



San José: despoblamiento reciente y repoblamiento actual

..... || **Royee Álvarez**

Arquitecto especialista en desarrollo estratégico de ciudades. Funcionario del Departamento de Gestión Urbana de la Municipalidad de San José.

Pensar en la ciudad de San José es traer a la mente dos imágenes contradictorias: en una de ellas, la ciudad lucha por rescatar su papel protagónico como capital, particularmente en términos de competitividad y servicios; y, en la otra, ella se ve envejecida, provocando la salida de sus residentes y de muchas actividades económicas hacia sitios más “glamorosos”. Esta contradicción ha sido el claro reflejo de la transformación socio-económica habida en los últimos 20 años en el país, donde la carencia de políticas de desarrollo urbano e inversión en infraestructura moderna ha hecho que la oferta de nuevos servicios se desplace a la periferia, procurando brindar un “mercado ideal” a sus nuevos residentes e inversionistas.

En los años ochenta, al compás de los fuertes cambios económicos en el mundo, los proyectos de vivienda de interés social en las zonas periféricas marcaron la pauta de la urbanización en Costa Rica. El centro urbano josefino sufría el rechazo del Estado, que apostaba por invertir en obras fuera de él, para huir de la deficiencia de los servicios urbanos, de la inseguridad y de los problemas de transporte



Volver al índice

y vialidad, entre otros, lo cual influyó dramáticamente el surgimiento de un nuevo mercado inmobiliario fuera del área metropolitana de San José.

Ya para los años noventa, a pesar de los altos costos de la dotación de infraestructura y servicios -sumado a los grandes tiempos de desplazamiento desde los polos residenciales periféricos-, se dio la consolidación de un segmento del mercado que buscaba nuevos proyectos unifamiliares bajo el concepto del “sitio de moda o exclusivo” fuera de San José; lo cual se reforzaría en la siguiente década con la ola de inversión en sitios como Escazú, Santa Ana, Ciudad Colon, Belén,

Curridabat y Tres Ríos. Sin embargo, para muchos expertos, este éxito solo sería un síntoma más del decrepito modelo de ordenamiento territorial existente, que no contaba con herramientas y regulaciones suficientes para ir de la mano con el desarrollo e intereses de la inversión.

En esos años noventa, la apatía y la fuga de actividades comerciales del casco central josefino eran innegables. El detrimento de sus zonas residenciales fue notable con el abandono de sus habitantes, específicamente por razones de inseguridad, contaminación y deterioro del entorno, por lo que el número de visitantes y actividades comerciales se



Juan José Pucci, Paisaje urbano, San José centro.

vieron reducidos enormemente, debilitando la economía local y contribuyendo a acelerar la salida de más actividades y de entes públicos. En este panorama, las tendencias de crecimiento en otros cantones metropolitanos se vieron fortalecidas al captar nueva población residente y, también, un alto flujo de visitantes que ayudaron a dinamizar sus ingresos. Por otra parte, la revalorización del suelo fue muy positiva para muchos de los municipios, pero a la vez abrió el portillo a una especulación extrema que ayudó a generar una desigualdad socio-económica muy grande entre zonas vecinas.

Para la década del 2000, este nuevo modelo de crecimiento urbanístico había ocupado grandes extensiones del área metropolitana, dejando poco margen para posibles adquisiciones, con lo cual los modelos extensivos de vivienda fueron surgiendo progresivamente en la oferta de vivienda para, de esta manera, optimizar la ocupación de los terrenos con soluciones de mayor densidad y altura. Esta nueva forma de aprovechamiento del suelo encontró como principal barrera el alto costo de los terrenos, con lo cual surgió nuevamente el escrutinio de posibles polos de inversión que satisficieran las necesidades de los nuevos núcleos familiares del mercado –ahora de dos o tres miembros, según el censo de 2012-, en su mayoría constituidos por jóvenes profesionales en pos de unidades habitacionales en vertical con nuevos servicios o “amenities”, pero ante todo valorando

la ubicación estratégica de conectividad a otras zonas de la ciudad.

De esta manera, el concepto de vivienda se transformó en un concepto de actividades complementarias con la residencia, donde se puede encontrar lo necesario sin tener que desplazarse fuera de casa –un planteamiento, según muchos expertos, contradictorio con el concepto de ciudad: se sustituye la socialización por el aislamiento-. Ante este nuevo escenario, y con el fuerte propósito del gobierno local de recuperar la ciudad capital, específicamente los cuatro distritos centrales –Merced, Catedral, Hospital y Carmen-, el 5 de abril de 2004 se dictó el decreto N° 31730-Mideplan-Mivah, con el que se dio apertura al Plan de Regeneración y Repoblamiento de San José, cuyo objetivo central es generar las condiciones óptimas para devolver la calidad de vida a sus residentes y visitantes y recuperar el rol protagónico y competitivo de San José.

Con este plan de acción se plantea dar una nueva cara al centro para revertir el proceso de emigración que había sufrido en las últimas décadas, pero principalmente para brindar las condiciones necesarias a fin de captar una nueva población residente. La inversión en espacio público –con la recuperación de parques y transformación de bulevares-, junto con obras de infraestructura como la fibra óptica y el alumbrado subterráneo, entre otras, favorecieron la llegada de nuevas inversiones, aunque a un paso relativamente lento.



Juan José Pucci, Paisaje urbano, San José centro.

Sin embargo, la llegada de proyectos de vivienda en vertical en las zonas aledañas al Parque Metropolitano La Sabana, a inicios de 2005, fue el catalizador para recolocar a San José en un escenario de mercado atractivo para vivir en todo el cantón. En la actualidad hay más de 22 proyectos dirigidos a vivienda y bastantes más aún no tramitados ante el Municipio, sumando todos, al año 2011, una inversión superior a \$152 millones, según datos de esa entidad. Con tales proyectos, comúnmente denominados torres, el paisaje urbano josefino ha ido cambiando radicalmente, emergiendo nuevos hitos en su tejido urbano. Esta nueva composición no ha sido un cambio

únicamente cosmético o de paisaje, sino también de mentalidad dentro de la ciudadanía, que ha empezado a comprender que la disponibilidad de terrenos no es ilimitada y que la cercanía al corazón de San José representa una gran fortaleza para empresas y personas. En consecuencia, se ha iniciado el remozamiento de edificaciones ruinosas, el cuidado de lotes baldíos y el mejoramiento de zonas públicas de alta demanda.

La nueva inyección de capital tiene particularmente en la mira a familias que desean vivir en torres de apartamentos, pero a la vez ha encontrado respuesta importante de muchas instituciones privadas que han adquirido parte de las

unidades para colocar a muchos de sus ejecutivos en sus visitas al país.

Aunque la actual normativa del Plan Director Urbano de San José es bastante flexible en cuestiones de límites de altura, el promedio de los edificios nuevos ha rondado los 8-10 pisos, mayoritariamente dirigiendo sus tres primeros niveles a usos comerciales u oficinas y el resto a unidades habitacionales –estas de entre 48 y 300m²-, según datos del Municipio para 2012. Con ello se demuestra la flexibilidad del concepto de habitabilidad que tienen los demandantes de vivienda, aunque en relación a altura aún se está en un rango de proporciones tímidas, dada la desconfianza o inercia cultural de la población en lo referente a introducir volumetrías altas.

La transformación de San José en un centro dinámico, competitivo y habitable ha tenido valiosas consecuencias en un plazo relativamente corto, tal y como lo indica el Índice de Competitividad Cantonal de 2012, realizado por el Consejo de Promoción de la Competitividad, según el cual el cantón San José se ubica en primer lugar, convirtiéndose nuevamente en un lugar atractivo para vivir. Sin embargo, no todos los logros del plan de repoblamiento han sido grandes. Deficiencias a la hora de plantear accesibilidad a los diferentes estratos sociales, y contar con una pobre oferta de proyectos que cubriesen los niveles sociales mayoritarios -clase media y baja-, han sido los mayores inconvenientes para alcanzar plenamente lo que se quería lograr en cuanto a vivienda. A lo que se suman los problemas de

transporte, contaminación e inseguridad, que siguen siendo los puntos negros del discurso, los que obligan a un abordaje integral en que sociedad y gobierno local participen parejamente.

Debemos recordar que los modelos exitosos en regeneración urbana y repoblamiento (Santiago, Valparaíso, Bogotá...) son los que han encontrado fuertes aliados en los actores privados e industriales, los cuales han asumido el reto de decidir en conjunto con los municipios qué proyectos deben ser desarrollados en beneficio de todos. Aun con la existencia de una comisión interinstitucional que ve el tema de regeneración y repoblamiento, la falta de compromiso por parte del sector privado costarricense ante las políticas urbanas, sociales, económicas y ambientales de la ciudad capital, constituye la mayor flaqueza en la empresa de impulsar nuevos lineamientos y proyectos. Sin la participación activa de todos los actores sociales ciudadanos, el Municipio carece de las herramientas necesarias para el éxito del ambicioso plan.

La emigración de la población y de las actividades del centro no se detiene únicamente con la llegada de obras aisladas y soluciones parciales de servicios e infraestructura. Se precisa, además, un mensaje claro y un compromiso de todas las partes, públicas y privadas, en cuanto a generar las condiciones que benefician a todos. Sin embargo, en tiempos de crisis económica, social y política, el objetivo de lograr una ciudad más sostenible, equitativa y accesible es difícil de alcanzar.