

con las adquisiciones mediante esta legislación es la priorización de las compras con una localización geográfica precisa que se asigna como “zona condicionada”. Esta legislación no es una prerrogativa que obligue al propietario a vender, sino que ésta solo se dará si el propietario quiere vender, en cuyo caso el optante se impone como comprador. Desde el punto de vista de la política inmobiliaria *le droit de préemption* aparece como el encuentro, la convergencia de dos oportunidades: la del propietario que desea vender y la del optante que desea hacer uso del privilegio que le confiere la ley.

Esta legislación funge además como un medio de regulación del mercado de tierras porque le permite a su titular intervenir directa o indirectamente en las condiciones de la transacción. Éste no está obligado a aceptar el paquete de transacción ofrecido por el propietario, sino que se debe establecer un proceso de negociación para llegar a un acuerdo. La otra posibilidad es recurrir a la instancia judicial para la fijación del valor del bien, con carácter exclusivamente de evaluación.

Finalmente, se considera que la conjunción de prerrogativas que facultan y le den fortaleza al régimen

municipal para intervenir amplia y efectivamente en programas de renovación y repoblamiento es fundamental. Las acciones a desarrollar, además de la definición del *plafón legal de densidad*, son: (1) la gestación o elaboración de un plan o programa específico dentro de una zona que se declare área urbana a renovar -lo que se logra a través de la *Ley de Planificación Urbana*- por la institución autorizada: municipalidad, Dirección de Urbanismo, Ministerio de la Vivienda u otro; (2) la puesta en vigencia de un plan de adquisiciones inspirado en *le droit de préemption* permitiría determinar los entes a los que se faculta para gozar de ese tipo de derecho como optante, que bien podrían ser las municipalidades, los organismos oficiales de vivienda, las mutuales, las cooperativas de vivienda u otros; (3) la empresa privada sería el constructor y promotor inmobiliario de las edificaciones que se acuerden bajo los controles de los optantes que se formaliza mediante contratos.

Las cooperativas de gestión de vivienda asociativa y los condominios que se rigen por estatutos específicos con una junta administrativa, entre otros, podrían ser mecanismos válidos para la gestión de estas nuevas unidades.

Inicio – Siguiendo

Equivocada vía de repoblamiento de San José centro

FRANCISCO RODRÍGUEZ

Como afirmó el gran urbanista franco-suizo Le Corbusier (1981: 64-65), “la ciudad debe estar concebida para las dimensiones de la escala humana”. Esto, planteado en el modernismo -a fines del siglo XIX e inicios del XX- para el abordaje de los temas urbanos en las ciudades del primer mundo, sigue vigente y es válido también para nuestra realidad. No por pasar muchos años desde la promulgación de la ciudad para las personas, como principio urbanístico fundamental, la búsqueda de una adecuada calidad de vida de los habitantes de las ciudades debe olvidarse ni se debe dejar de estar presente en la renovación urbana de la ciudad capital de nuestro país.

En ciertos sectores de la capital, y de manera incipiente, se nota una serie de transformaciones en las formas de ocupación del suelo que varían la morfología urbana, los patrones de consumo y el paisaje de la ciudad. Estos procesos se han acelerado con el

establecimiento de modas de construcción vertical en la capital, principalmente bajo el régimen de condominio en altura, que han estado desarrollándose desde mediados de los noventa en el oeste de San José, particularmente en los cantones de Escazú y Santa Ana, con poco éxito en la generación de ciudad humana.

Este tipo de arquitectura realza variaciones en el paisaje urbano, presentando novedad y marcada presencia de edificios en altura que modifican la “imagen de la ciudad” (Lynch 1998: 9-18). Imagen que históricamente, en nuestra capital y ciudades principales, ha estado marcada por el desarrollo de asentamientos de expansión horizontal, baja densidad y formas desorganizadas de apropiación del territorio.

Esta morfología urbana de baja altura y poca densidad ha permitido que muchos de los procesos de expansión de la ciudad se den hacia los sectores periurbanos y que se extiendan los territorios construidos en las afueras, sin un adecuado planeamiento. Además, se desplazan los centros de gravedad como son los complejos comerciales y los centros de ofici-

El autor, geógrafo, es profesor en la Universidad Nacional.

nas; las zonas residenciales y las actividades económicas que atraen los nuevos espacios comerciales, industriales y habitacionales producen el abandono en los principales centros urbanos históricos de nuestra capital.

Muchos de estos cambios señalados ayudan a entender los procesos de expoliación urbana de nuestra capital que dificultan contar con nuevas poblaciones, competitividad y actitud agradable de los transeúntes y usuarios de los servicios públicos y privados establecidos en el casco central de la capital.

Estos procesos se han cuantificado por medio de los censos de población entre 1973 y 2000, en los que se señalan grandes cantidades de población abandonando la ciudad en los distritos centrales y trasladándose a ciudades externas o zonas agrícolas que se transforman en suburbios urbanos poco equilibrados y estructurados en cuanto a funciones, servicios y actividades productivas.

Los análisis efectuados en 2007 y 2008 por Estudios Sociales Urbanos del Plan Regional Urbano de la Gran Área Metropolitana (Prugam 2008) arrojan datos sobre el abandono de la ciudad capital por parte de la población residente y acerca de la percepción que tiene la población sobre el (muy escaso) atractivo de vivir en la ciudad. Además, se delimitan algunos factores que podrían incidir en esa conducta: altos índices de inseguridad, nula oferta del sector inmobiliario para clases populares y medias, precios del suelo inflados o con alta especulación, pocos espacios públicos adecuados para un disfrute con calidad de vida de los habitantes y un estrés urbano causado por la creciente flota vehicular de paso por la falta de alternativas para trasladarse regionalmente sin ingresar al casco central.

Dejando a otros el diagnóstico de la realidad urbana y tratando de establecer en la práctica una política de remozamiento de San José, como respuesta a esos problemas algunos sectores privados, en asocio con los desarrolladores inmobiliarios y altas autoridades de la Municipalidad de San José, impulsan de manera aislada y poco integradora incipientes actividades constructivas de residencias verticales alrededor del Parque Metropolitano La Sabana, el Paseo Colón y la avenida 10.

Estos primeros desarrollos están enfocados a un mercado de estratos económicos altos con poder adquisitivo muy por encima de la media; están enfocados a personas con un carácter globalizado, sin necesidades importantes de espacios urbanos públicos y que no representan urbanísticamente una forma adecuada de repoblar y hacer ciudad para la capital.

Esos sectores sociales no incluyen a jóvenes josefinos que estén buscando una oportunidad de aprovechar las ventajas de vivir en una ciudad habitada, donde sus padres o abuelos residían, que les brinde

facilidades de trabajo, esparcimiento, habitación y convivencia, que son factores claves en la búsqueda de una identidad cultural de arraigo a un territorio.

Debido al poco impacto que los habitantes globales pueden tener en los procesos de socialización y construcción de identidad, esa política de repoblamiento en marcha es poco efectiva y segregacionista, con el agravante de que al apostar solo por selectos sectores económicos de la población podría estar frustrando la oportunidad de hacer ciudad repoblada y humana con los estratos medios y populares. En efecto, estos sectores, conformados por profesionales jóvenes, funcionarios públicos, trabajadores privados, especialistas en servicios y técnicos, que potencialmente serían grupos importantes para incentivar la habitación en la capital, podrían verse excluidos al no contar con opciones reales de adquirir solución habitacional, debido a que el mercado inmobiliario estaría concentrado en apartamentos lujosos, que a su vez contribuyen a elevar el precio de la tierra en los pocos espacios con oportunidad real de renovación urbana.

El círculo vicioso del repoblamiento no se desataría por medio del mercado y su accionar liberal de oferta y demanda. Es por ello que se requiere políticas más fuertes de regulación por parte del gobierno local, lo cual no ha estado en la agenda de las últimas administraciones ni parece estar en la de las próximas posibles.

Si partimos del hecho fundamental de que la ciudad debe de ser para las personas, es necesario revisar la tendencia -existente en nuestra capital- hacia las edificaciones habitacionales verticales, desarticuladas y segregacionistas. En realidad se dista mucho de lo expresado como planes de repoblamiento apoyados por el sector privado e impulsados por el municipio.

Las necesidades reales de una capital renovada, habitable, con calidad de vida y donde la escala humana sea el patrón de medida, no parece que puedan satisfacerse por la vía planteada desde el actual gobierno local. En las ciudades latinoamericanas exitosas en el mejoramiento de la habitabilidad y la calidad de vida de sus habitantes las vías adoptadas han sido muy distintas.

Referencias bibliográficas

- Le Corbusier. 1981. *Los tres establecimientos humanos*. Poseidón. Barcelona.
- Lynch, Kevin. 1998. *La imagen de la ciudad*. Gustavo Gili. Barcelona.
- Prugam. 2008. *Diagnóstico del Sistema Social de la Gam*. San José. En: www.prugam.go.cr