



Investigadora
del Instituto de
Investigaciones
Sociales de la
Universidad de Costa
Rica (wendy.molina@
ucr.ac.cr)

Gentrificación en las zonas rurales de la GAM

Wendy Molina



Muchas veces hemos escuchado la pregunta acerca de si hay gentrificación en Costa Rica. La inquietud surge porque vemos cómo desde hace unos años se erigen torres en Paseo Colón y Sabana, y más recientemente, en Escalante, Dent y Los Yoses. También porque desde hace veinte años vimos cómo se colonizó la zona rural de Santa Ana y Escazú; y por otro lado, también vemos cómo la revitalización comercial y cultural se extiende por diversos barrios, de manera representativa: Barrio Escalante.

Todas estas manifestaciones podrían tratarse de gentrificación o sólo algunas de ellas, ¿cómo definirla y saber si se presenta en nuestro país? Con esta pregunta iniciamos hace dos años una investigación exploratoria¹, a nivel de la Gran Área Metropolitana (GAM), con el objetivo de verificar si el fenómeno de la gentrificación se presenta en nuestras ciudades.

¹ Esta investigación forma parte del “Concurso Estancias de Investigación 2017-2018”, del Instituto de Investigaciones Sociales (IIS), Universidad de Costa Rica (UCR). Código 725-B7-791.

La investigación dio como resultado una forma particular: la gentrificación rural, pero además abrió una serie de preguntas sobre el futuro de la gentrificación en zonas céntricas. En este artículo se presenta un resumen de los resultados de dicha investigación y una discusión acerca de las condiciones y las características en las que se da la gentrificación en nuestro país, y que la hace diferente a lo observado en otras ciudades latinoamericanas; así como una reflexión sobre el posible futuro de la ciudad.

La investigación se desarrolló considerando el debate que existe acerca del concepto de gentrificación y sus diferentes aplicaciones. Se adscribe al concepto de gentrificación como el producto de procesos económicos asociados a la globalización y liberalización de los mercados inmobiliarios, y por tanto, debe medirse desde las estructuras capitalistas que la producen; esto es, utilizando el indicador de captura de brecha de renta y la expulsión de población.

En esta línea, la literatura explica que la gentrificación se presenta en un contexto de financiación de la economía capitalista en donde hay una mercantilización del territorio. Esto adquiere mayor relevancia en Latinoamérica en las últimas décadas, gracias los cambios en el modelo de desarrollo y la institucionalidad estructurada alrededor de la planificación urbana, que ocurre desde la década de 1980.

La investigación se desarrolló bajo una metodología cuantitativa², que intentó medir los niveles de brecha de renta, definiéndola como el diferencial entre la renta futura potencial y la renta actual capitalizada (López, Gasic y Meza, 2014)³. El segundo indicador, la expulsión potencial de población, se definió como la población que de acuerdo con sus ingresos, no podría permanecer en su misma localización dados los precios comerciales de la vivienda ofertada en su lugar de residencia (López, Gasic y Meza, 2014)⁴. Adicionalmente, se realizó una aproximación cualitativa en barrios seleccionados, a fin de profundizar en algunas características del proceso, específicamente, el estado de las políticas públicas en la zona de estudio.

El resultado del acercamiento cuantitativo (Molina, 2019a), es una tipología de nivel cantonal, bajo la que se clasifican tres diferentes zonas de la ciudad, de acuerdo con sus niveles de captura de brecha de renta y expulsión potencial de población (**Figura 1**). Para efectos de este artículo, solamente nos referiremos a la

2 En razón de las limitaciones sobre fuentes de datos, la investigación se realizó con datos correspondientes al año 2005-2006: Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH). (2007). Estudio Económico de la GAM, Diagnóstico Mercado de la Vivienda. Centro Internacional de Política Económica (CINPE), Universidad Nacional (UNA).

3 El indicador de la captura brecha de renta, se obtiene a partir de dos variables: la Renta de suelo por predio vendido (RSC1) y la Renta obtenida por venta de viviendas (RSC2), y se calcula como: la brecha entre el costo de la tierra y la ganancia total (ganancia - precio de venta - valor del terreno - costos de construcción).

4 Este indicador se calcula como: proporción de la cuota hipotecaria del salario mensual.

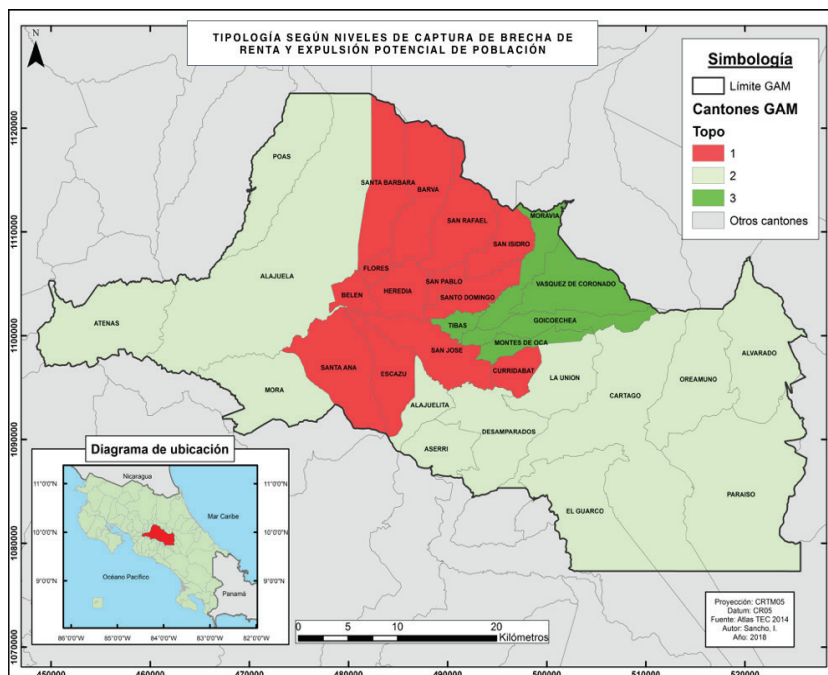


Figura 1. Tipología según niveles de captura de brecha de renta y expulsión potencial de la población para la GAM, 2006.

zona Tipo 1, en donde se registraron elevadas brechas de renta y gran expulsión potencial de población. El Tipo 1 incluye los cantones de San José, Escazú, Santa Ana, Curridabat, Heredia, Barva, Santo Domingo, Santa Bárbara, San Rafael, San Isidro, Belén, Flores, San Pablo.

La tipología cantonal es el resultado de lo que está sucediendo en una amplia zona rural en transición, en la que un área no urbanizada (Tipo 2), sufre cambios en el uso del suelo (paso de rural a urbano), y atrae una enorme inversión inmobiliaria; y otra área (Tipo 1), en la que este proceso inició hace unas dos décadas y ya está consolidado. Otra área (Tipo 3), por ser urbana y céntrica, saturada, y de antiguo desarrollo, no recibe inversión inmobiliaria.

Los hallazgos muestran que sí hay gentrificación en Costa Rica, que dicho fenómeno en la GAM es básicamente rural y mayormente al noroeste, en terrenos que antiguamente fueron cafetales. Se basa en la captura y acumulación de la brecha de renta obtenida de suelos de bajo costo (de uso agrícola), y la venta de viviendas de altísimo costo, en zonas rurales en transición.

Es importante recalcar que la captura de brecha de renta es muy superior a lo hallado en otras ciudades latinoamericanas, por ejemplo: en Santiago de Chile (López, 2013; López, Gasic y Meza, 2014); y que la expulsión potencial de población también es muy alta en el contexto latinoamericano.

La segunda etapa del estudio, la de abordaje cualitativo, tenía como objetivo conocer si en barrios con dinámica de captura de brecha de renta y expulsión potencial de población, estaban presentes otras condiciones contingentes que acompañan o refuerzan el proceso de gentrificación, y que están relacionadas a la normativa urbana y al Plan Regulador vigente. Se exploraron las siguientes variables: existencia de marketing urbano sobre la zona o el barrio; planteamiento o ejecución de planes de renovación urbana, reemplazamiento, regeneración u otras; y finalmente, cambios recientes en el uso del suelo (principalmente a uso urbano o residencial), ya sea que estuvieran planteados o en ejecución en los respectivos planes reguladores.

Para la selección de los barrios se utilizaron microdatos censales⁵ para calcular un indicador que mostrara señales de estar bajo una dinámica inmobiliaria que fuera “una pista” del proceso de gentrificación; así que se utilizó una variable que capturara al mismo tiempo indicadores de urbanización reciente y movilidad residencial⁶. Y en efecto, el resultado fue 27 unidades geoestadísticas mínimas (UGM o cuerdas), en las que la puntuación del índice fue la más alta.

5 Unidades geoestadísticas mínimas que corresponden a cuerdas o manzanas, según Censo 2011.

6 Los indicadores fueron: número de inmigrantes por número de residentes; y, proporción de jefes de hogar inmigrantes recientes con vivienda en edificio o en condominio, propia pagando a plazos.

El indicador capturó muy bien el fenómeno. Las 27 UGM correspondían a condominios y torres de apartamentos ubicados en su gran mayoría, en la zona Tipo 1 de la tipología descrita anteriormente (Ver **Anexo 1**). Los hallazgos cualitativos, confirman la tipología cuantitativa, pues una gran mayoría de estos desarrollos residenciales se ubica en un terreno con suelo de uso urbano, o de otros tipos, pero en un contexto rural, es decir, que se requirió de un cambio en el uso del suelo, en el terreno, para hacer posible la urbanización. Entre los tipos de uso en los que se encuentran estos desarrollos urbanos son: zona periurbana, zona mixta, zona de control especial por fragilidad ambiental, zona de expansión urbana de media densidad. Además, en no pocos de estos casos, el Plan Regulador planteaba nuevas modificaciones a los usos de suelo actuales, todas en el sentido de transformar a usos urbanos. Asimismo, en todas estas zonas se encontró un fuerte desarrollo de marketing urbano y presión a la población residente para la venta de terrenos.

Esta tendencia, puede comprenderse a la luz de las transformaciones en las políticas urbanas a partir de la década de 1980. El inicio de los procesos de desregulación y privatización de la gestión urbana, se dio a partir del decreto que suspendió la aplicación de algunas partes del Plan GAM de 1982, específicamente en lo que se refiere a la autorización para construir fuera del anillo de contención.

Al mismo tiempo, las herramientas para la renovación urbana de las zonas céntricas y los planes de repoblamiento, parecen no tener la suficiente fuerza, pues según datos demográficos, la población no aumenta de manera sostenida (Molina, 2009; Barquero y Molina, 2014; Rosero, 2002)⁷. Ahora bien, estas condiciones no han detenido la gentrificación, sólo la han desplazado a la periferia.

Adicionalmente, los esquemas financieros que se observan en otras ciudades latinoamericanas (Casgrain y Janoschka, 2013; Contreras, 2011, 2017; López, 2013; Salinas, 2013) y que de alguna manera aceleran la gentrificación en zonas céntricas, no son una realidad en nuestro medio. Estos esquemas facilitan dinámicas de transformación urbana como la renovación, rehabilitación, planes de repoblamiento, etc., con un gran apoyo en la gestión y el financiamiento por parte del Estado y municipios. Por ejemplo, se han desarrollado esquemas de gobernanza que se basan en alianzas público-privadas y otras herramientas de gestión mixta que permiten al Estado y los municipios subsidiar e invertir en proyectos urbanos; en ese modelo de gobernanza se hacen más expeditas y agresivas las

acciones del sector privado (con subsidios, declaratorias de patrimonio, etc.), y del sector público actuando como empresario; por ejemplo: los municipios gestionan, invierten, se asocian y financian.

Actualmente, se cuenta con el plan de repoblamiento para el casco central de San José. Pero este plan no incluye proyectos de renovación urbana como tal, ni a ejecutar por el municipio o por el sector privado; el planteamiento solamente modificó las alturas y densidades máximas de construcción permitidas (Municipalidad de San José, 2005). Por otra parte, el Reglamento de Renovación Urbana (RRU) (Reglamento 6259, 2018) fue aprobado en el primer semestre del año 2018, por tanto, se había contado únicamente con las herramientas que ya contemplaba la Ley 4240.

Por todo lo anterior, nuestro patrón de gentrificación no guarda muchas características comunes con lo hallado en otras ciudades latinoamericanas, pues en éstas los procesos de gentrificación suelen estar asociados a transformaciones en la imagen urbana del centro, intervenciones en el patrimonio histórico, e inversión en los centros históricos (Casgrain y Janoschka, 2013; Contreras, 2011 y 2017; López, 2013; Salinas, 2013)⁸.

Ante este panorama, llama la atención la verticalización de algunos barrios

7 Según datos de los últimos censos, la población del cantón de San José viene disminuyendo, pasando de 309 672 en 1984, a 288 054 en 2000, y a 241 464 en 2011, y su Saldo Neto Migratorio, el segundo más alto en el país de signo negativo, es de -14.4 en el año 2011. De igual forma si se consideran solamente los cuatro distritos centrales, la población de la ciudad de San José alcanzó 56 000 personas en el año 2000, cifra cercana a la de la población registrada en el censo de 1927.

8 El estudio de Salinas analiza los casos de Quito, Guayaquil, Ciudad de México, Cuenca, Cusco, Buenos Aires, Santamarta, Porto Alegre, Recife, Salvador. Los estudios de Contreras (2011); Casgrain y Janoschka (2013) y López (2013) son sobre Santiago de Chile y Buenos Aires.

del pericentro de San José, ciertamente no bajo una estrategia de renovación urbana, sino más bien como verticalización en lotes unitarios.

Lo que hemos venido observando en la ciudad, es que, parece que ante la ausencia de condiciones para la renovación urbana, hay procesos de verticalización y redesarrollo, no en las áreas más centrales y antiguas, sino en barrios de clase media y alta del pericentro (Barrio Escalante, Barrio Dent y Los Yoses) en donde el mayor tamaño de las propiedades permite al empresario inmobiliario una gestión más rápida que la que implicaría la negociación de compra-venta con un gran número de propietarios en el centro, en donde la propiedad privada del suelo, por ser desconcentrada, es de dimensiones minúsculas. En estos barrios tradicionales de San José, se requeriría una normativa más agresiva de expropiación con declaratoria de renovación o patrimonio para que fuera viable y rentable al desarrollador. Y con esto no estamos afirmando que es necesario o positivo, pues en un proceso de renovación sin la planificación y las medidas adecuadas, justamente se gentrifican estos barrios históricos de San José (Molina, 2019a y 2019b).

Esta dinámica abre preguntas sobre lo que sucederá en el corto plazo en el centro urbano, las cuales merecen mayor investigación. Por ejemplo, interesaría comprender la tensión entre Estado, mercado y habitantes, especialmente los que serían eventualmente desplazados. Es posible que se requiera investigar un barrio

específico e identificar los actores, sus estrategias y acciones detonantes del proceso. Y sería central comprender también la tensión entre el sujeto gentrificador (empresas inmobiliarias) y los pequeños propietarios, pues en ella se da el proceso de desposesión que permite la captura de brecha de renta. Sería también relevante conocer el papel del gobierno local o instituciones del Estado pertinentes (INVU, MIVAH, IFAM). Finalmente, interesaría conocer las dinámicas de los vecinos, y si emprenden acciones de organización y resistencia en la defensa de sus barrios, tal y como se ha observado en barrios históricos de otras ciudades latinoamericanas.

Referencias

- Barquero, J. & Molina, W. (2014). Migración Intraurbana. Hacia un Nuevo Patrón de la Migración Interna en Costa Rica. Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC)-Costa Rica a la luz del Censo 2011, San José, Costa Rica.
- Casgrain, A & Janoschka, M. (2013) Gentrificación y resistencia en las ciudades latinoamericanas. El ejemplo de Santiago de Chile. *Andamios. Revista de Investigación Social*, 10 (22), 19-44.
- Contreras, Y. (2011). La recuperación urbana y residencial del centro de Santiago: nuevos habitantes, cambios socioespaciales significativos. *Eure*, 37 (112), 89-113. DOI: <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612011000300005>
- Contreras, Y. (2017). De los "gentries" a los precarios urbanos. Los nuevos residentes del centro de Santiago. *Eure*, 43 (29), 115-141. DOI: <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612017000200006>
- López-Morales, E; Gasic, I y Meza, D. (2014). Captura desigual de renta de suelo y desplazamiento exclusionario. Indicadores generales del proceso de gentrificación en Santiago de Chile, 2000-2012.

- Cad. Metrop., São Paulo, (v.16),565-586. DOI: <http://dx.doi.org/10.1590/2236-9996.2014-3212>
- López, E. (2013). Gentrificación en Chile: aportes conceptuales y evidencias para una discusión necesaria. *Revista Geografía de Norte Grande*. (56), 31-52.
- Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos [MI-VAH]. (2007). Estudio Económico de la GAM, Diagnóstico Mercado de la Vivienda. Centro Internacional de Política Económica (CINPE), Universidad Nacional (UNA).
- Molina, W. (2009) Patrones y flujos de la migración interna en la Gran Área Metropolitana de Costa Rica, en el periodo 1995-2000. *Revista Población y Salud en Mesoamérica*, 6 (2).
- Molina, W. (2019a, en prensa). Costa Rica: un caso de gentrificación rural.
- Molina, W. (2019b, en prensa). La gentrificación en Costa Rica: elementos para su estudio y comprensión.
- Municipalidad de San José. (2005). Plan Director Urbano.
- Rosero, L. (2002). San José, desierto urbano. Éxodo y envejecimiento de la capital. Recuperado de: http://www.nacion.com/ln_ee/2002/mayo/13/opinion.html.
- Salinas, L. (2013). Gentrificación en la ciudad Latinoamericana. El caso de Buenos Aires y Ciudad de México. *Geographos. Revista digital para estudiantes de Geografía y Ciencias Sociales*, 4 (44), 283-307. DOI: <http://dx.doi.org/10.14198/GEOGRA2013.4.44>

Anexo 1. Listado de condominios, torres y urbanizaciones capturadas en el análisis de las UGM

Condominio 6-30, San José
Torre Metropolitana, San José
Anderes, Flores, Heredia
Condominio Guaria Morada, San Pablo, Heredia
Residencial Villa Adobe
Urbanización Nueva Jerusalem
Altos de Palermo
Nuvó La Rosaleda
Fuerteventura
Eco Residencial Villa Real
Mata Grande
La Hacienda
Oro Sol, Piedades de Santa Ana
Condominio Bosque Dorado
Hacienda Sacramento
Condominio La Floresta
Naranjo
Granadilla
Guayabos
Residencial Vía Diana
Condominio Hacienda Gregal
Campo Real
Los Reyes, Guácima
Residencial Roca Verde
Veredas del Conquista
Residencial Vista Real
Condominio Arandas