



## Entre la disputa por el espacio y el conflicto urbano

El caso del centro metropolitano de la ciudad de Monterrey, México

*Between the dispute over space and urban conflict. The case of the metropolitan center of the city of Monterrey, Mexico*

Rebeca MORENO ZÚÑIGA<sup>a</sup>  y Mario Alberto JURADO MONTELONGO<sup>b</sup> 

### Resumen

El centro metropolitano de Monterrey (CMM) en los últimos años ha sido el foco de la inversión inmobiliaria, que básicamente se ha capitalizado en las torres de usos múltiples, en tanto que el gobierno local, municipal y estatal han creado los marcos legales necesarios para que esta inversión se haya concretado. La presencia de esta inversión ha cambiado el panorama y ha develado diferentes concepciones del espacio, lo cual genera conflictos entre los antiguos y nuevos residentes, los inversionistas inmobiliarios, los funcionarios y los activistas, entre otros actores. En el contexto de las gramáticas metropolitanas existentes y emergentes, nuestro objetivo es analizar la disputa por el espacio que involucra a los diferentes actores que habitan o tienen intereses en el CMM. Para ello, hemos analizado el caso del proyecto inmobiliario Vía Zócalo, ubicado en el Barrio Antiguo, con el propósito de

<sup>a</sup> Instituto de Investigaciones Sociales (IINSO), Universidad Autónoma de Nuevo León, México. [ROR](#)

<sup>b</sup> El Colegio de la Frontera Norte (COLEF), Unidad Monterrey, México. [ROR](#)

✉ Moreno Zúñiga: [rebeca.morenozng@uanl.edu.mx](mailto:rebeca.morenozng@uanl.edu.mx)

*Recibido:* 10 de noviembre de 2022; *Aceptado:* 12 de mayo de 2023; *Publicado en línea:* 1 de septiembre de 2024.

Publicación del *Área de Estudios Urbanos*. Universidad de Buenos Aires, Facultad de Ciencias Sociales, Instituto de Investigaciones Gino Germani. ISSN-e: 2250-4060.

generar información valiosa que los agentes correspondientes puedan utilizar para conciliar las diversas prácticas en el espacio y generar políticas urbanas incluyentes.

*Palabras claves:* Gentrificación; Centro Histórico; Disputa; Conflicto; Monterrey.

### Abstract

In recent years, the metropolitan center of Monterrey has become a focal point for estate investment, which has basically capitalized on multipurpose towers, while the local, municipal, and state governments have established the legal frameworks for this investment to materialize. Real estate investment in Monterrey's center has changed the panorama and has unveiled diverse conceptions of space, creating conflicts among long-time and new residents, real estate investors, officials, activists and other actors. In the interest of exploring the existing and emerging metropolitan grammars, our objective is to analyze the spatial disputes involving various actors residing in or having interests in the metropolitan center of Monterrey. To this end, we have analyzed the Vía Zócalo real estate project located in the heart of the Barrio Antiguo with the purpose of generating valuable information that the corresponding actors can employ to reconcile the different spatial practices and generate inclusive urban policies.

*Keywords:* Gentrification; Historical Center; Dispute; Conflict; Monterrey.

## Introducción

En tiempos recientes, los conflictos y las preocupaciones relacionados con los cambios concretos y potenciales que la gentrificación del centro metropolitano de Monterrey (CMM) está generando evidencian que las disputas por el espacio público son el resultado de distintas representaciones de la ciudad. El objetivo de este artículo es abordar el tema de la disputa del espacio público, tanto en un plano teórico como experiencial, en el marco del proceso de gentrificación en el CMM. Nuestra investigación se llevó a cabo desde un enfoque cualitativo y bajo un esquema de estudio de caso. Para ello, hemos abordado el conflicto que ha generado la torre de usos múltiples Vía Zócalo, construida en una de las principales calles del Barrio Antiguo de Monterrey. La recolección de datos se valió de entrevistas semiestructuradas con personas involucradas, programas de radio especializados en el tema, revisión hemerográfica y de documentos oficiales. La información fue interpretada a través de una doble hermenéutica con la ayuda del software NVivo.

Haremos un recorrido histórico de las obras que, desde nuestro punto de vista, tienen una relación directa con el cúmulo de capitales que se están volcando hacia la inversión inmobiliaria. Conocer estas obras es indispensable para comprender el significado y los

alcances de este boom actual en el CMM. Este recorrido tiene en cuenta los siguientes aspectos: los objetivos de los proyectos de transformación urbana, la población afectada y desplazada de manera directa e indirecta, los conflictos sociales relacionados y los resultados generales de cada proyecto. También, se incluye un apartado sobre la disputa y los conflictos urbanos. Se analiza el caso y el papel de los involucrados hasta la actualidad. Finalmente, se discuten los resultados y se presentan las conclusiones.

## La gentrificación en el CMM

La gentrificación caracteriza y sintetiza la naturaleza de las gestiones de transformación urbana que se están desarrollando en las grandes ciudades, especialmente en los centros metropolitanos (Sequera, 2015). Este tipo de gestión se apoya en la inversión inmobiliaria y financiera como actores preponderantes en el cambio (Jaramillo, 2021). En Latinoamérica, los gobiernos elaboran una normativa y un discurso que no solo posibilita, sino que también busca legitimar el papel del capital inmobiliario frente a la sociedad (Gómez, 2015). Se identifican cuatro aspectos claves en la región: 1) la primacía de las políticas públicas; 2) la relevancia de los centros o lugares históricos; 3) el patrimonio y su uso turístico y comercial; 4) la movilización de las clases populares; y 5) la vulnerabilidad de los sectores medios como consumidores en esta transformación (I. Díaz, 2015).

Una característica de este proceso es que se desarrolla en zonas urbanas supuestamente decadentes, abandonadas y deterioradas donde viven residentes de bajos ingresos. Originalmente, se hablaba de barrios obreros, otorgándole un carácter de clase, pero en la actualidad se enfatiza en la diferencia de estatus socioeconómico entre los antiguos y nuevos residentes. Inicialmente, se concebía como un asunto de desplazamiento y sustitución. Después, se amplió el concepto al considerar diferentes formas de desplazamiento: directo, por exclusión, por convencimiento o negociación (Olivera, 2015).

Este deterioro, abandono y supuesta decadencia se debe, por una parte, al ciclo de vida de los centros metropolitanos, caracterizado por un proceso de suburbanización, y, por otra, a la especulación inmobiliaria (I. Díaz, 2011). En términos generales, primero, existe un proceso de desvalorización del suelo urbano; posteriormente, una revalorización impulsada por la inversión pública y privada; y finalmente, el aprovechamiento de este proceso que genera una renta en el suelo, denominada “rent gap” (Smith, 1996). Por eso, entendemos la gentrificación como “un fenómeno de reconquista de las áreas centrales y de las zonas consolidadas de las ciudades por el poder económico, particularmente cuando se trata de la apropiación de esos espacios

por parte de los agentes inmobiliarios privados y sus operaciones de capitalización de renta del suelo” (Janoschka y Casgrain, 2013, p. 21).

Para la desvalorización se pueden utilizar diferentes estrategias, como el estigma que predomina y se promueve en la zona que se va a transformar; un abandono de los espacios urbanos, no invirtiendo en su mejora; y una degradación del equipamiento urbano (Carrasco G., 2021).

Cada una de estas partes del proceso se han complejizado: el desplazamiento de los habitantes pobres ha sido analizado como exclusión social, sin desplazamiento físico y directo, pero sí económico y social. Esto se debe a que, en la zona transformada, los precios por metro cuadrado de construcción aumentan y las rentas de vivienda y comercio se vuelven inaccesibles para un gran sector de la población. En este sentido, por falta de acceso, se produce un desplazamiento.

Otra perspectiva del desplazamiento está vinculada con los desalojos directos de pobladores, ya sea porque no pueden pagar las rentas elevadas que comienzan a presentarse en el vecindario o por cuestiones de expropiación; ventas de casas de alquiler por parte del propietario al inversionista, entre otras estrategias de desalojo. En estos casos, los inquilinos tienen que abandonar el barrio debido al acoso inmobiliario (I. Díaz, 2011). El desplazamiento tampoco sigue una periodicidad predeterminada: puede desarrollarse antes de la inversión inmobiliaria, durante la formulación y aplicación de políticas urbanas, y/o después de la intervención del capital financiero.

Dentro de las modalidades de desplazamiento sin expulsión, también puede ocurrir una sustitución de tipos de servicios, como restaurantes, tiendas de ropa, hostales, cambiando así el perfil de consumidor y reduciendo los lugares de consumo de los residentes antiguos, prevaleciendo los de residentes nuevos o de turistas que visitan la zona (J. Díaz, 2015). Así, los pobladores antiguos pierden relevancia en la vida económica, cultural y social de la zona. Es decir, están semiexcluidos dentro de su propio hábitat urbano (Rodríguez-Barcón, 2020).

Detrás de esta forma de transformación existe un proceso de sobreacumulación de capital, que refleja la existencia de un excedente de capital que busca expandir su presencia espacial encontrando en el sector inmobiliario el lugar ideal para su reproducción (Harvey, 2008). La forma en que la inversión inmobiliaria logra captar el diferencial de la renta del suelo es a través de la financiación. La literatura sobre la financiación de las renovaciones urbanas menciona que no existe una sola modalidad; cada país tiene sus formas específicas de abordar el financiamiento y los instrumentos bursátiles que se utilizan para la edificación y gestión de la renovación (Delgadillo, 2021; Sokoloff, 2019).

### Las transformaciones urbanas (1980-2007)

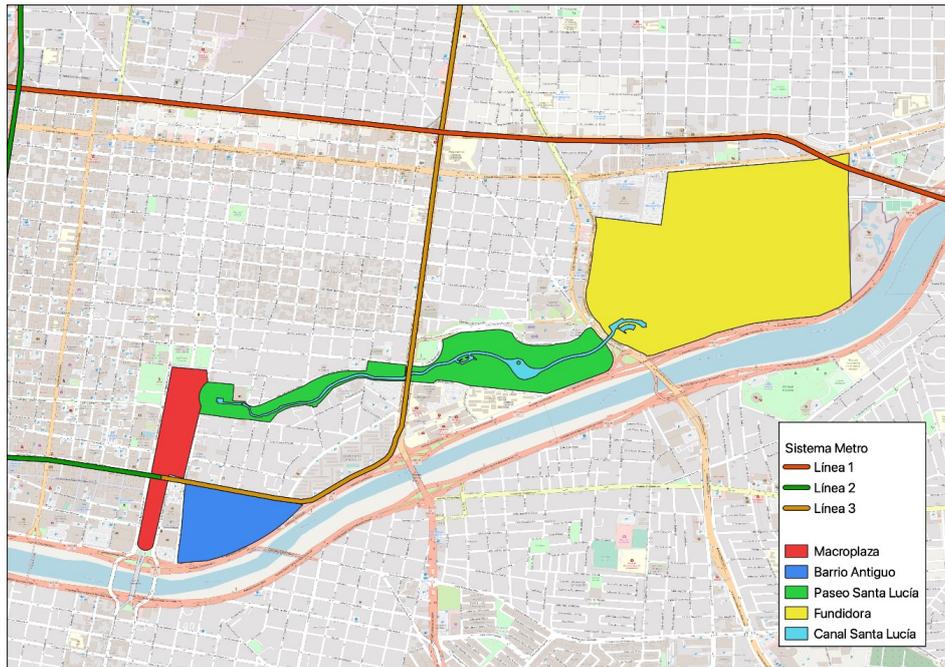
El proceso de transformación urbana en el CMM inicia con la construcción de la Gran Plaza (llamada popularmente “Macroplaza”) a principios de la década de 1980, cuando se planea convertir el área central en el distrito de negocios de la zona metropolitana (Garza et al., 2003). La percepción de ciudad es clara: se busca nuevamente modernizar la ciudad y dejar atrás ese centro con pequeños negocios comerciales y lugares de entretenimiento para la clase media, como ópticas, bares, restaurantes y cines.<sup>1</sup> Por el contrario, se visualiza un lugar donde puedan establecerse los consorcios financieros de las grandes empresas regiomontanas. Aunque esta visión no se concretó en el CMM, sí se materializó en la zona de Valle Oriente, en el municipio de San Pedro Garza García, donde los empresarios ya habían adquirido terrenos debido a que, en esos años, los precios de los terrenos eran más baratos en ese lugar que en el centro de la metrópoli (Fitch et al., 2007).

Aunque el fracaso del proyecto no fue total, la Macroplaza concentró gran parte de las oficinas centrales de las instituciones gubernamentales y redirigió el turismo hacia el centro. Además, liberó terrenos, que ayudaron a “deshacerse” de las vecindades y de un gran número de residentes de cuadras aledañas. En total, 340 familias de bajos ingresos fueron desalojadas, la mayoría de ellas vivían en vecindades. Asimismo, propietarios e inquilinos que vivían alrededor a las obras se vieron obligados a abandonar el centro debido a un impuesto sobre mejoras específicas de la propiedad y al aumento del impuesto predial (Melé, 2006). Esto ayudó a que las siguientes obras, como los museos de historia mexicana e historia del noreste, además de la primera etapa del paseo de Santa Lucía, contaran con los espacios libres necesarios para su realización.

La Macroplaza fue uno de los megaproyectos urbanos en el centro, seguida por el Parque Fundidora,<sup>2</sup> el de Barrio Antiguo y la construcción de la primera y segunda

<sup>1</sup>La construcción de esta gran plaza implicó la compra de 730 propiedades de parte del fideicomiso creado por el gobierno estatal (Melé, 2006) y el derribo de 427 construcciones ubicadas en las 40 hectáreas donde se iba a desarrollar la obra (Prieto, 2011, p. 172). La destrucción también se llevó a cabo en cuadras inmediatas a la gran plaza.

<sup>2</sup>El Parque Fundidora está ubicado fuera del centro histórico, pero es un punto de referencia utilizado por quienes promueven la verticalización habitacional en la zona, ya que forma parte del equipamiento turístico cercano al centro (Figura 1). Este parque fue creado en 1988 mediante un decreto expropiatorio del gobierno federal de Miguel de la Madrid y se declaró de utilidad pública. Se construyó sobre el área de la Fundidora Monterrey, S.A., empresa que cerró sus instalaciones en 1986, dejando sin trabajo a más de 6.000 trabajadores (Martínez, 2009). Ocupa una superficie de 143 hectáreas y aproximadamente el 30 %, de su área se destina a negocios. Destaca la presencia de un hotel, dos auditorios, un parque de diversiones y una pista de hielo, entre otros establecimientos privados. Además, todo el espacio restante del parque se renta para la realización de diferentes eventos con costos de entrada elevados para los asistentes, como festivales, carreras de autos, entre otros, que pueden llegar a ocupar toda la superficie del parque en ciertas fechas del año (Jurado, 2016).



**FIGURA 1.** Ubicación de las obras de transformación urbana en el centro histórico de Monterrey, México (1980-2007)

*Fuente:* Elaboración propia.

parte del Paseo Santa Lucía (1996 y 2007, respectivamente). Todos estos proyectos generaron disputas y conflictos entre aquellos que se vieron afectados y aquellos que se beneficiaron. Los comerciantes establecidos en la calle Zaragoza, así como arquitectos y visitantes del Cine Elizondo, hicieron oír sus voces para expresar su desacuerdo con la construcción de la Macroplaza (Casas, 2015; J. Sánchez, 2019). En el año 2005, se inició la segunda parte del Paseo Santa Lucía, que conectó la Macroplaza con el Parque Fundidora mediante un andador y un canal de 2,5 km de longitud.

De 1.100 familias que vivían en la zona, 338 fueron directamente afectadas (García, 2005). Durante la obra, algunos habitantes manifestaron resistencia a abandonar sus residencias. Asimismo, grupos ambientalistas se opusieron a la privatización de 10 hectáreas del Paseo Santa Lucía y buscaban fortalecerlo como área verde pública (Arguello, 2008). Sin embargo, no pudieron impedir la especulación privada de algunos terrenos que el gobierno había expropiado previamente para la obra y que luego vendía a bajos precios a grupos empresariales. Estos, en lugar de invertir en proyectos inmobiliarios como esperaba el gobierno, se dedicaron a revender los lotes a precios más altos, obteniendo así una renta del suelo, inducida por el mismo comportamiento de las autoridades (Cepeda, 2012). A pesar de que finalmente se privatizaron algunos lotes, solamente dos de ellos han desarrollado algún proyecto: dos torres de usos mixtos que están a la orilla del canal Santa Lucía (ver más adelante Figura 2).

A inicios de los años ochenta, después de la destrucción de referentes históricos arquitectónicos causada por el proyecto de la Gran Plaza, el entonces alcalde de Monterrey propuso la renovación del barrio de la catedral. La intención era rehabilitar uno de los barrios más antiguos de la ciudad mediante la restauración de las fachadas de sus construcciones, el adoquinado de sus calles y el alumbrado, creando así una imagen del Monterrey antiguo (*Periódico El Norte*, 16 de junio de 1981).

Hasta 1992 no hubo un decreto de preservación cultural para la zona. La rehabilitación que se realizó no fue peatonal, ni se consideró toda el área del barrio; se renombró Barrio Antiguo a las 20 hectáreas consideradas (Salgado, 2006). Antes de la renovación, esa zona ya estaba siendo utilizada por jóvenes que estaban estableciendo sus propios espacios de entretenimiento, como peñas musicales, pequeñas salas de teatro y cine. Aprovechando los precios bajos de alquiler, la zona se estaba convirtiendo en un área de entretenimiento cultural para estudiantes de diferentes universidades de la ciudad (Jurado y Moreno, 2018). Con la rehabilitación, se intensificó el uso del suelo relacionado con el entretenimiento, además de producirse cambios en el perfil del inversionista y el tipo de consumidor. Se pasó del emprendimiento juvenil a la inversión de empresarios del ramo de discotecas (también llamadas “antros”), modificando el perfil del consumidor a joven de fin de semana y de mayores ingresos (Salgado, 2006).

Después de las renovaciones en el barrio, el desplazamiento de su población ha sido importante: de 996 habitantes en 1990, quedaron 191 en el 2020 (INEGI, 2020; Salgado, 2006). Además, no se abordó el problema del abandono: en el año 2000, el 22 % de las fincas estaban abandonadas (Cabrales, 2000) y actualmente, en el 2023, el mismo porcentaje de las construcciones permanecen vacías (P. Sánchez, 2023). A pesar de esto, el discurso se mantiene: actualmente, el alcalde Colosio (2021-2024) declaró ante la prensa: “[Se proyecta] una recuperación de fachadas, recuperación de calles, pavimentar algunas zonas para poder hacerlas más accesibles para los peatones, conservando la luminaria clásica con luz cálida, que permita tener esa remembranza de antaño que se encapsula en el Barrio Antiguo” (Aveldaño, 2023).

### Las torres de usos mixtos

Por otra parte, a partir de la segunda década del siglo XXI, el crecimiento poblacional de los municipios periféricos de la Zona Metropolitana de Monterrey (ZMM) ha sido exponencial (INEGI, 2020). El desplazamiento residencial de la población de los municipios centrales hacia los periféricos siguió en aumento, agudizando así los problemas vinculados con la movilidad urbana cotidiana, la contaminación generada por la necesidad de más vehículos de combustión interna, los mayores tiempos de traslado de la población hacia el trabajo, la escuela, los centros de salud, la reducción de los tiempos de ocio de los trabajadores, entre otros problemas sociales.

Todo ello revivió la discusión sobre el CMM abandonado, deteriorado, inseguro, etc. De tal manera que los planes de desarrollo del municipio de Monterrey incluyeron, una vez más, apartados de renovación urbana. Ahora, se recurrió al discurso de la necesaria verticalización habitacional de la zona central de la metrópoli para impulsar una vida más sustentable y disminuir el impacto negativo de una metrópoli de cinco millones de habitantes. Este proyecto de revitalizar el centro parecía una buena estrategia para aumentar la densidad poblacional, considerada muy baja debido al tipo de crecimiento extensivo de la mancha urbana. El problema radicó en que se liberaron todo tipo de obstáculos legales a la inversión inmobiliaria y se generó una política permisiva en cuanto a la altura de los edificios y al uso del suelo. La inversión se enfocó en la producción de vivienda vertical cara, dirigida a un grupo de la población de altos ingresos, sin considerar a los de bajos y medianos ingresos, quienes representan a los habitantes que más sufren los costos de vivir en la periferia de la metrópoli.<sup>3</sup>

<sup>3</sup>Actualmente, los inversionistas inmobiliarios han redirigido sus capitales hacia el desarrollo vertical en todo el país, descuidado la inversión en vivienda popular a pesar de que la demanda de este tipo de vivienda sigue creciendo (Ramírez, 2023). Esto se debe a que las políticas urbanas han priorizado la vivienda vertical, beneficiando a los desarrollos que atienden las necesidades de los habitantes de mayores ingresos (Delgadillo, 2021, p. 104). Esto es muy claro en el CMM: los departamentos de las

En términos generales, las estrategias legales y las condiciones históricas construidas, tanto física como subjetivamente, han permitido al gobierno local y a los inversionistas volcar, en una primera etapa, más 30 mil millones de pesos en la construcción de los edificios de usos mixtos en el CMM.

¿Cuáles fueron estas condiciones? Como se mencionó antes, la Macroplaza y el Paseo Santa Lucía se financiaron mediante la venta de terrenos que habían sido expropiados a los habitantes y comerciantes de la zona, quedando en desuso por voluntad de sus compradores. Actualmente, estos terrenos han sido revendidos a promotores inmobiliarios que los han utilizado para el desarrollo de torres de usos mixtos. Destacan los casos de La Capital, dos torres instaladas cinco años después de la terminación del Paseo de Santa Lucía en un gran lote de más de 5.000 metros cuadrados ubicados a las orillas del canal Santa Lucía, integrándose así orgánicamente al Paseo. También, está el caso del edificio llamado Pabellón M, construido en el 2016 en un gran terreno donde estaba ubicado uno de los mercados más antiguos de la ciudad. El gobierno municipal indemnizó a los locatarios del mercado con 50 millones de pesos y años después, donó el terreno de 10.000 metros cuadrados a los inversionistas que desarrollaron el proyecto. A cambio, el municipio obtuvo un piso en este edificio y ubicó ahí sus oficinas de Desarrollo Urbano (Rodríguez, 2015).

Otra de las condiciones históricas que posibilitaron a los inversionistas obtener diferentes lotes a precios bajos fue la constante denigración y estigmatización del centro. La falta de inversión pública durante estos años en la zona y la liberación de los usos del suelo acentuaron las incompatibilidades entre el uso del suelo comercial con el habitacional (Carrasco G., 2021; Sandoval, 2009). Estas condiciones están relacionadas con el constante desplazamiento de la población del centro hacia los asentamientos vecinos y distantes.

Desde 1980 hasta el año 2010, cuando se desarrollaron estos macroproyectos mencionados anteriormente, la población del centro disminuyó un 50 % (Moreno y Jurado, 2019). Del 2010 al 2020, el desplazamiento continuó, pero se compensó con la llegada de nuevos habitantes con un claro perfil juvenil, recién egresados universitarios que aprovecharon las ventajas de la centralidad y las bajas tarifas de alquiler. Esto ocurrió antes de la construcción de las torres de usos mixtos (Campos y Treviño, 2021; INEGI, 2020; Moreno y Jurado, 2019). La aceleración de la construcción

---

torres de usos mixtos tienen precios promedio de 47.850 pesos por metro cuadrado de construcción (De la Rosa, 2022). Este precio está muy alejado de los precios de la vivienda popular, que es en promedio de 9.214 pesos por metro cuadrado (Ochoa, 2021). Así, esta propuesta de verticalización promovida en los planes de desarrollo urbano municipales se aleja completamente de las necesidades de la mayoría trabajadora y se convierte en un instrumento más que promueve segmentación, exclusión y desigualdad en el acceso a la vivienda.

a partir del 2018 de las torres busca cambiar el perfil del habitante en el centro, excluyendo claramente al tipo de residente antiguo y al nuevo de un perfil cultural juvenil y de bajos y medianos ingresos.

Los diferentes proyectos que han buscado transformar el CMM han tenido como fuente principal a las autoridades gubernamentales, utilizando programas construidos exprofeso para reglamentar las obras de transformación. El gobierno local siempre ha buscado la participación del capital inmobiliario. Este había tenido un papel secundario en la Macroplaza y en el Paseo Santa Lucía. Es más o menos hasta el 2014 que consideraron que los estímulos para invertir eran atractivos, tal como lo detallaremos a continuación.

En el plan de desarrollo municipal 2013-2025, se menciona que en el CMM existe un círculo vicioso debido al despoblamiento paulatino que “provoca inseguridad y deterioro físico del espacio urbano, y estas a su vez, hacen menos atractivo residir o invertir en la zona, provocando mayor pérdida de residentes y poca atracción de nuevos habitantes” (Municipio de Monterrey, 2014, pp. 4, 54). No se explica por qué existe este despoblamiento o abandono. Se enumeran varios factores que hacen difícil una rehabilitación del CMM, de los cuales resaltamos cuatro:

Falta de incentivos (económicos, fiscales y reglamentarios). Incremento de usos del suelo no habitacionales, algunos de ellos incompatibles con la vivienda. La pulverización de las propiedades, lo que dificulta el desarrollo de grandes proyectos de rehabilitación. La Tenencia de la propiedad. Banquetas estrechas y en mal estado, dificultando el tránsito peatonal (Municipio de Monterrey, 2014, p. 45).

Por ello, se atendieron algunos factores considerados en el plan: el problema de la pulverización de las propiedades disminuyó, ya que, previamente al desarrollo de las torres, se generó un proceso de compra-venta y fusión de propiedades, reduciendo así el número de propietarios y aumentando el promedio de metros cuadrados por propiedad (Moreno y Jurado, 2019). Esto ha permitido la disponibilidad de lotes adecuados en su tamaño para el desarrollo de proyectos inmobiliarios. También, el gobierno ha atendido el problema de la falta de incentivos. Para ello, se aprobó en Monterrey, en el año 2014, el Plan de Desarrollo Orientado al Transporte (DOT). Después de tres años de vigencia del DOT, hasta el 2022, se habían aprobado aproximadamente 40 proyectos de usos mixtos en el CMM, de los cuales el 30 % están entregados y los demás están en construcción o están proyectados para construirse en los próximos años (Ley de Desarrollo Orientado al Transporte, 2023 [LINK]).

En este plan, se especifica que los lotes que se ubiquen dentro de una franja de 500 metros en ambos lados de la línea del metro podrán incrementar en un 100 % la densidad y los lineamientos, así como disminuir el número de cajones de estacionamiento en un 50 %. En esta zona, se permitirán edificaciones con uso

mixto (comercio y/o servicios en los primeros niveles y habitacional en niveles superiores), donde la densidad y los lineamientos urbanísticos serán libres (Municipio de Monterrey, 2014, p. 111).

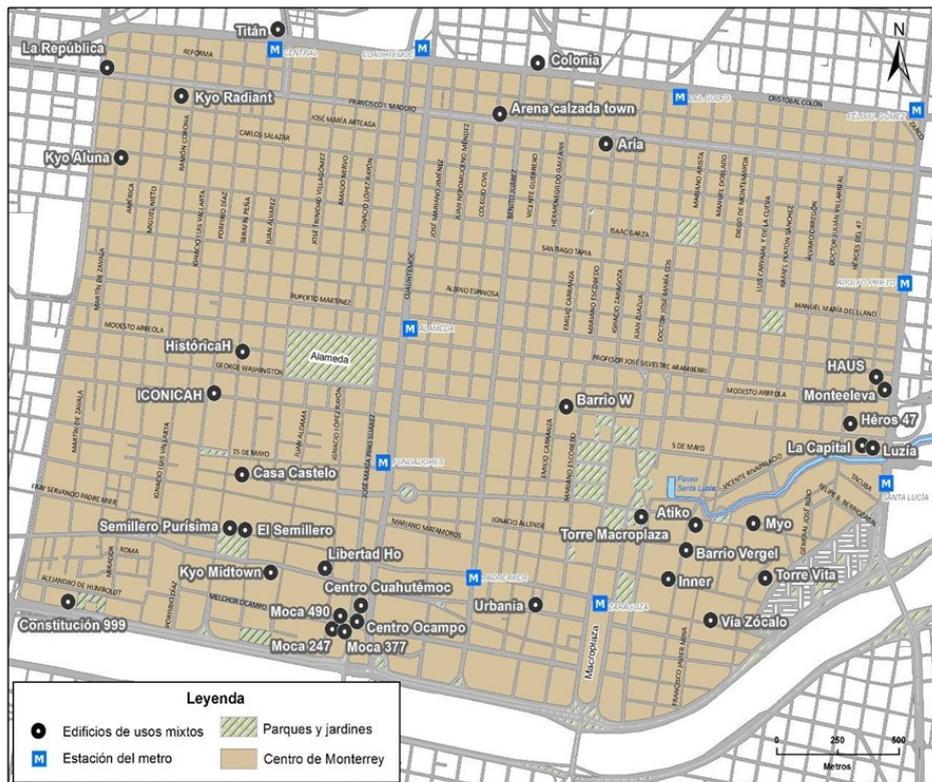
Entre los motivos que justifican este programa está la necesaria respuesta a la problemática generada por el uso de automóvil y promover la cercanía del lugar de trabajo al de la residencia. Por otra parte, se busca incentivar la movilidad peatonal y/o no motorizada, por eso se promueve, alrededor de estos proyectos, la ampliación de banquetas, la creación de ciclopistas y corredores verdes (Municipio de Monterrey, 2014, p. 113). En la práctica, se ha desarrollado un plan llamado Calles Completas (Municipio de Monterrey, 2015, pp. 9, 51, 53), que amplía banquetas, siembra árboles y reduce el número de carriles en la calle. Este plan es financiado por el municipio y en 2020 tenía un presupuesto de 160 millones de pesos (De la Garza, 2020).

Hasta ahora, en el CMM bajo el programa Calles Completas, se han intervenido parcialmente solo seis calles, las cuales se encuentran dentro de la zona DOT. No se han creado ciclopistas y, al reducirse los espacios de estacionamientos callejeros, los autos han estado utilizando las banquetas ampliadas para estacionarse.

Acerca de los corredores verdes, los inversionistas no han tenido problemas porque han establecido las torres alrededor de las áreas verdes ya existentes, como la Macroplaza, el Paseo Santa Lucía y el río Santa Catarina (Figura 2).

No hay un aumento de áreas verdes con la construcción de estos edificios, y las ya existentes se utilizan como pretexto para autorizarlos, según comentó un funcionario, los parques permiten tener “un superávit de 11 metros cuadrados por habitante, el doble de lo que tiene cualquier otra área de cualquier otro municipio”, dando entender con ello que se justifica disminuir el número de metros cuadrados de áreas verdes por habitante en las zonas donde existe un superávit. Además, olvida el hecho de que estos parques tienen uso turístico y responden también a una necesidad de la población de toda la ZMM, de tal manera que el perfil del usuario no se restringe al habitante del CMM. Este discurso se pronunció en el marco de la presentación del programa Renacentro, en noviembre de 2020, que potenció el proceso de construcción de torres en el CMM (De la Garza, 2020).

Aunque en apariencia la gentrificación del CMM puede apreciarse como un hecho que progresa sin tropiezos y sin conflictos, donde los principales actores son los inversionistas inmobiliarios y el Estado, esto no es así. Desde el inicio, ha evidenciado una disputa por el espacio público, que puede verse en un plano simbólico a través de las diferentes concepciones de ciudad, y en uno concreto con los cuestionamientos y las acciones que algunos residentes han emprendido y que se oponen a los cambios que este proceso trae en su vida comunitaria y en sus prácticas cotidianas.



**FIGURA 2.** Localización de torres de usos múltiples en el CMM  
 Fuente: Elaboración propia.

En los siguientes apartados, explicamos los conceptos de disputa y conflicto enmarcados en el principio del derecho a la ciudad, y que, si bien no se oponen, se manejan en niveles distintos: uno corresponde al nivel macrosocial y el otro, al microsocio. Posteriormente, abordamos el caso de la construcción de un proyecto inmobiliario emblemático de la disputa por el espacio en el plano concreto, que se manifiesta en acciones concretas y prácticas: el caso de Vía Zócalo.

## La disputa por el espacio público y el conflicto urbano

Este apartado lo hemos destinado para establecer la diferencia entre la disputa y el conflicto urbano. Creemos necesario situar esta distinción en el marco del derecho a la ciudad. Según Delgadillo (2016), el derecho a la ciudad contempla tres dimensiones: la utopía, los derechos sociales y las políticas públicas.

La utopía implica el anhelo de construir una ciudad mejor, justa, democrática, que incluya a los diferentes grupos sociales y que ofrezca condiciones de equidad e igualdad (Delgadillo, 2016). Por su parte, los derechos sociales y culturales, referidos por la Oficina del Alto Comisionado para los Derechos Humanos de la Organización de las Naciones Unidas (ACNUDH), implican el derecho a la alimentación, a una vivienda adecuada, a la salud, al agua y a la seguridad social. Estos derechos reconocen la existencia de desigualdades sociales, y en ese sentido, buscan que el Estado atienda a grupos vulnerables para que puedan integrarse a la sociedad y, por ende, a la vida en la urbe. Podemos decir que los derechos sociales buscan generar una ciudad justa, que se traduzca en el acceso a los bienes y servicios para toda la población (Delgadillo, 2016). En el caso de las políticas públicas, juegan un doble papel social: buscan atender, por una parte, a los grupos más débiles de la ciudad, y por el otro, generar las condiciones para modernizar y hacer más atractiva a la ciudad para la inversión del capital.

Así, podemos entender que las disputas por el espacio urbano, así como los conflictos que se generan en él, obedecen a desacuerdos en las concepciones e imaginarios sobre la ciudad. En este sentido, Delgadillo (2016, p. 87) señala que el derecho a la ciudad:

además de aspirar a una ciudad posible en el futuro, también reivindica la conquista actual de instrumentos jurídicos que permitan a los diferentes grupos defender su territorio, defender su derecho a ser incluido en la ciudad, así como la búsqueda de una gestión urbana sino democrática, al menos inclusiva, en la que no sólo decidan qué hacer en ella el capital (grande o pequeño) y el gobierno, sino también los habitantes y residentes.

Básicamente, la disputa por el espacio público obedece a la fase neoliberal del capitalismo y a la apropiación (mercantilización) de este. Asimismo, asistimos a un

espacio segmentado y excluyente. En este sentido, la definición del espacio público ha pasado de ser entendido como un bien común, un espacio de despliegue de lo comunitario, a un lugar apropiado por el capital en el que se coloca el excedente de capital y donde se generan las condiciones para aumentar la plusvalía.

Aquí, González-Luna (2019) indica que es fundamental el papel de las representaciones sociales del espacio, ya que estas contribuyen a generar la renta diferenciada manifiesta en el valor de los usos habitacionales, de servicios y comerciales.

En este contexto, surgen disputas por el espacio público, ya que el acceso a un espacio controlado por el capital se restringe para evitar que pierda su valor diferenciado. Bajo el neoliberalismo, el espacio público se caracteriza por un acceso social restringido, tanto material como simbólicamente, y una alta segmentación social. En este sentido, el espacio público se convierte en un escenario donde se manifiesta claramente el poder de clase, y donde el valor del capital prevalece sobre el valor de uso social. Por lo tanto, este espacio se convierte en un terreno disputado, y “el neoliberalismo ha buscado, mediante su fractura, tematización y privatización, limitar su disputa para intentar reducirlo a un dispositivo de diferenciación, estratificación y disciplinamiento social” (González-Luna, 2019, p. 114).

En el contexto del espacio urbano gentrificado, la disputa por este puede entenderse en el sentido en que Lefebvre (2013) concibe la tríada espacial, ya que es aquí donde se enfrentan las diversas prácticas espaciales, especialmente las diferentes nociones que los distintos grupos sociales de la ciudad tienen sobre el espacio concebido y el espacio imaginado. En el caso del CMM, hemos observado que otros actores –como, residentes, artistas y activistas– tienen diferentes prácticas sociales, estilos de vida e imaginarios en torno a la ciudad, y particularmente sobre el centro de la ciudad, que, al menos en el plano subjetivo, contravienen los planes de las administraciones municipales y los inversionistas inmobiliarios. Por lo tanto, para los residentes, visitantes y usuarios habituales de la zona, habitar el centro y/o realizar sus actividades cotidianas sea una forma de resistencia.

Un estudio realizado en el 2019, donde se entrevistó a comerciantes, activistas, artistas y prestadores de servicios culturales en el CMM, apunta que para estos hombres de entre 40 y 50 años vivir en el centro “es lo mejor que les ha pasado” (Moreno y Jurado, 2019, p. 308). Una serie de comentarios de los entrevistados<sup>4</sup> ilustran la idea anterior:

El centro es un lugar más bohemio que cualquier otro (*Entrevista a Chucho Colate, artista, músico, diseñador y activista, 12 de diciembre de 2016*).

---

<sup>4</sup>Todas las entrevistas fueron hechas en Monterrey, Nuevo León, México.

Yo soy un enamorado del centro, soy regiomontano y siempre he admirado el Barrio Antiguo... Decía [que] algún día voy a vivir en Santa Lucía (*Entrevista a Luis Berzosa, ingeniero, promotor cultural y activista, 20 de julio de 2016*).

Como que se crea otro cosmos, otra forma de ver y estar en la vida... Hay una frase que les digo a mis amigos y familiares: vivir fuera del centro es vivir en el error (*Entrevista a Ángel Sendic, artesano, comerciante y promotor cultural, 12 de julio de 2017*).

Vivir en el centro crea una serie de ventajas de movilidad y cercanía de servicios que no siempre se tienen en las otras zonas de la ZMM. Desde estas áreas periféricas, es necesario desplazarse a lo largo de una extendida mancha urbana para acceder a diversos lugares, especialmente al trabajo. Estos trayectos pueden variar desde cuarenta minutos hasta tres horas, implicando trasbordos en diferentes tipos de transporte urbano para quienes no tienen automóvil, y enfrentando congestiones vehiculares para quienes sí tienen.

Por ello, la mayoría de los entrevistados ha establecido un frente común con antiguos residentes del centro para defender su forma de vida, así como el patrimonio arquitectónico del lugar. Su objetivo podría describirse como el rescate del centro. No se oponen a la renovación urbana, pero sostienen que esta debe llevarse a cabo sin dañar el patrimonio arquitectónico ni los barrios residenciales. Según Moreno y Jurado (2019), “tienen miedo de que los grandes edificios les tapen la vista, el aire, el sol”. Además, expresan preocupación por el posible del colapso de los servicios públicos debido a la llegada de una gran cantidad de residentes que se espera se establezcan en los proyectos verticales recientemente desarrollados.

Por su parte, Melé (2016) considera que, más que una disputa por el espacio por parte de pobladores y defensores de la tierra, lo que se observa son conflictos urbanos. Estos se caracterizan “a partir de su capacidad para enfrentar los impactos de la hegemonía neoliberal sobre las ciudades” (Melé, 2016, p. 130). No obstante, en otro orden de ideas, pueden interpretarse como un acto de ciudadanía que, de manera individual o colectiva, reivindica el derecho a tener derechos. Asimismo, se vincula al ejercicio de una ciudadanía más allá del voto, que busca incidir en las decisiones políticas que afecten sus lugares de residencia y el espacio público (Melé, 2016).

En los conflictos urbanos se incluyen luchas por tierras y servicios públicos, así como movimientos medioambientales o patrimoniales que se oponen a proyectos públicos. El estudio de caso que presentamos en la siguiente sección se sitúa en este contexto, ya que, en lugar de enfrentarse a la hegemonía neoliberal abstracta, implica una oposición a un proyecto inmobiliario específico: la construcción de Vía Zócalo.

## La construcción de Vía Zócalo

El Barrio Antiguo ha sido objeto de renovación urbana en dos ocasiones: la primera ocurrió en el periodo de 1988 a 1994, y la segunda tuvo lugar después del periodo de violencia en el 2014. Es un área protegida debido a sus construcciones históricas, que datan del siglo XVIII al XIX, y esto se respalda en la Ley Federal sobre Monumentos Históricos y la Ley Estatal de Patrimonio. La primera renovación fue de carácter físico, “casi exclusivamente estética y escenográfica, de imagen” (Prieto, 2016, p. 12).

Sin embargo, a pesar de la intención inicial de convertir este espacio en un área cultural con cafés y galerías de arte, terminó transformándose en un lugar de esparcimiento y ocio de fines de semana, un lugar de “antros”. Entre 2009 y 2012, la ZMM se vio envuelta en una ola de violencia propiciada por las luchas entre cárteles, lo que ahuyentó a los visitantes habituales del Barrio Antiguo. Esto marcó el comienzo de un periodo de degradación continua, evidenciado por el cierre de bares, cafés y casas de antigüedades, así como la falta de mantenimiento de la infraestructura de calles, que quedó en evidencia por el deterioro de calles y banquetas y la poca iluminación del lugar.

Con el cambio de autoridades municipales en el 2012, se planteó la creación del Instituto Municipal de Planeación y Convivencia (IMPLANC), con el objetivo principal de atender el CMM, especialmente para reactivar el Barrio Antiguo. En este lugar, se empezó con la calle Morelos y su proyecto de semipeatonalización, que implicaba la ampliación de los andenes peatonales y la reducción del espacio vehicular a un solo carril para automóviles. (Prieto, 2016).

La construcción del proyecto inmobiliario Vía Zócalo, que inició en septiembre de 2021, ha generado un conflicto urbano que involucra, principalmente, a vecinos residentes del Barrio Antiguo y de otras partes de la ciudad, a desarrolladores inmobiliarios, al gobierno municipal anterior y al actual ayuntamiento municipal (Figura 3).

Vía Zócalo es un proyecto que involucra la construcción de dos torres de usos múltiples, cada una con 39 pisos y 479 departamentos. Se ubica en la calle Padre Mier, entre las calles Naranjo y Mina, en lo que solía ser un conjunto de bares conocido como El Zócalo. Un proyecto de tal magnitud, y con características que responden a una estética contemporánea, excede por mucho a las construcciones históricas que lo bordean.

Como era de esperar, los vecinos residentes manifestaron su preocupación ante un proyecto que viola las leyes federal y estatal de protección al patrimonio histórico. También manifestaron inquietudes sobre los problemas potenciales que podría generar el arribo de un numeroso contingente de nuevos residentes, como el futuro colapso de la ya deteriorada red de drenaje público, el abasto de agua y el incremento del parque

### El proyecto

El desarrollo Vía Zócalo está proyectado para construirse en el Barrio Antiguo y contempla lo siguiente:



<b>2</b> TORRES	<b>39</b> PISOS
<b>479</b> DEPARTAMENTOS	
<b>44</b> LOCALES	<b>44</b> OFICINAS



■ Genaro García de la Garza

**FIGURA 3.** El proyecto Vía Zócalo en el Barrio Antiguo de Monterrey

Fuente: Foto de El Norte (<https://www.elnorte.com/deja-adrian-avalado-proyecto-de-genaro/ar2275686>).

vehicular en una zona donde la movilidad es limitada (Entrevista al presidente de la asamblea de vecinos del Barrio Antiguo, Programa 15 Diario).

El Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) argumentó que el Barrio Antiguo es una zona protegida y patrimonio de la ciudad, y que las casas históricas aledañas a la construcción serían dañadas, logrando así la cancelación de la obra. Sin embargo, la desarrolladora inmobiliaria obtuvo posteriormente un amparo. Los abogados de la empresa argumentaron jurídicamente que el terreno en el que se construyen las torres no aparece en el registro público de la propiedad como un lugar histórico, lo que permitió continuar con los trabajos de la obra (Aveldaño, 2022).

Fue en mayo de 2022, cuando alrededor de 20 vecinos se unieron a la delegada del INAH y apoyaron su demanda de cancelar la obra, después de que la inmobiliaria reactivara la construcción de Vía Zócalo (Entrevista a vecino y activista, 15 de agosto de 2022).

Los vecinos se vieron en la necesidad de contratar a una abogada con experiencia en este tipo de conflictos e invitaron a ciudadanos de otras áreas del municipio para emprender acciones legales contra la constructora de este complejo inmobiliario. Algunos de ellos participaron o estaban al tanto de la defensa que habían llevado a cabo los habitantes del área de las colonias Independencia y Tanques América frente al proyecto de conexión entre esta área y el municipio de San Pedro Garza García. Se opusieron a este proyecto porque significaría el desplazamiento de un número importante de residentes y la ruptura del tejido social y la vida comunitaria y vecinal que data desde finales del siglo XIX. Ese conflicto urbano también se resolvió por la vía legal y con los servicios de una abogada de la Ciudad de México con amplia experiencia en luchas urbanas (Carrasco G., 2021).

No obstante, en este conflicto urbano, no todos los vecinos están en contra de la construcción de las torres del proyecto Vía Zócalo. Los desarrolladores han logrado convencer a la mayoría de los “antreros” (dueños de los bares) para que apoyen el proyecto, argumentando que este generará cambios beneficiosos para sus negocios, como el remozamiento de banquetas, el arreglo de la red de drenaje público y un aumento en la afluencia de personas que buscarán entretenimiento en sus bares (Entrevista a vecino y activista, 15 de agosto de 2022).

En este conflicto, no todo se ha llevado a los juzgados. La desarrolladora inmobiliaria se ha valido de reventadores en las juntas vecinales, de intimidadores de vecinos y hasta de abogados que desaniman a los inquilinos a participar en el movimiento, argumentando que no pueden emprender acciones legales a menos que posean las escrituras de las casas (Entrevista a vecino y activista, 10 de junio de 2022).

Otras aristas del conflicto involucran a la administración municipal actual y pasada de Monterrey. El alcalde actual ha declarado a la prensa que Vía Zócalo no cuenta con los estudios de factibilidad de electricidad y de agua y drenaje. Además, el terreno donde se construyen estas torres es producto de la fusión de varios predios, siendo uno de ellos propiedad de un funcionario que ocupó el cargo de jefe de la oficina del entonces alcalde Adrián de la Garza. Se acusa a la administración anterior de participar en actos de corrupción y de obtener beneficios de la construcción de estas torres.

## Reflexiones finales

El proceso gentrificador en el CMM experimenta un boom inmobiliario en este momento, producto de una representación del espacio que busca convertir a Monterrey en una ciudad de altura, con una imagen contemporánea y atractiva para la inversión de capital. Este proceso se justifica mediante los discursos que resaltan, por un lado, el abandono, el deterioro y la inseguridad en la zona central, y por otro, la regeneración urbana y el retorno al centro. No obstante, son pocas las calles y la infraestructura urbana que han mejorado con el proceso de gentrificación, ya que este se ha manifestado principalmente en la destrucción del patrimonio arquitectónico de la ciudad y la construcción de los que los inversionistas inmobiliarios han denominado “desarrollos verticales”. Sin embargo, esto no ha resuelto la enorme demanda de vivienda en la ZMM, y no implica necesariamente un retorno al centro- A pesar de que los departamentos se han vendido, muchos son adquiridos por empresas para su reventa o alquiler a través de Airbnb, o son comprados por particulares como inversión patrimonial o para obtener ingresos adicionales mediante su alquiler.

Esta visión de la ciudad, más que una renovación urbana, es claramente un proceso de gentrificación que desplaza a los residentes antiguos o potencia el desplazamiento de personas que no tienen ingresos altos. Además, en el plano simbólico, se enfrenta a otras concepciones del espacio relacionadas con diferentes formas de vida y prácticas espaciales que contravienen los planes tanto del Estado como de las empresas inmobiliarias. A modo de ejemplo, hemos presentado el caso de Vía Zócalo, que caracterizamos como uno de los conflictos urbanos que, junto con algunos otros que se desarrollan en la ZMM, pueden considerarse una expresión de la disputa por el espacio.

## Declaración de contribuciones de autoría (CRediT)

**Moreno Zúñiga:** Conceptualización (Conceptualization); Curación de datos (Data curation); Análisis formal (Formal Analysis); Investigación (Investigation); Metodología (Methodology); Redacción - preparación del borrador original (Writing – original draft). **Jurado Montelongo:** Conceptualización (Conceptualization); Curación de datos (Data curation); Análisis formal (Formal Analysis); Investigación (Investigation); Metodología (Methodology); Redacción - revisión y edición (Writing – review & editing).

## Referencias bibliográficas

- Arguello, J. (2008). Ciudadanos y ONG exigen frenar venta de terrenos en Santa Lucía. *Periódico El Milenio*.
- Aveldaño, E. (2022, mayo 16). Amparan a Vía Zócalo; INAH solicita revisión. *El Norte*. <https://www.elnorte.com/amparan-a-via-zocalo-inah-solicita-revision/ar2403369?impresion=1>
- Aveldaño, E. (2023, marzo 29). Promete Colosio rehabilitar Barrio Antiguo. *El Norte*.
- Cabrera, L. (2000). La rehabilitación del Barrio Antiguo de Monterrey. En B. Klauke (Ed.), *México y sus perspectivas para el siglo XXI*. CELA.
- Campos, L. F. y Treviño, J. A. (2021). Gentrificación en el centro metropolitano de Monterrey, 2010-2020. *Urbano (Concepc.)*, 24(44), 84-97.
- Carrasco G., B. (2021). Movilización social ante la gentrificación por desposesión para la especulación urbana. Colonias Independencia, Tanques de Guadalupe y América II, Monterrey, México. En M. G. Alpuche (Ed.), *Estudios sobre habitabilidad y bienestar en la ciudad* (pp. 60-97). Quartuppi, Universidad de Sonora.
- Casas, J. (2015). *Imaginario interrumpidos. Ensayo sobre el patrimonio inmueble perdido de Monterrey*. Conarte-Conaculta, Fondo Editorial de Nuevo León.
- Cepeda, C. (2012, noviembre 23). Construyen negocio ventajoso con gobierno. *Reporte Índigo*. <https://www.reporteindigo.com/reportes/construyen-negocio-ventajoso-con-gobierno/>
- De la Garza, A. (2020). *Presentación del proyecto Renacentro*. <https://www.facebook.com/AdrianDeLaGarzaS/videos/en-vivo-presentaci%C3%B3n-del-proyecto-renacentro/277265903584436/>
- De la Rosa, R. (2022, junio 17). ¿Cuántos metros cuadrados te alcanzan con un millón en Nuevo León? *El Norte*. <https://www.elnorte.com/cuantos-metros-cuadrados-te-alcanzan-con-un-millon-en-nl/ar2422191>
- Delgadillo, V. (2016). El derecho a la ciudad en la Ciudad de México: utopías, derechos sociales y política pública. En F. Carrión & J. Erazo (Eds.), *El derecho a la ciudad*

- en América Latina. *Visiones desde la política* (pp. 73-90). Universidad Autónoma de México.
- Delgadillo, V. (2021). Financiarización del desarrollo urbano en la Ciudad de México. *Punto Sur*, 4, 99-118. <https://doi.org/10.34096/ps.n4.10404>
- Díaz, I. (2011). Desplazamiento, acoso inmobiliario y espacio gentrificable en el centro de Sevilla en Encrucijadas. *Revista Crítica de Ciencias Sociales*, 2, 46-68.
- Díaz, I. (2015). Introducción. Perspectivas del estudio de la gentrificación en América Latina. En V. Delgadillo, I. Díaz, & L. Salinas (Eds.), *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina*. UNAM, Instituto de Geografía.
- Díaz, J. (2015). Gentrificación por la red: nuevos actores de clase en el Centro Histórico de la Ciudad de México. En V. Delgadillo, I. Díaz, & L. Salinas (Eds.), *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina* (pp. 303-322). UNAM, Instituto de Geografía.
- Fitch, J., Iga, C. y Murguía, R. (2007). Aproximación a la valuación socioeconómica del espacio público. Macro Plaza en Monterrey, México. En *AEDIFICARE. Anuario de Investigaciones de la Facultad de Arquitectura* (pp. 175-201). UANL.
- García, J. (2005, junio 7). Arrancan trabajos para Santa Lucía. *El Norte*.
- Garza, G., Filion, P. y Sands, G. (2003). *Políticas urbanas en grandes metrópolis: Detroit, Monterrey y Toronto*. El Colegio de México.
- Gómez, R. (2015). Gentrificación, fragmentación urbana y mercado inmobiliario. En V. Delgadillo, I. Díaz, & L. Salinas (Eds.), *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina* (pp. 263-380). UNAM, Instituto de Geografía.
- González-Luna, F. (2019). Ciudad y espacio público: algunas notas sobre su disputa. *Revista de Investigación en Geografía*, 1(1), 103-117.
- Harvey, D. (2008). La libertad de la ciudad. *Antípoda*, 7, 15-29.
- INEGI. (2020). *Censo de Población y Vivienda*. <https://www.inegi.org.mx/programas/cpv/2020/>
- Janoschka, M. y Casgrain, A. (2013). Gentrificación y resistencia en las ciudades latinoamericanas. El ejemplo de Santiago de Chile. *Andamios*, 10(22), 19-44.
- Jaramillo, S. (2021). Reorientación del gran capital hacia lo inmobiliario. *Punto Sur*, 4, 26-46. <https://doi.org/10.34096/ps.n4.10401>
- Jurado, M. (2016, abril 30). Parque Fundidora: ¿espacio público o privado? *Milenio*. <https://www.milenio.com/opinion/varios-autores/corredor-fronterizo/parque-fundidora-espacio-publico-o-privado>
- Jurado, M. y Moreno, R. (2018). Expresiones del proceso de gentrificación en el centro de Monterrey. *Trayectorias. Revista de Ciencias Sociales*, 20(47), 54-76.
- Lefebvre, H. (2013). *La producción del espacio*. Capitán Swing.
- Martínez, E. (2009). Convertirse en ex obreros. La experiencia de los ex fundidores de Monterrey. *Estudios Sociológicos*, XXVII(81), 837-859.
- Melé, P. (2006). *La producción del patrimonio urbano*. Ediciones de la Casa Chata, CIESAS.

- Melé, P. (2016). ¿Qué producen los conflictos urbanos? En F. Carrión & J. Erazo (Eds.), *El derecho a la ciudad en América Latina. Visiones desde la política* (pp. 127-155). Universidad Autónoma de México.
- Moreno, R. y Jurado, M. (2019). El proceso de renovación urbano en el centro metropolitano de Monterrey. Artistas y activistas: habitar el centro como una forma de resistencia social. En J. Calderón & S. Aguiar (Eds.), *Segregación socio-espacial en las ciudades latinoamericanas* (pp. 295-316). Editorial Teseo, ALAS, CLACSO.
- Municipio de Monterrey. (2014). *Plan de Desarrollo urbano del municipio de Monterrey, 2013-2015*. Gaceta Municipal. Órgano informativo del Ayuntamiento de Monterrey.
- Municipio de Monterrey. (2015). *Programa Parcial de Desarrollo Urbano. Distrito Purísima Alameda*. <https://www.implancmty.org/wp-content/uploads/2020/02/Programa-Parcial-Distrito-Purisma-Alameda.pdf>
- Ochoa, A. (2021, diciembre 26). Reportan baja en venta de casas en la ciudad. *El Norte*.
- Olivera, P. (2015). Gentrificación en la Ciudad de México, entre políticas públicas y agentes privados. En V. Delgadillo, I. Díaz, & L. Salinas (Eds.), *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina* (pp. 94-110). Universidad Nacional Autónoma de México-Contested Cities.
- Prieto, J. (2011). La consolidación del Monterrey «imaginario» en el contexto de la globalización: «Macroproyectos» urbanos. *Frontera Norte*, 23(45), 163-192.
- Prieto, J. (2016). Lo humilde en un contexto de grandeza: desafíos que enfrenta la regeneración del Barrio Antiguo en Monterrey (Nuevo León). *Contexto*, X(12), 11-28.
- Ramírez, M. (2023, abril 4). Agudiza NL déficit de vivienda nueva. *El Norte*. <https://www.elnorte.com/agudiza-nl-deficit-de-vivienda-nueva/ar2581489?impresion=1>
- Rodríguez, A. (2015, enero 27). Cede el terreno... y recibe 'cachito'. *El Norte*. <https://www.elnorte.com/aplicaciones/articulo/default.aspx?id=449204>
- Rodríguez-Barcón, A. (2020). El papel de la clase creativa en la gentrificación comercial del centro histórico de A Coruña. *Finisterra*, LV(113), 89-116.
- Salgado, A. (2006). El Barrio Antiguo de Monterrey. ¿Tradición a pesar de todo, o transformación a cualquier costo? En C. Contreras & A. Narváez Tijerina (Eds.), *La experiencia de la ciudad y el trabajo como espacios de vida* (pp. 157-197). El Colegio de la Frontera Norte, UANL y PyV Editores.
- Sánchez, J. (2019). *Donde habita el olvido: conformación y desarrollo del espacio público en el primer cuadro de la ciudad de Monterrey, 1980-2007*. CONARTE.
- Sánchez, P. (2023, marzo 28). Vamos en decadencia, dicen en Barrio Antiguo. *El Norte*. <https://www.elnorte.com/vamos-en-decadencia-dicen-en-barrio-antiguo/ar2577419>
- Sandoval, P. (2009). *Modelo de Regeneración para Centros Urbanos Caso: Centro de Monterrey, 1990-2005* [Tesis de Maestría en Planeación en Asentamientos Urbanos]. Facultad de Arquitectura, UANL.

- Sequera, J. (2015). A 50 años del concepto de «gentrificación». La mirada anglosajona. Biblio 3W. *Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, 20(1), 127.
- Smith, N. (1996). *The new urban frontier*. Routledge.
- Sokoloff, I. (2019). Financiarización variada de la producción inmobiliaria en Argentina: el caso del boom inmobiliario en Buenos Aires y la postcrisis en perspectiva, 2002-2015. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, XXIII(616).