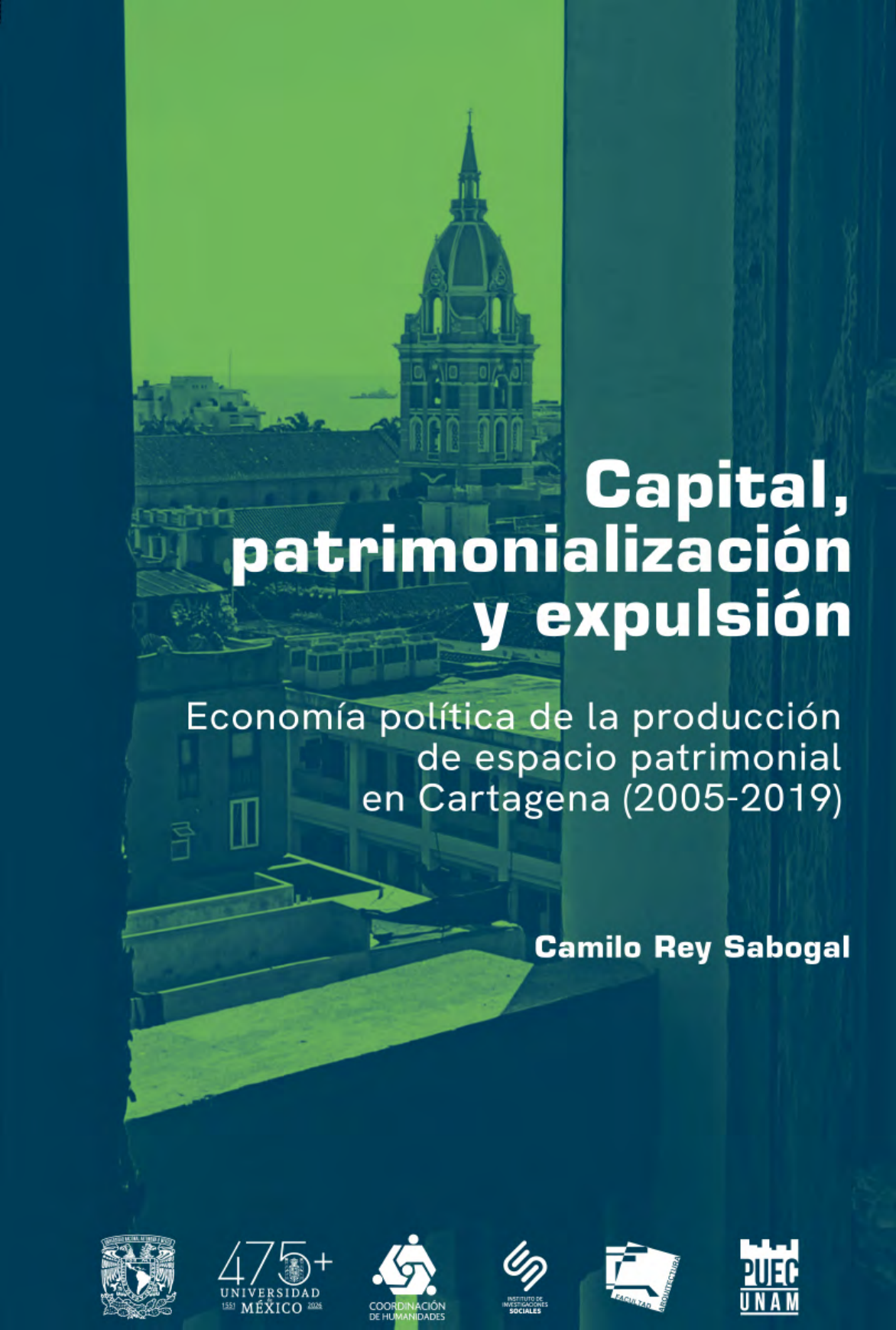


Capital, patrimonialización y expulsión

Economía política de la producción de espacio patrimonial en Cartagena (2005-2019)

Camilo Rey Sabogal

475+ UNIVERSIDAD MÉXICO 1551 2026
COORDINACIÓN DE HUMANIDADES
INSTITUTO DE INVESTIGACIONES SOCIALES
FACULTAD DE ARQUITECTURA
PUEC UNAM

Capital, patrimonialización y expulsión

Economía política de la producción de espacio patrimonial en Cartagena (2005-2019)

Capital, patrimonialización y expulsión

Economía política de la producción de espacio patrimonial en Cartagena (2005-2019)

Camilo Rey Sabogal

Premio Internacional de Tesis de Investigación sobre Centros Históricos 2024
Universidad Nacional Autónoma de México
Coordinación de Humanidades
Facultad de Arquitectura
Instituto de Investigaciones Sociales
Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad
Mejor Tesis de Doctorado

México 2026

Catalogación en la publicación UNAM. Dirección General de Bibliotecas y Servicios Digitales de Información
Nombres: Rey Sabogal, Camilo Vladimir, autor.
Título: Capital, patrimonialización y expulsión : economía política de la producción de espacio patrimonial en Cartagena (2005-2019) / Camilo Vladimir Rey Sabogal.
Descripción: Primera edición. | Ciudad de México : Universidad Nacional Autónoma de México, Coordinación de Humanidades : Universidad Nacional Autónoma de México, Instituto de Investigaciones Sociales : Universidad Nacional Autónoma de México, Facultad de Arquitectura : Universidad Nacional Autónoma de México, Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad, 2026. | Serie: Red Temática "Centros Históricos de Ciudades Mexicanas". | "Premio Internacional de Tesis de Investigación sobre Centros Históricos 2024". | "Mejor Tesis de Doctorado".
Identificadores: LIBRUNAM 2294070 (libro electrónico) | ISBN 9786076428009 (libro electrónico).
Temas: Urbanización -- Colombia -- Cartagena -- Siglo XXI. | Centros históricos -- Aspectos económicos -- Colombia -- Cartagena. | Gentrificación -- Aspectos económicos -- Colombia -- Cartagena -- Siglo XXI. | Vivienda -- Aspectos económicos -- Colombia -- Cartagena.
Clasificación: LCC HT384.C72 (libro electrónico) | DDC 307.760986148—dc23

Capital, patrimonialización y expulsión.
Economía política de la producción de espacio patrimonial en Cartagena (2005-2019).

Camilo Vladimir Rey Sabogal

Primera edición PDF: 24 de abril de 2026
ISBN: 978-607-642-800-9

D.R. © 2026 Universidad Nacional Autónoma de México
www.unam.mx

Coordinación de Humanidades
Circuito Mario de la Cueva s/n
Ciudad Universitaria, Alcaldía Coyoacán.
C.P. 04510, Ciudad de México
www.humanidades.unam.mx

Instituto de Investigaciones Sociales
Circuito Maestro Mario de la Cueva s/n
Ciudad de la Investigación en Humanidades,
Ciudad Universitaria, Alcaldía Coyoacán,
C.P. 04510, Ciudad de México
www.iis.unam.mx

Facultad de Arquitectura
Circuito Interior s/n
Ciudad Universitaria, Alcaldía Coyoacán,
C.P. 04510, Ciudad de México
www.arquitectura.unam.mx

Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad
República de Cuba, núm. 79,
Centro Histórico, Alcaldía Cuauhtémoc
C.P. 06010, Ciudad de México
www.puec.unam.mx

Agradecemos a:
La Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia por co-convocar al Premio Internacional de Tesis de Investigación sobre Centros Históricos 2024.

Impreso y hecho en México / Printed and made in Mexico

Armando López Carrillo
Coordinación Editorial, Facultad de Arquitectura

Leticia Moreno Rodríguez
Diseño de portada y formación tipográfica

Beatriz Marcela Stellino
Corrección de estilo

Óscar Quintana Ángeles
Formación tipográfica y Edición electrónica e-pub

Excepto donde se indique lo contrario, esta obra esta bajo una licencia Creative Commons Atribución No comercial-Compartir igual 4.0 Internacional (CC BY-NC-SA 4.0 Internacional). https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/legalcode.es | Correo electrónico: oficina.jurídica@ fa.unam.mx

Con la licencia CC-BY-NC-SA usted es libre de:

•**Compartir:** copiar y redistribuir elmaterial en cualquier medio o formato.
•**Adaptar:** remezclar, transformar yconstruir a partir del material.

Bajo los siguientes términos:

•**Atribución:** usted debe dar crédito de manera adecuada, brindar un enlace a la licencia, e indicar si se han realizado cambios. Puede hacerlo en cualquier forma razonable, pero no de forma tal que sugiera que usted o su uso tienen el apoyo de la licenciante.
•**No. comercial:** usted no puede hacer uso del material con propósitos comerciales.
•**Compartir igual:** Si remezcla, transformao crea a partir del material, debe distribuirsu contribución bajo la misma licencia del original.En los casos que sea usada la presente obra, deben respetarse los términos especificados en esta licencia.

A mi hermosa esposa, Virginia Martínez,
y a mis maravillosos hijos, Valentina y Simón.
Los tres son mi motor, mi inspiración, mi equipo.

Agradecimientos

Esta disertación no habría sido posible sin el apoyo, la asistencia y la paciencia de mi asesora, Susan Roberts. Quiero agradecerle profundamente a Sue por su solidaridad y orientación desde mi primer día en la Universidad de Kentucky, no sólo en mi vida académica, sino también en mi vida personal. Asimismo, estoy muy agradecido con los profesores del Departamento de Geografía que contribuyeron al éxito de mis estudios doctorales. En especial, quiero agradecer a Patricia Ehrkamp, Tad Mutersbaugh, Richard Schein, Andrew Wood y Matt Zook por su comprensión y por ayudarme a enfrentar mis inquietudes y temores.

También deseo expresar mi gratitud a los miembros de la Facultad de Ciencias Sociales de la Universidad de Cartagena, quienes realizaron las gestiones necesarias para hacer posible mi estancia en Estados Unidos durante los estudios doctorales. En este sentido, valoro especialmente la generosidad de Anita Pombo, Rosita Jiménez, Jorge Llamas, Nancy Bolaño y Javier Hernández.

Quiero agradecer igualmente a Colciencias (hoy Ministerio de Ciencias), la entidad gubernamental nacional que me otorgó parte de los recursos financieros necesarios para los viajes, la matrícula y los gastos de manutención requeridos por el programa doctoral. Sin el apoyo de Colciencias, el sueño de estudiar este doctorado en la Universidad de Kentucky habría sido imposible.

Finalmente, agradezco a mi esposa Virginia por su paciencia, por sus sacrificios, por promover y liderar este sueño, por acompañarme en los momentos de crisis y por contribuir con algunas de las ideas que presento en esta disertación. Nuestras reuniones con café fueron tremendamente fructíferas para generar ideas y reflexiones. También agradezco a mis padres, Edgar y Yolanda, por cultivar en mí la concien-

cia del esfuerzo, la perseverancia y el pensamiento crítico, cualidades indispensables para alcanzar este sueño doctoral. Por último, gracias a mis hijos, Valentina y Simón, por regalarme las sonrisas que aliviaron mis preocupaciones y dificultades.

Contenido

Agradecimientos 6

1. Presentación 10

2. Introducción 13

¿Cómo nació la idea de investigación? 13
El área de estudio 15
Preguntas de investigación 19
Marco teórico general 20
Metodología 28
Estructura de la disertación 38

3. Antecedentes históricos sobre la relación de la ciudad con el entorno patrimonial construido 42

La ciudad colonial y sus fortificaciones 42
Independencia y el espíritu republicano 44
Nostalgia colonial y el surgimiento del turismo 47
Patrimonialización y consolidación turística 51
Desarrolladores inmobiliarios e incentivos fiscales: el primer *boom* de restauración 55
Cooperación española y reorganización del espacio público 59
Ciudad-espectáculo, patrimonio inmaterial e inmobiliario: el segundo *boom* de restauración 63

4. La transformación del espacio patrimonial en un activo 69

Gentrificación en el Centro Histórico 70
Gentrificación turística 79
Dinámicas recientes del mercado de la construcción y el mercado inmobiliario entre 2000 y 2019 83
Las fuerzas gentrificadoras. La demanda no explicada: los nuevos actores 93
¿Por qué compran casas en el Centro Histórico? La transformación del espacio patrimonial en un activo de inversión 102
Conclusiones 137

5. Coaliciones público-privadas y la producción del espacio patrimonial 141

Marco teórico 144
Actores clave de los sectores privado y público 152
Narrativas y estrategias discursivas 160
Conclusiones 209

6. Contagio inmobiliario: la difusión de los movimientos de precios de la vivienda desde el centro histórico hacia al resto de la ciudad 212

Marco teórico 213
Antecedentes empíricos 222
Datos y metodología 227
Resultados 231
Conclusiones 257

7. Conclusiones 259

Apéndices 267
Test de regresiones 268

Referencias bibliográficas 270

Para continuar con la lectura de este libro, puede descargarse en los siguientes enlaces:

EPUB:
https://www.puec.unam.mx/pdf/epub/Capital_patrimonializacion_expulsion_Camilo_Rey.epub

PDF:
https://www.puec.unam.mx/pdf/libros_digitales/Capital_patrimonializacion_expulsion_Camilo_Rey.pdf