagen e identidad que facilite promocionarlo.

En el neoliberalismo ha sido común asociar el patrimonio a los megaproyectos. Recordemos aquí las palabras de Ruth López (2016) dichos “proyectos que arrasan con el tejido urbano para dar pie a modelos de desarrollo radicalmente diferentes: no buscan integrarse al entorno ni adherirse a las dinámicas socio-territoriales existentes”, pero una forma de “integrarse” es mediante la apropiación del patrimonio para obtener las máximas ganancias. Para darse esa apropiación la gestión del patrimonio coadyuva para poner en valor un determinado patrimonio, es decir convertirlo en mercancía que puede ir desde una fachada hasta una gran estación que se construyó en un pasado no muy lejano, ya que actualmente no sólo se valora lo antiguo, también la construcción industrial es ahora tomada en cuenta.





Se trata de una gestión que ha dejado fuera la concepción exclusiva del “monumento”, ahora lo relevante es poner en valor ese patrimonio y para ello el aspecto de financiación es muy relevante, permitiendo la entrada al proceso de gestión de varios autores y figuras de asociación financiera para hacerlo. La puesta en valor del patrimonio junto con el megaproyecto o el megaproyecto por sí mismo estará en capacidad de apropiarse de una cantidad importante de rentas.

Los gobiernos locales deberán buscar mecanismos para capturar parte de dichas rentas para beneficio de la ciudad en su conjunto, y el concepto value-capture es uno de ellos; pero para que esto ocurra es necesario desmitificar el concepto, de lo contrario y a manera del juego de la *pirinola toma todo*<sup>13</sup> hasta ahora, en la ciudad, lo estamos jugando sin saberlo de manera consciente. Infortunadamente para el ciudadano común y corriente será siempre *ponen* y los grandes inversores, desarrolladores urbanos y sector financiero, en los proyectos de desarrollo inmobiliario, *todo toman*, sin retribuir a la ciudad algo; cuando menos para el caso mexicano, no así para el escenario de Londres donde existen mecanismos para que los desarrolladores urbanos retribuyan a la sociedad parte del plusvalor que están obteniendo.

## BIBLIOGRAFÍA

Choay, Françoise (1992) *Alegoría del patrimonio*, Editorial Gustavo Gili, SL, Barcelona, España, 263 p.

Díaz Orueta, F. (2015). Megaproyectos urbanos y modelo de ciudad: el ejemplo de Madrid Río. *Cuaderno urbano*, 19 (19), 179-200.

Fuentes Martínez, S. I., (2007) Sistema de gestión comunicacional para la construcción de una marca ciudad marca país. *Signo y Pensamiento*, XXVI (51), 80-97. (Recuperado el 31 de noviembre de 2022. En: <https://www.redalyc.org/pdf/860/86005108.pdf>).

Morales Guzmán, Jesús Carlos (2017) Derecho a la ciudad y megaproyectos urbanos en la Ciudad de México: el escrutinio ciudadano en la orientación privada del proyecto corredor cultural Chapultepec-Zona Rosa (CCCH-ZR), *Revista Mexicana de Análisis Político y Administración Pública* Departamento de Gestión Pública y Departamento de Estudios Políticos y de Gobierno Volumen VI, número 1, enero-junio 2017 Pp. 9-34 *Revista Mexicana de Análisis Político y Administración Pública*. Universidad de Guanajuato.

Nivón Bolán, Eduardo (2010) Del patrimonio como producto. La interpretación del patrimonio como espacio de intervención cultural. En Nivón, Eduardo y A.R. Mantecón (Coord.) del libro *Gestionar el patrimonio en tiempos de la globalización*, Universidad Autónoma Metropolitana-Iztapalapa y Juan Pablos Editor, México, pp. 15-35.

Nivón, Eduardo y A.R. Mantecón, Coord. (2010) *Gestionar el patrimonio en tiempos de la globalización*, Universidad Autónoma Metropolitana-Iztapalapa y Juan Pablos Editor, México, 268 p.



Pérez-López, R. (2019). Producción de la ciudad en tiempos de globalización. Impactos socioterritoriales de los megaproyectos. *Revista Bitácora Urbano Territorial*, 29(1), 13-22.

Rodríguez Pérez, Santiago (2015) Los sistemas de Información geográfica en la gestión del patrimonio cultural. Su aplicación en el estudio arqueológico de la arquitectura vernácula del concejo de Pesoz (Asturias), Facultad de Filosofía y Letras, Universidad Autónoma de Madrid.

Rubino, Silvana (2010) Ni terminadas ni lindas, ciudades y gestión de la memoria, en el libro *Gestionar el patrimonio en tiempos de la globalización*, Coordinadores Eduardo Nivón y Ana Rosas Mantecón. Universidad Autónoma Metropolitana-Iztapalapa y Juan Pablos Editor, México, pp. 201-228.

Squires, Graham, N. Hutchison, A. Adair, J. Berry, S. McGreal and S. Organ (2016) Innovative real estate development finance evidence from Europe, *Journal of financial Management of Property and Construction*, Vol. 21, No. 1, 2016, pp. 54-72

Theodore, Nik, J. Peck y N. Brenner (2009) Urbanismo neoliberal: la ciudad y el imperio de los mercados; *Temas Sociales*, SUR Corporación de estudios sociales y educación, José M. Infante 85, Santiago, Chile

Valverde, Carmen, A. Sánchez V, M. Pulido y M. Benavides (2021) Acupuntura neoliberal en la Ciudad de México: su impacto socioterritorial en el pueblo de Xoco, pp. 155-196 en Valverde, C, L. López Levi y C. Filipe Narciso (Coord.) *Multiterritorialidades del neoliberalismo Experiencias en la Ciudad de México*, UNAM-Facultad de Arquitectura y Juan Pablos Editor. Ciudad de México, pp. 31.