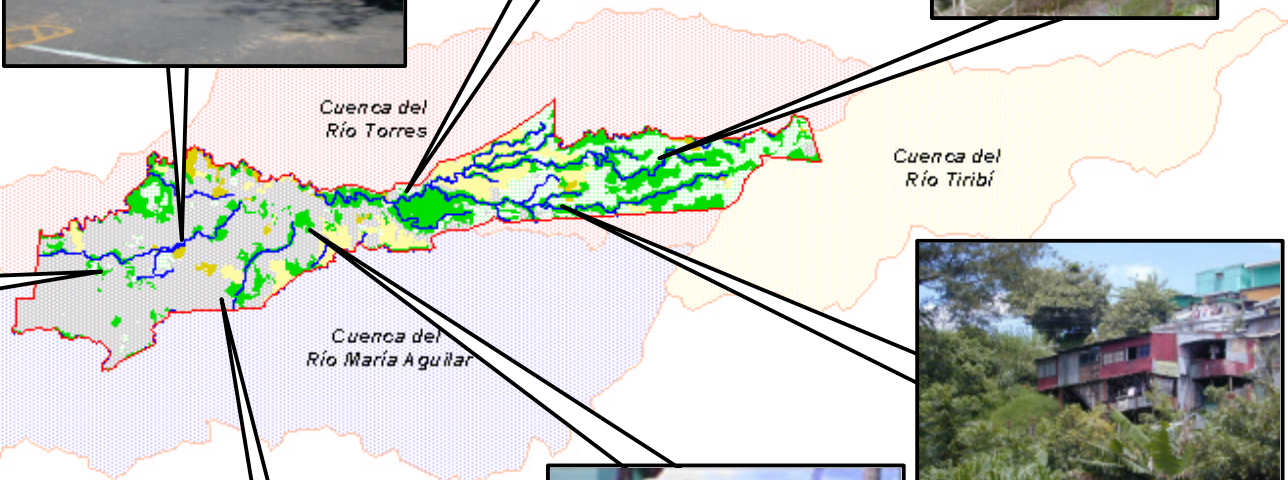
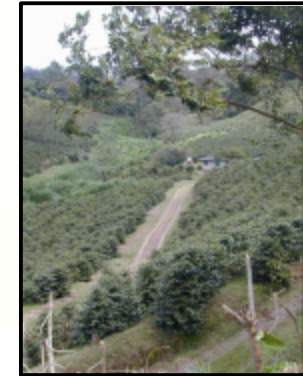


Actividades Productivas Diagnóstico



PLAN REGULADOR MONTES DE OCA

Elaborado por:

Programa de Investigación en Desarrollo Urbano Sostenible

Escuela de Ingeniería Civil, Universidad de Costa Rica

Abril, 2001





DIAGNÓSTICO ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

ÍNDICE

Sección I

Distribución de patentes

Sección II

Industrias en el cantón

Sección III

Vivienda de alquiler

Elaborado por: Programa de Investigación en Desarrollo Urbano Sostenible (ProDUS) de la Escuela de Ingeniería Civil de la Universidad de Costa Rica.

Para: Municipalidad de Montes de Oca

Dirección y Coordinación: Dr. Rosendo Pujol Mesalles
Lic. Luis Ml. Zamora González

Equipo de trabajo: Ing. Gustavo Porras Murillo Ing. Cristian Mata Quesada
Ing Naomi Roper Small Geog. Florent Arragain
Warner González Blanco

SECCIÓN I

DISTRIBUCIÓN DE PATENTES

Evaluación de los datos obtenidos de los mapas de patentes en los diferentes sectores del Cantón de Montes de Oca

1. Introducción

La distribución de las actividades en el espacio resulta una parte importante dentro de la planificación del crecimiento de una ciudad y por tanto, es también parte medular de un Plan Regulador establecer normas y lineamientos para que se dé la mejor distribución posible de estas actividades dentro del cantón.

Algunas condiciones especiales del cantón de Montes de Oca, como su cercanía con el centro de San José, la presencia de la UCR y otras instituciones de educación post-secundaria, la accesibilidad a este cantón desde otras zonas de San José (e incluso fuera de San José, como Tres Ríos y Cartago), han colaborado a que la vocación de la tierra haya pasado en muchas partes de residencial a comercial o de servicios (también de agrícola a residencial). Muchos sectores del cantón, sobre todo en el distrito de San Pedro, son eminentemente comerciales, y además la densidad de comercios es bastante alta.

El análisis de las actividades comerciales se hace importante en el tanto que estas determinan otros aspectos del ordenamiento urbano tales como la congestión vial, los conflictos de uso del suelo, el valor de la tierra, la demanda de servicios públicos y la capacidad de satisfacer esta demanda, los niveles de contaminación (visual, sónica, de aguas), entre otros tantos.

Una forma indirecta de analizar la distribución de las actividades comerciales de la zona es el análisis de las patentes otorgadas por la municipalidad. Las bases de datos municipales cuentan con información acerca de la ubicación (la distribución de las patentes se hace de acuerdo con la zonificación de la municipalidad), cédula jurídica, nombre del establecimiento, tipo de actividad y nombre del propietario; pero no en todos los casos la información está completa. Aún así, esta es la mejor fuente de datos acerca de las características de los comercios del cantón.

Existen varios puntos importantes que se pueden obtener del análisis de las patentes existentes:

- Clasificación por tipo de comercio
- Distribución espacial de las actividades comerciales
- Densidad de comercios por zonas
- Compatibilidad o conflictos entre los tipos de comercios
- Efectos directos e indirectos de las actividades comerciales

2. Tipos de actividades comerciales en el cantón

La clasificación más estandarizada de los comercios se puede dar a través de los códigos CIIU (Código Internacional de Industrias Unificado) que agrupan las actividades según su tipo.

La siguiente tabla muestra las diferentes actividades que se realizan dentro del cantón de Montes de Oca clasificadas con su respectivo código.

Tabla #1. Tipos de actividades comerciales en el cantón de Montes de Oca

CIU	Descripción de la actividad	Cantidad de patentes
6310	Restaurantes, cafés y otros establecimientos que expenden comidas y bebidas	543
6217	Géneros textiles, prendas de vestir y calzado (venta al por menor)	284
8329	Servicios de publicidad	170
8324	Servicios técnicos y arquitectónicos	158
8310	Bienes inmuebles	137
6200	Comercio al por menor no especificado en otra parte	124
9591	Peluquerías y salones de belleza	84
9513	Reparación de automóviles y motocicletas	75
6214	Productos de panadería	60
6216	Muebles, accesorios y artefactos eléctricos para el hogar	60
9331	Servicios médicos y odontológicos y otros servicios de sanidad	56
6201	Pulperías	54
6206	Librerías	54
6209	Bazares	53
9310	Instrucción pública	51
8103	Servicios financieros	47
9490	Servicios de diversión y esparcimiento	41
6021	Construcción	39
6215	Vehículos automóbiles y motocicletas, repuestos y accesorios (venta)	39
6104	Minerales, metales y productos químicos industriales (venta)	38
6220	Supermercados y tiendas por departamento	34
6205	Ferreterías	32
6203	Carnicerías	31
3420	Imprentas, editoriales e industrias conexas	30
6208	Joyerías	27
3320	Aserraderos, talleres de acepilladura y otros talleres para trabajar la madera	18
7191	Servicios relacionados con el transporte	18
2612	Otros servicios a los particulares	17
8325	Servicios de publicidad	15
9599	Servicios personales	15
6202	Carnicerías	14
6210	Farmacias	13
6320	Hoteles, casas de huéspedes, campamentos y otros lugares de alojamiento	13
9412	Distribución y exhibición de películas cinematográficas	13
7116	Servicios relacionados con el transporte terrestre	12

Tabla #1. Tipos de actividades comerciales en el cantón de Montes de Oca (continuación)

CIU	Descripción de la actividad	Cantidad de patentes
8101	Instituciones monetarias	12
3220	Fabricación de prendas de vestir, excepto calzado	11
9520	Lavanderías y servicios de lavandería, establecimientos de limpieza y teñido	11
6100	Comercio al por mayor no especificado en otra parte	10
6107	Minerales, metales y productos químicos industriales (venta)	9
6207	Floristerías	9
8322	Servicios de contabilidad, auditoría y teneduría de libros	9
8323	Servicios de contabilidad, auditoría y teneduría de libros	9
9340	Instituciones de asistencia social	9
9511	Reparación de calzado y otros artículos de cuero	9
9512	Talleres de reparaciones eléctricas	9
8330	Alquiler y arrendamiento de maquinaria y equipo	8
3121	Elaboración de productos alimenticios	7
3319	Aserraderos, talleres de acepilladura y otros talleres para trabajar la madera	7
3813	Fabricación de cuchillería, herramientas manuales y artículos generales de ferretería	7
3819	Fabricación de cuchillería, herramientas manuales y artículos generales de ferretería	7
9592	Estudios fotográficos, incluida la fotografía comercial	7
6103	Minerales, metales y productos químicos industriales (venta)	6
6211	Farmacias	6
9519	Otros servicios de reparación	6
6106	Minerales, metales y productos químicos industriales (venta)	5
6218	Estaciones de gasolina	5
6219	Estaciones de gasolina	5
1110	Producción agropecuaria, vivero	4
8102	Otros servicios financieros	4
9413	Emisoras de radio y televisión	4
6102	Minerales, metales y productos químicos industriales (venta)	3
6105	Minerales, metales y productos químicos industriales (venta)	3
6204	Carnicerías	3
6213	Pollos y/o huevos (venta)	3
8321	Servicios jurídicos	3
3610	Imprentas, editoriales e industrias conexas	2
3699	Fabricación de productos minerales no metálicos	2
4200	Fabricación de cuchillería, herramientas manuales y artículos generales de ferretería	2

Tabla #1. Tipos de actividades comerciales en el cantón de Montes de Oca (continuación)

CIU	Descripción de la actividad	Cantidad de patentes
6212	Depósito de licores	2
9100	Administración pública y defensa	2
9414	Productores teatrales y servicios de esparcimiento	2
3113	Envasado y conservación de frutas y legumbres	1
3116	Fabricación de productos de molinería	1
3211	Elaboración de productos alimenticios	1
3311	Aserraderos, talleres de acepilladura y otros talleres para trabajar la madera	1
3522	Imprentas, editoriales e industrias conexas	1
3559	Imprentas, editoriales e industrias conexas	1
3710	Fabricación de productos minerales no metálicos	1
3841	Fabricación de cuchillería, herramientas manuales y artículos generales de ferretería	1
3902	Fabricación de cuchillería, herramientas manuales y artículos generales de ferretería	1
3909	Fabricación de cuchillería, herramientas manuales y artículos generales de ferretería	1
5000	Construcción	1
6108	Minerales, metales y productos químicos industriales (venta)	1
6233	Supermercados y tiendas por departamento	1
7112	Hoteles, casas de huéspedes, campamentos y otros lugares de alojamiento	1
9514	Reparación de automóviles y motocicletas	1
	Total general	2706

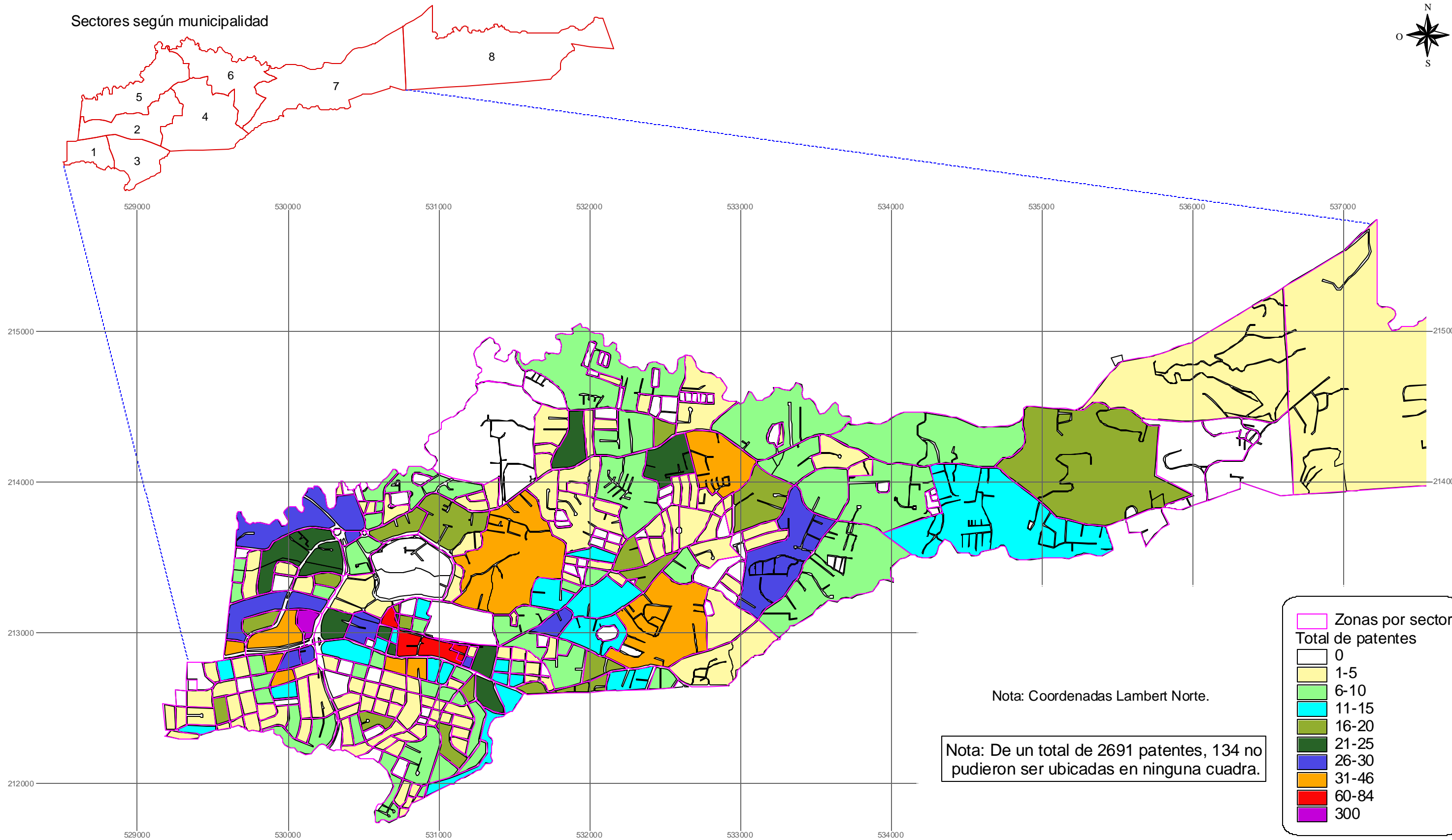
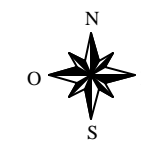
Fuente: Municipalidad de Montes de Oca, marzo del 2000

Las cinco actividades más importantes (en cantidad de patentes) representan por sí solas casi el 50% de las patentes. De tal forma que las patentes de comidas o restaurantes representan el 20% de las patentes, las tiendas de prendas de vestir y calzado el 10%, los servicios de publicidad el 6,3%, los servicios técnicos y arquitectónicos el 5,8% y la venta de bienes inmuebles representa el 5,1%. Los porcentajes mencionados reafirman de alguna forma que el cantón tiene una importante vocación en el área de servicios.

3. Distribución espacial de las patentes

El análisis de la distribución espacial de las patentes se realizó por cuadras y además por sectores, de esta manera se determinó una especie de densidad comercial, ya que se pudo determinar el número de patentes por sector. Como es de esperar, las cuadras que definen el corredor San Pedro – Curridabat (sector comercial) son los que presentan mayor concentración de comercios; además la cuadra del Mall San Pedro es la que concentra la mayor cantidad de patentes con un total de 299. Se puede notar que esta distribución es lineal a lo largo de esta arteria y no sectorial (ver mapa #1). Incluso en algunos casos se puede ver como las cuadras paralelas a estas bajan la densidad comercial drásticamente.

Sectores según municipalidad



Mapa 1. Distribución de establecimientos con patente en el cantón de Montes de Oca

Plan Regulador de Montes de Oca

Fuente: Municipalidad de Montes de Oca, 2000; Fotografías aéreas Proyecto Terra, 1997.

300 0 300 600 Metros



Otros casos donde se pueden encontrar números considerables de patentes son los centros comerciales y las cuadras de gran extensión (ya que este análisis se hizo por cuadra sin considerar su extensión). EL cantón está dividido en 8 sectores según la zonificación establecida por la municipalidad.



Figura 1. Zonificación del cantón de Montes de Oca

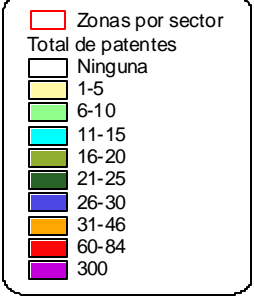
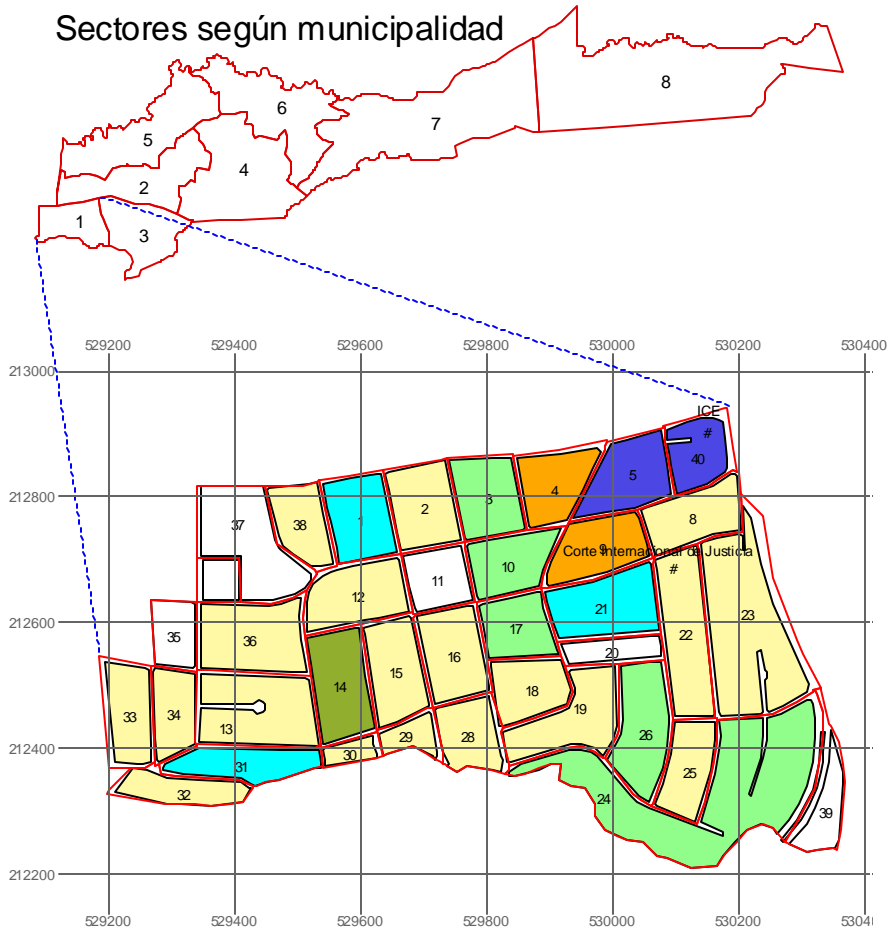
Si se analiza la cantidad de patentes por sector se puede ver claramente que el sector 2 (mapa #3) es el que presenta la mayor cantidad de comercios, con un total de 692. Este es el sector en el que se ubica el Mall San Pedro, pero aún eliminando el número de patentes de este centro comercial (299) se obtiene un total de 393 patentes que es mayor que el sector que le sigue en número de patentes, que viene a ser el sector 3 (Barrio Roosevelt y la Granja) con un total de 245 patentes. Es importante notar que el sector 2 sí se ha definido claramente como un sector comercial, mientras que el sector 3 es un sector residencial; la cantidad de comercios que se presentan en el sector 3 se concentran mayormente en el Outlet Mall y a lo largo de la Calle principal (ver mapa #4). En el otro extremo, en el sector 8 no hay comercios del todo y en el sector 7 (que es además el segundo en extensión del cantón) la cantidad de patentes contabilizadas es de solamente 82 (ver mapa #8).

Tabla #2. Cantidad de patentes por sector

Sector	Cantidad de patentes
1	181
2	692
3	245
4	2002
5	181
6	160
7	82
8	0

Fuente: Municipalidad de Montes de Oca, marzo del 2000

Sectores según municipalidad



Nota: Coordenadas Lambert Norte.

Mapa 2. Distribución de establecimientos con patente en el sector 1.



Número de cuadra	Cantidad y Código CIU de los establecimientos						Total
1	2 6216, 3324	1 6114, 6300, 5214					1
3	2 6810, 3118	1 6108, 6200, 3320					1
4	6 6328	6 6220	1 6310, 6321	2 9310, 9321	1 6226, 6214, 5217	8326, 633	31
5	6 6910	6 6217, 6103	2 6104, 6300, 3324	1 9420, 3215, 6320,			20
U	4 6910	6 6217, 6329	2 6220, 6302, 3214	1 6021, 3104, 6103,			16
17	5 6810	1 8321	2 6220, 6328	1 6021, 3104, 6103,			17
21	2 6420, 3220, 9310,	1 6310, 6810, 3110					13
27	4 6310	1 8326, 8324, 3321					7
31	4 6910, 3324	1 8326, 5991, 3562					11
41	11 6311	3 6311	1 6311, 1311	1 6311, 6111, 8111,			24

Nota: En la tabla se presentan las cuadras con mayor número de establecimientos con patente. Se detalla la variedad de códigos CIU, según la cantidad por cuadra.

Códigos CIU			
6211	Industria, artesanales y manufacturas	6111	Servicio inmobiliario
6110	Comercio al por mayor y establecimientos de venta por	6210	Bienes inmuebles
3114	Mecinería y material de maquinaria	6322	Servicios de contabilidad
6110	Generos textiles y prendas de vestir	6321	Servicios técnicos y arquitectónicos
6210	Comercio al por mayor no especializado de venta por	1321	Servicios de administración
6322	Compañía	6329	Servicios profesionales de las empresas
6212	Productos electrónicos	6210	Institución pública
6216	Muebles, accesorios y electrodomésticos para el hogar	6331	Servicios médicos
6217	Generos textiles, prendas de vestir y calzado	3113	Emisoras de radio y televisión
6320	Sugarmolinos	6330	Servicios de imprenta y esparcimiento
6310	Restauración y café	6331	Servicios de belleza
6311	Alimentos y bebidas	6311	Industria gráfica
6111	Instituciones financieras	6311	Servicios personales

Fuente: Municipalidad de Montes De Oca, 2000; Fotografías aéreas Proyecto Terra, 1997.

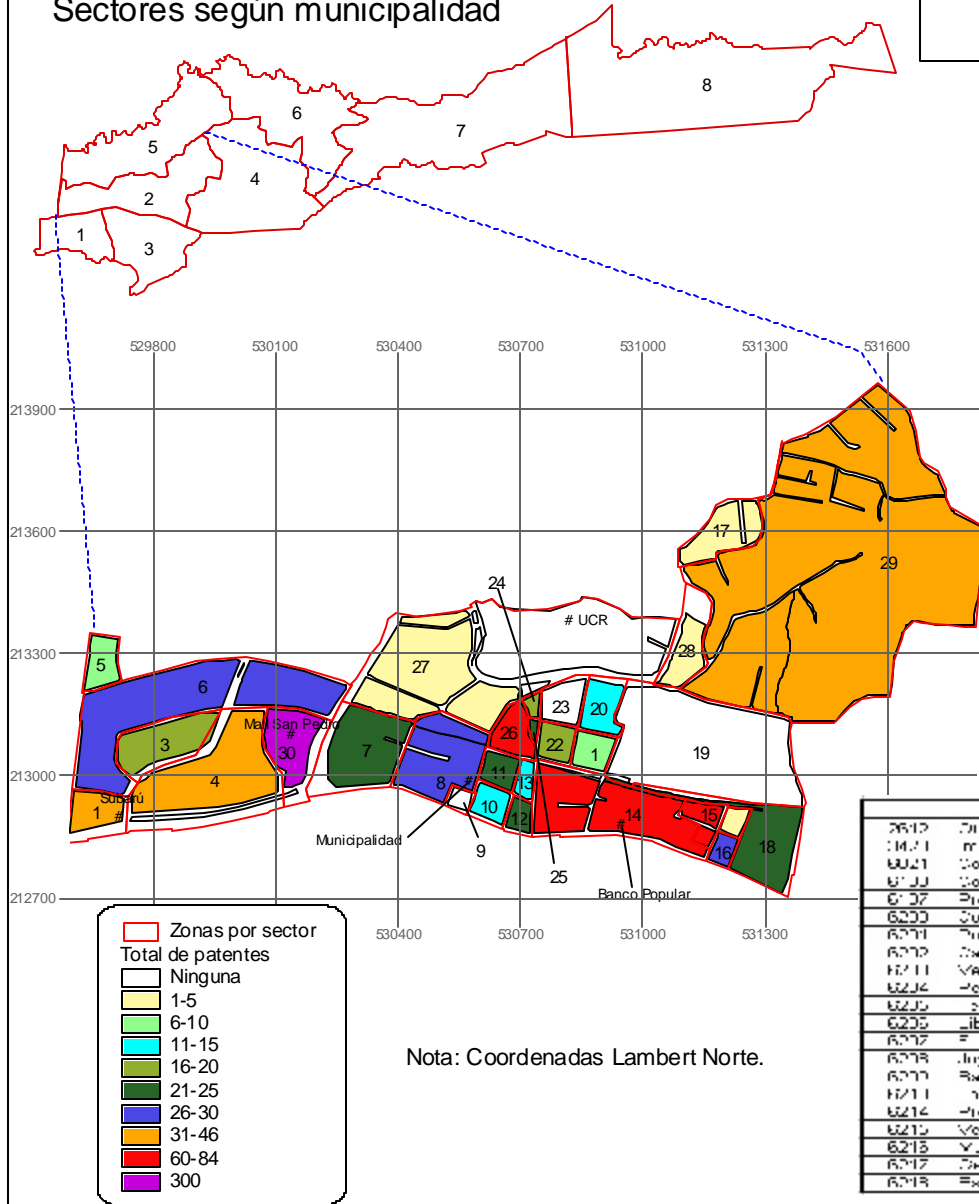
Plan Regulador de Montes de Oca

100 0 100 Metros



Sectores según municipalidad

Mapa 3. Distribución de establecimientos con patente en el sector 2.



Número de Cuadras	Códigos y código CIU de los establecimientos					Total
	6 3017	7 3026	3 6310	2 3021, 6214, 6106, 3024	1 6107, 6302, 6207, 6005, 6309, 6210, 6215, 6216, 6213, 6220, 7116, 6309, 6520, 6561	
1						31
4	7 3017, 3510, 3024, 3026	9 3102	2 6107, 6300, 6310	1 3100, 6306, 6214, 3016, 7131, 6325, 3025, 6331, 6591		31
4	8 3024	6 3026	2 7161, 6310, 6361	1 3000, 6306, 6216, 3510, 6101, 6106, 3100		20
1	7 3510	3 3024, 6326	2 6217, 6310, 6303	1 3100, 6306, 6214, 3000, 7116, 6591, 3020		26
14	15 3510	11 3017	3 6300, 6329	1 3006	3 6321, 6160	80
15	20 3017	9 3510	3 6216	5 3000	1 6321, 6561	76
16	9 3017	3 3014	2 6307, 6310, 6329, 6520, 6561	1 3000, 6306, 6306, 3510, 6324, 6592		28
26	21 3510	10 3026	3 6216, 6321	1 3006, 6100	3 6220, 6217	68
29	5 3510	1 3012	3 6310	2 3021, 6216, 6216, 3017, 6320	1 6210, 6101, 6203, 6309, 6214, 6219, 6310, 6301	31
30	12 3017	42 3510	20 6300	21 3006	3 6300	239

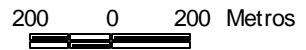
Nota: En la tabla se presentan las cuadras con mayor número de establecimientos con patente. Se detalla la variedad de códigos CIU, según la cantidad por cuadra.

Códigos CIU	
0510	Alimentos y bebidas: bebidas
0511	Plantas, frutas frescas y verduras
0512	Comercio de productos lácteos
0513	Comercio al por mayor no especificado en otra parte
0514	Productos alimenticios, bebidas y tabaco
0515	Comercio al por menor no especificado en otra parte
0516	Alimentos
0517	Comercio de productos lácteos
0518	Alimentos
0519	Comercio de productos lácteos
0520	Comercio de productos lácteos
0521	Comercio de productos lácteos
0522	Comercio de productos lácteos
0523	Comercio de productos lácteos
0524	Comercio de productos lácteos
0525	Comercio de productos lácteos
0526	Comercio de productos lácteos
0527	Comercio de productos lácteos
0528	Comercio de productos lácteos
0529	Comercio de productos lácteos
0530	Comercio de productos lácteos
0531	Comercio de productos lácteos
0532	Comercio de productos lácteos
0533	Comercio de productos lácteos
0534	Comercio de productos lácteos
0535	Comercio de productos lácteos
0536	Comercio de productos lácteos
0537	Comercio de productos lácteos
0538	Comercio de productos lácteos
0539	Comercio de productos lácteos
0540	Comercio de productos lácteos
0541	Comercio de productos lácteos
0542	Comercio de productos lácteos
0543	Comercio de productos lácteos
0544	Comercio de productos lácteos
0545	Comercio de productos lácteos
0546	Comercio de productos lácteos
0547	Comercio de productos lácteos
0548	Comercio de productos lácteos
0549	Comercio de productos lácteos
0550	Comercio de productos lácteos

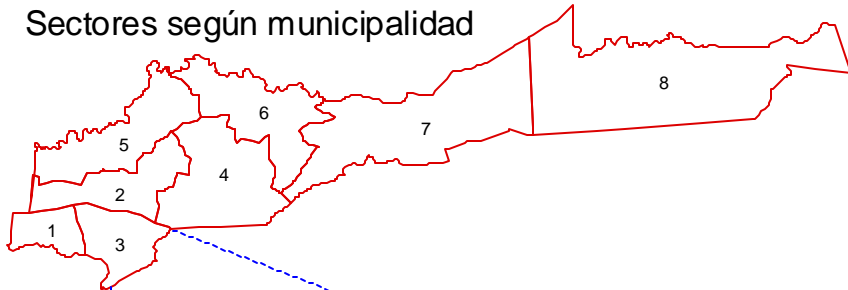
Nota: Coordenadas Lambert Norte.

Fuente: Municipalidad de Montes De Oca, 2000; Fotografías aéreas Proyecto Terra, 1997.

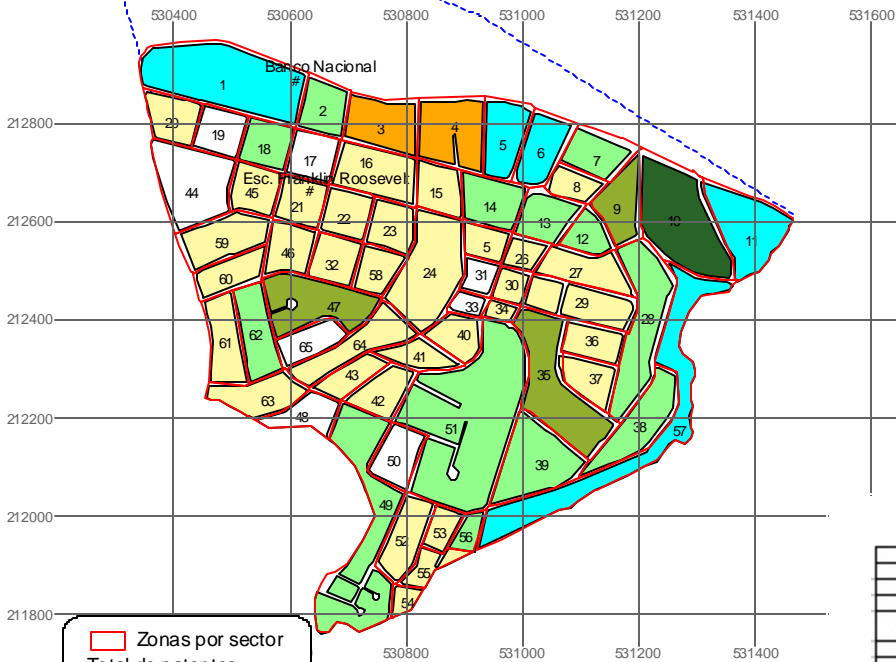
Plan Regulador de Montes de Oca



Sectores según municipalidad



Mapa 4. Distribución de establecimientos con patente en el sector 3.



Número de Cuadras	Cantidad y Código CIU de los establecimientos					Total
	0-5	6-10	11-15	16-20	21-25	
1	0	1	0	0	0	1
2	0	0	0	0	0	0
3	0	0	0	0	0	0
4	0	0	0	0	0	0
5	0	0	0	0	0	0
6	0	0	0	0	0	0
7	0	0	0	0	0	0
8	0	0	0	0	0	0
9	0	0	0	0	0	0
10	0	0	0	0	0	0
11	0	0	0	0	0	0
12	0	0	0	0	0	0
13	0	0	0	0	0	0
14	0	0	0	0	0	0
15	0	0	0	0	0	0
16	0	0	0	0	0	0
17	0	0	0	0	0	0

Nota: En la tabla se presentan las cuadras con mayor número de establecimientos con patente. Se detalla la variedad de códigos CIU, según la cantidad por cuadra.

Códigos CIU	
26-30	Edificios particulares
31-35	Edificios comerciales
36-40	Edificios de servicios
41-45	Edificios de recreación
46-50	Edificios de salud
51-55	Edificios de educación
56-60	Edificios de gobierno
61-65	Edificios de transporte
66-70	Edificios de almacenamiento
71-75	Edificios de manufactura
76-80	Edificios de energía
81-85	Edificios de servicios públicos
86-90	Edificios de servicios sociales
91-95	Edificios de servicios religiosos
96-100	Edificios de servicios culturales

Fuente: Municipalidad de Montes De Oca, 2000; Fotografías aéreas Proyecto Terra, 1997.

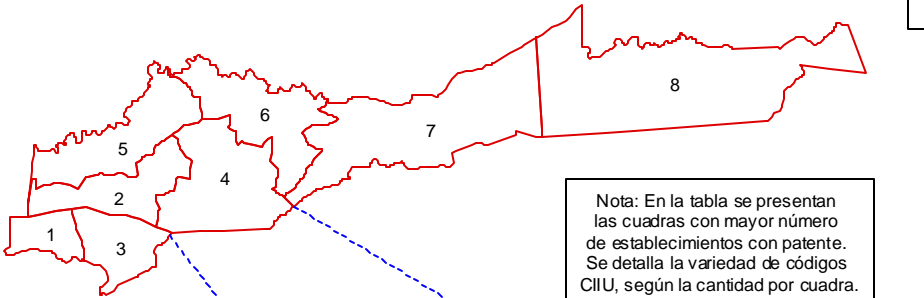
Plan Regulador de Montes de Oca

100 0 100 200 Metros



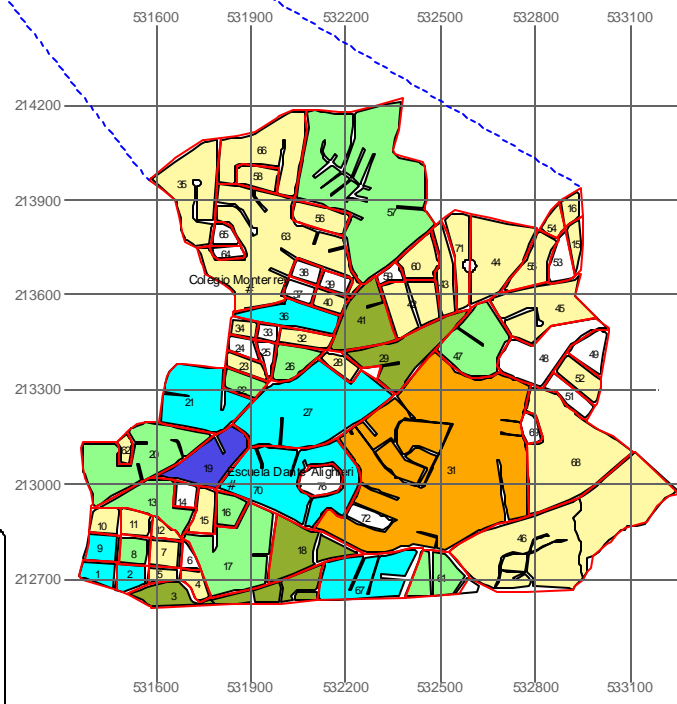
Sectores según municipalidad

Mapa 5. Distribución de establecimientos con patente en el sector 4.



Nota: En la tabla se presentan las cuadras con mayor número de establecimientos con patente. Se detalla la variedad de códigos CIU, según la cantidad por cuadra.

Número de cuadras	Código CIU	Cantidad y código CIU de los establecimientos	Total
1	5100, 5200, 5300	1 5100, 5200, 5300	12
2	5100	1 5100, 5200, 5300	20
3	5200	1 5100, 5200, 5300	14
4	5100, 5200, 5300	1 5100, 5200, 5300	16
5	5100	1 5100, 5200, 5300	20
6	5100	1 5100, 5200, 5300	14
7	5100, 5200	1 5100, 5200, 5300	16
8	5100	1 5100, 5200, 5300	10
9	5100	1 5100, 5200, 5300	24
10	5100	1 5100, 5200, 5300	20
11	5100	1 5100, 5200, 5300	12



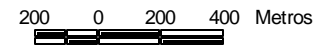
- Zonas por sector
- Total de patentes
- Ninguna
- 1-5
- 6-10
- 11-15
- 16-20
- 21-25
- 26-30
- 31-46
- 60-84
- 300

Nota: Coordenadas Lambert Norte.

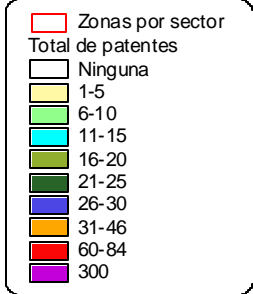
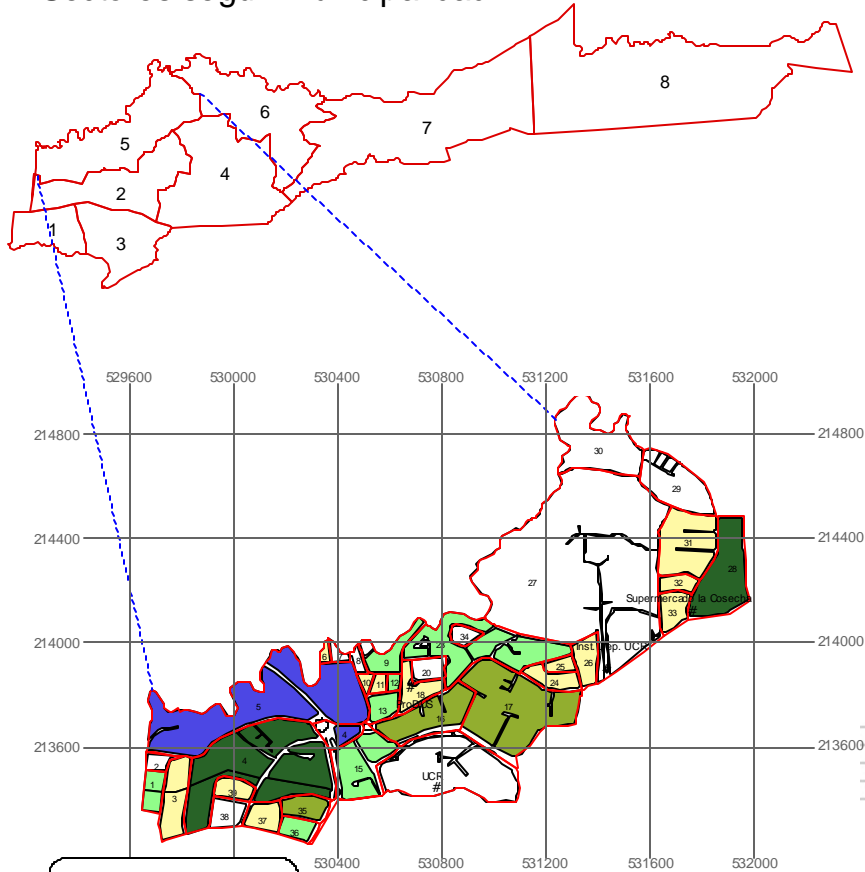
Códigos CIU			
1111	Industria y manufactura	2111	Comercio
2612	Distribución de productos	3214	Producción de electricidad
3111	Industria de metales	3215	Producción de gas
3121	Industria de productos químicos	3216	Producción de agua caliente sanitaria
3211	Industria de productos de caucho, plástico y caucho sintético	3217	Producción de agua fría y caliente
3320	Industria de productos de vidrio	3218	Producción de energía eléctrica
3321	Industria de productos de vidrio	3219	Producción de energía eléctrica
3322	Industria de productos de vidrio	3220	Producción de energía eléctrica
3323	Industria de productos de vidrio	3221	Producción de energía eléctrica
3324	Industria de productos de vidrio	3222	Producción de energía eléctrica
3325	Industria de productos de vidrio	3223	Producción de energía eléctrica
3326	Industria de productos de vidrio	3224	Producción de energía eléctrica
3327	Industria de productos de vidrio	3225	Producción de energía eléctrica
3328	Industria de productos de vidrio	3226	Producción de energía eléctrica
3329	Industria de productos de vidrio	3227	Producción de energía eléctrica
3330	Industria de productos de vidrio	3228	Producción de energía eléctrica
3331	Industria de productos de vidrio	3229	Producción de energía eléctrica
3332	Industria de productos de vidrio	3230	Producción de energía eléctrica
3333	Industria de productos de vidrio	3231	Producción de energía eléctrica
3334	Industria de productos de vidrio	3232	Producción de energía eléctrica
3335	Industria de productos de vidrio	3233	Producción de energía eléctrica
3336	Industria de productos de vidrio	3234	Producción de energía eléctrica
3337	Industria de productos de vidrio	3235	Producción de energía eléctrica
3338	Industria de productos de vidrio	3236	Producción de energía eléctrica
3339	Industria de productos de vidrio	3237	Producción de energía eléctrica
3340	Industria de productos de vidrio	3238	Producción de energía eléctrica
3341	Industria de productos de vidrio	3239	Producción de energía eléctrica
3342	Industria de productos de vidrio	3240	Producción de energía eléctrica

Fuente: Municipalidad de Montes De Oca, 2000; fotografía aérea proyecto Terra, 1997.

Plan Regulador de Montes de Oca



Sectores según municipalidad



Nota: Coordenadas Lambert Norte.

Nota: En la tabla se presentan las cuadras con mayor número de establecimientos con patente. Se detalla la variedad de códigos CIU, según la cantidad por cuadra.

Mapa 6. Distribución de establecimientos con patente en el sector 5.



Número de cuadras	Código	Cantidad	Código	Cantidad	Código	Cantidad	Total	
1	C C129	4	3324	2	0102, 0103	1	13	
					0104, 02' 5 7110, 7181, 0' 01 0210, 0222			
3	C C129	3	3102	2	0104, 0201, 0203	1	27	
					1110, 3' 31 0200, 0210, 02' 6 0217, 0220, 0321 0324, 9038			
12	1	3420, 3013, 3321, C107, 0214, 3217, 3220, 0310, 3310					9	
13	4	C110	2	3210		1	002', 0324, 9013	9
14	1C	C110	3	3324		1	0104, 0201, 0200, 0209, 0211, 0213, 02' 7, 9001, 9412, 90' 3, 9018, 9020, 909', 9099	27
10	C	C110	2	3420, 0324		1	0322, 0205, 0214, 02' 7, 0220, 0220, 0329, 9001	13
17	4	C110	2	3210, 03' 0 9490		1	0209, 0211, 0212, 02' 7, 0320, 0324, 90' 0, 9011, 9013, 909'	29
28	2	C205, 0217, 3310, C110, 9001			1	3104, 020' 0202, 3200, 02' 4 0213, 3210, 0220 9490, 9020, 9099	21	
35	C	C124	2	3104, 0329		1	02' 7, 7110, 0103, 0323, 9103, 9010	13
38	4	C129	2	3324		1	3420, 0200, 0210	9

Códigos CIU		
111J	Producción de cerveza	6201 Establecimiento de bebidas
3121	Elaboración de productos alimenticios	7110 Transporte terrestre
3221	Injertos, aditivos e inyectivos animales	7181 Servicios de transporte
3520	Fabricación de productos farmacéuticos	8101 Instituciones financieras
3513	Fabricación de productos médicos naturales	8102 Servicios financieros
4111	Comercio de detallado	1001 Empresas inmobiliarias
4114	Materiales y materiales de maquinaria	0201 Servicios Jurídicos
4117	Productos de metales, bebidas y tabaco	0202 Servicios de corretaje
6200	Comercio de menor no especificado en otra parte	0001 Oficinas de datos
6201	Pulpería	8304 Servicios técnicos y arquitectónicos
6210	Carnicería	8305 Servicios prestados a las empresas
6213	Cafetería	9101 Actividades de salud pública
6214	Restaurante	9301 Instrucción física
6215	Productos de panadería	9302 Instrucción artística
6216	Vehículos automotores, motocicletas	9410 Alquiler de video
6217	Materiales, accesorios y artículos eléctricos para el hogar	9401 Servicios de creación y explotación
6218	Comercio de textiles, prendas de vestir y calzado	9011 Reparación de calzados
6219	Estaciones de gasolina	9510 Reparación de automóviles y motocicletas
6220	Supermercados	9511 Otros servicios de reparación
6221	Restaurante y cafetería	9501 Escuelas
		9601 Servicios de limpieza

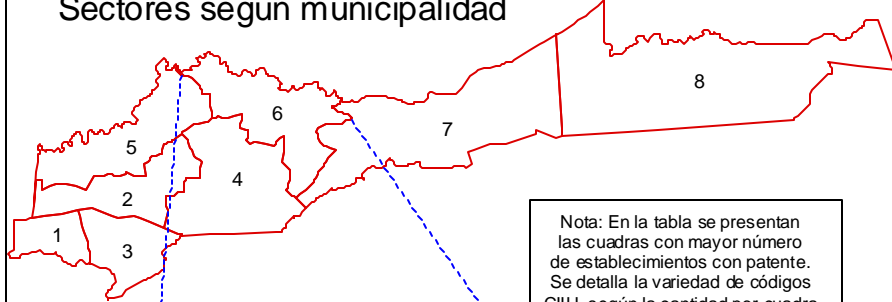
Fuente: Municipalidad de Montes De Oca, 2000; fotografía aérea proyecto Terra, 1997.

Plan Regulador de Montes de Oca

200 0 200 400 Metros

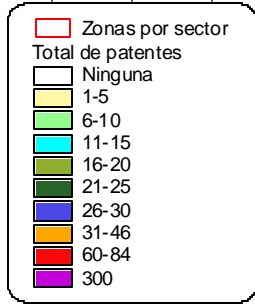
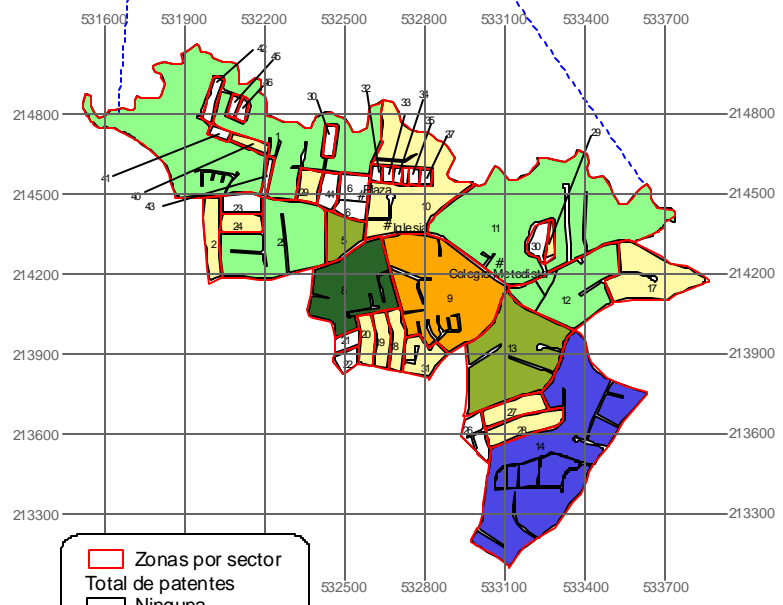


Sectores según municipalidad



Nota: En la tabla se presentan las cuadras con mayor número de establecimientos con patente. Se detalla la variedad de códigos CIU, según la cantidad por cuadra.

Mapa 7. Distribución de establecimientos con patente en el sector 6.



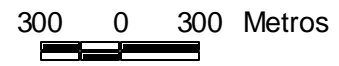
Nota: Coordenadas Lambert Norte.

Municipalidad	Número de cuadra	Cantidad según código CIU de los establecimientos				Total
		0220	0204, 0205, 0210, 0210, 0412, 0501	0217, 0400	0212, 0200, 0201, 0202, 0203, 0210, 0210, 0412	
AM	2		1			1
K11	5		2		1	17
K14	4		3		2	21
K15	1		10	1	1	15
UUJ						
R10	2		1			4
R11	2		1			6
K17	2		1			9
S13	3		2		1	18
S11	7		2		2	17
C25	1		1			11
C27	1					4

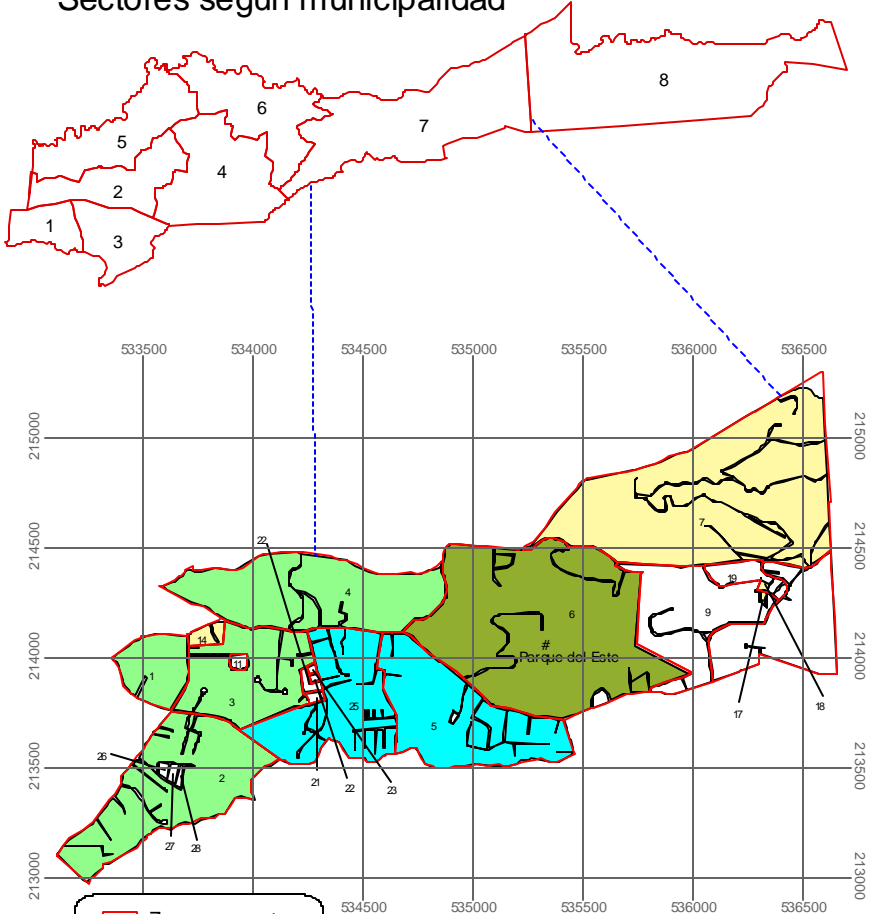
Códigos CIU	
2012	Otros bienes a los Particulares
3121	Elaboración de productos alimenticios
3271	Electricidad, maquinaria
3422	Imprentas, editoriales e industrias conexas
4220	Otras hidráulicas y suministro de agua
8021	Comercio En Detalle
8111	Materiales de construcción
8121	Materiales y material de maquinaria
8131	Comercio al por mayor y comercio de mayoristas
8221	Papel
8222	Carban
8223	Yerdure
8224	Pescadería
8225	Fanería
8231	Almuerzo
8232	Bazar
8233	Farmacia
8234	Productos de panadería
8235	Vehículos automotores, motocicletas
F216	Mobiliarios, accesorios y manufacturas para el hogar
L217	Textiles, prendas de vestir y calzado
F218	Alimentos
L220	Supermercados
6210	Restaurantes y cafés
7112	Transporte urbano
8210	Bienes inmuebles
8224	Servicios técnicos y artesanales
8229	Servicios prestados a las empresas
8210	Administración pública
8231	Servicios médicos
8240	Servicios de reparación de vehículos
8241	Alquiler de video
8242	Servicios de limpieza
8243	Reparación de calzado
8244	Taller de reparaciones eléctricas
8245	Reparación de automóviles y motocicletas
8246	Otros servicios de reparación
8247	Reparación de muebles
8248	Salones de belleza

Fuente: Municipalidad de Montes De Oca, 2000; fotografía aérea proyecto Terra, 1997.

Plan Regulador de Montes de Oca



Sectores según municipalidad



Nota: Coordenadas Lambert Norte.

Mapa 8. Distribución de establecimientos con patente en el sector 7.



Número de cuadra	Cantidad y código CIU de los establecimientos	Total
701	1 0813 1 0814, 0811, 0813 5021, 6209, 9591	1
702	2 0821 1 7420, 0204, 0220 5310, 9310	2
703	2 0810 1 3819, 8220, 8310 0310, 0340	2
704	2 9310 1 5103, 8205, 8214 0210, 0810, 0824 3190	2
705	2 0201, 0310, 0229 1 0220, 0019, 0215 5103, 9510	2
706	4 0810 3 5201 2 6021 1 3121, 3220, 3320, 3410, 6410, 6411, 6217, 9190, 9513	6
707	1 4117, 0210	1
714	1 6310	1
717	1 8C21, 8201, 8203	1
718	1 6L21, 6310	1
725	5 8201 1 3420, 8203, 8209 0217, 0810, 9511	5

Nota: En la tabla se presentan las cuadras con mayor número de establecimientos con patente. Se detalla la variedad de códigos CIU, según la cantidad por cuadra.

Códigos CIU	
0110 Productos agrupados	6215 Vehículos automotores, motocicletas
2512 Otros servicios a los Particulares	6217 Gerencia textil, prendas de vestir y calzado
0121 Elaboración de productos alimenticios	6220 Supermercados
3220 Fabricación de prendas vest	6310 Restaurantes y cafés
3420 Imprentas editoriales	8103 Servicios financieros
3315 Fabricación de productos metálicos estructurales	8310 Bienes inmuebles
0315 Fabricación de productos metálicos	0024 Servicios técnicos y arquitectónicos
3221 Comercio En Detalle	8320 Servicios prestados a las empresas
3100 Materiales de construcción	9310 Institución pública
8300 Comercio al por menor no especializado en una sola	9340 Instituciones de enseñanza superior
3201 Pulpapería	9420 Servicios de conversión y espaciamento
3203 Verdulería	9513 Papelería de automóviles y motocicletas
3205 Ferristería	9519 Otros servicios de recreación
3209 Bazar	9631 Salones de belleza
3214 Productos de papelería	

Fuente: Municipalidad de Montes De Oca, 2000; fotografía aérea proyecto Terra, 1997.

Plan Regulador de Montes de Oca

300 0 300 600 Metros



Al analizar las actividades más realizadas en cada uno de los sectores se encontró que la mayor cantidad de patentes en los sectores 1, 2, 4, 5 y 7, es la de restaurantes o expendios de comidas; además en los sectores en que no ocupa el primer lugar, ocupa un lugar importante. Otra actividad predominante es la venta de prendas de vestir y calzado.

Se puede ver que aunque hay una predominancia de los comercios que se dedican a la venta de artículos, en todas las zonas se da la presencia importante de la venta servicios; tales como los de publicidad, bienes raíces (venta de bienes inmuebles), entre otros. En la siguiente tabla se muestran las cinco actividades más importantes (en número) en cada uno de los sectores del cantón y además el contraste entre las venta de artículos varios desde comida hasta artículos de ferretería y la venta servicios, diferenciándolos por medio de colores (los cuadros sombreados corresponden a la venta de artículos).

Tabla #2. Actividades comerciales más realizadas en los sectores del cantón

	Sector 1	Sector 2	Sector 3	Sector 4	Sector 5	Sector 6	Sector 7
1°	Restaurantes, cafés y otros	Restaurantes, cafés y otros	Servicios de publicidad	Restaurantes, cafés y otros	Restaurantes, cafés y otros	Prendas de vestir y calzado	Restaurantes, cafés y otros
2°	Prendas de vestir y calzado	Servicios técnicos y arquitectónicos	Restaurantes, cafés y otros	Prendas de vestir y calzado	Servicios técnicos y arquitectónicos	Bienes inmuebles	Prendas de vestir y calzado
3°	Servicios de publicidad	Servicios de publicidad	Bienes inmuebles	Servicios de publicidad	Prendas de vestir y calzado	Servicios técnicos y arquitectónicos	Servicios técnicos y arquitectónicos
4°	Servicios técnicos y arquitectónicos	Bienes inmuebles	Servicios técnicos y arquitectónicos	Bienes inmuebles	Servicios de publicidad	Restaurantes, cafés y otros	Servicios de publicidad
5°	Bienes inmuebles	Librerías	Comercio al por menor no especificado	Servicios técnicos y arquitectónicos	Productos de panadería	Servicios financieros	Ferreterías

Los establecimientos comerciales tales como supermercados, restaurantes, tiendas por departamento, son grandes atractores de viajes, por lo que deben disponer de condiciones de parqueo, de transporte público y de vías adecuados, además de situaciones adecuadas para los peatones, que permitan el flujo adecuados de los vehículos hasta ellos. La concentración de muchos comercios en una o varias zonas específicas es adecuada en términos de la zonificación, ya que se delimitan zonas estrictamente comerciales; sin embargo estas zonas deben poseer las características adecuadas.

3.1. Análisis de algunos comercios específicos

Se analizaron de manera específica algunos comercios entre los cuales se encuentran los supermercados, tiendas, mueblerías, librerías, servicios técnicos, restaurantes.

En el caso de los supermercados y tiendas por departamento (mapa #8) se puede observar que no están ubicados necesariamente dentro de las zonas de mayor densidad comercial. De hecho, en el corredor desde los Yoses hasta el Banco Nacional en San Pedro, que es el de mayor densidad comercial, se encuentran pocos comercios de este tipo, más bien se pueden encontrar estos establecimientos en las zonas de mayor vocación residencial. Esto es favorable desde el punto de vista de que los

supermercados se encuentran más accesibles desde las viviendas y además porque este tipo de comercios son atractores de vehículos por excelencia y crearían más congestión en zonas ya saturadas. En San Rafael sólo se pueden encontrar supermercados en la parte baja (parte oeste del distrito, más cercana a Sabanilla), mientras que en la parte que corresponde al sector 8 no hay comercios de este tipo.

Los talleres de reparación de automóviles tampoco se ubican cerca de las zonas más comerciales son más bien alejadas de estas y sobre todo en cuadras de mayor extensión, lo cual permite el estacionamiento de más vehículos y evita la posibilidad de más congestión, aún así existe el problema de la contaminación sónica y otras incompatibilidades con las residencias cercanas. Existen varios locales de este tipo en la parte baja de San Rafael (mapa #9), mientras que son escasos en el centro de San Pedro, Los Yoses y parte de Mercedes.

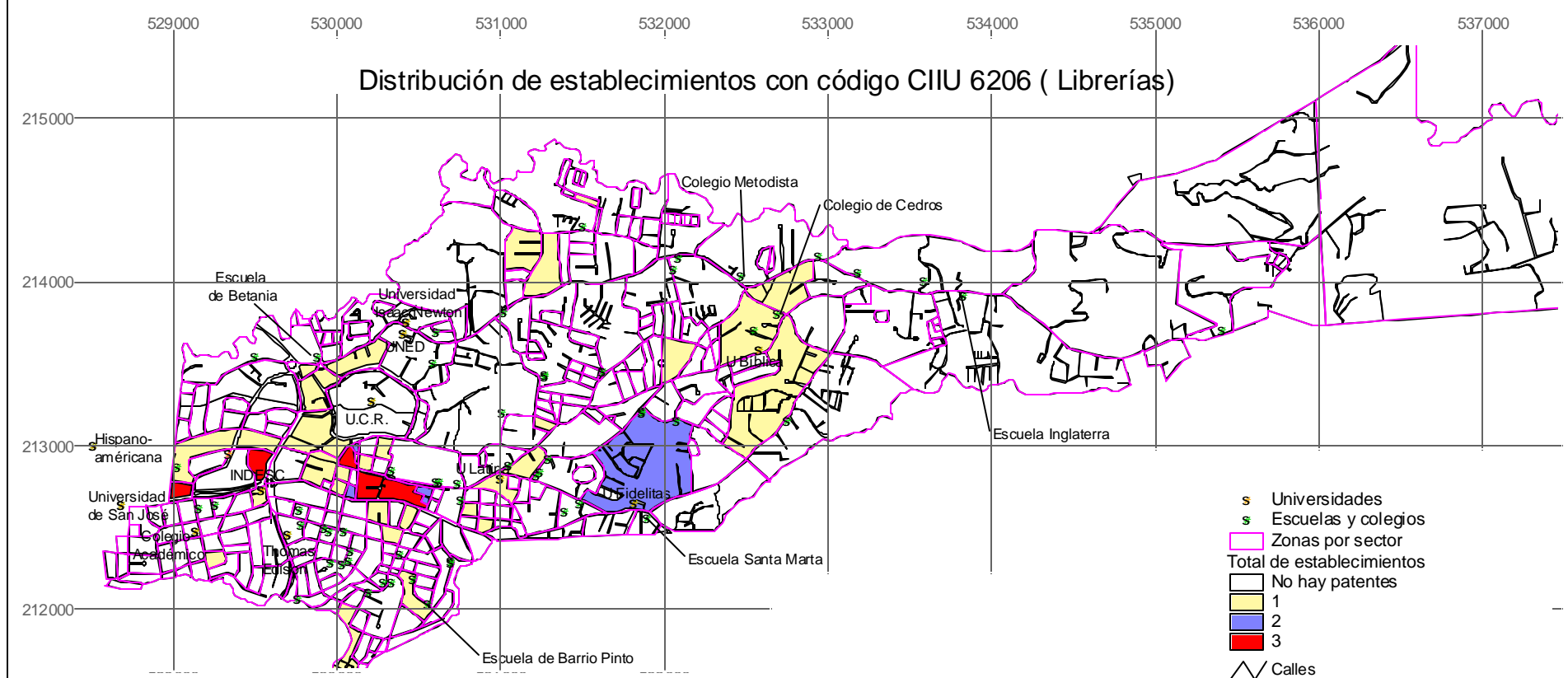
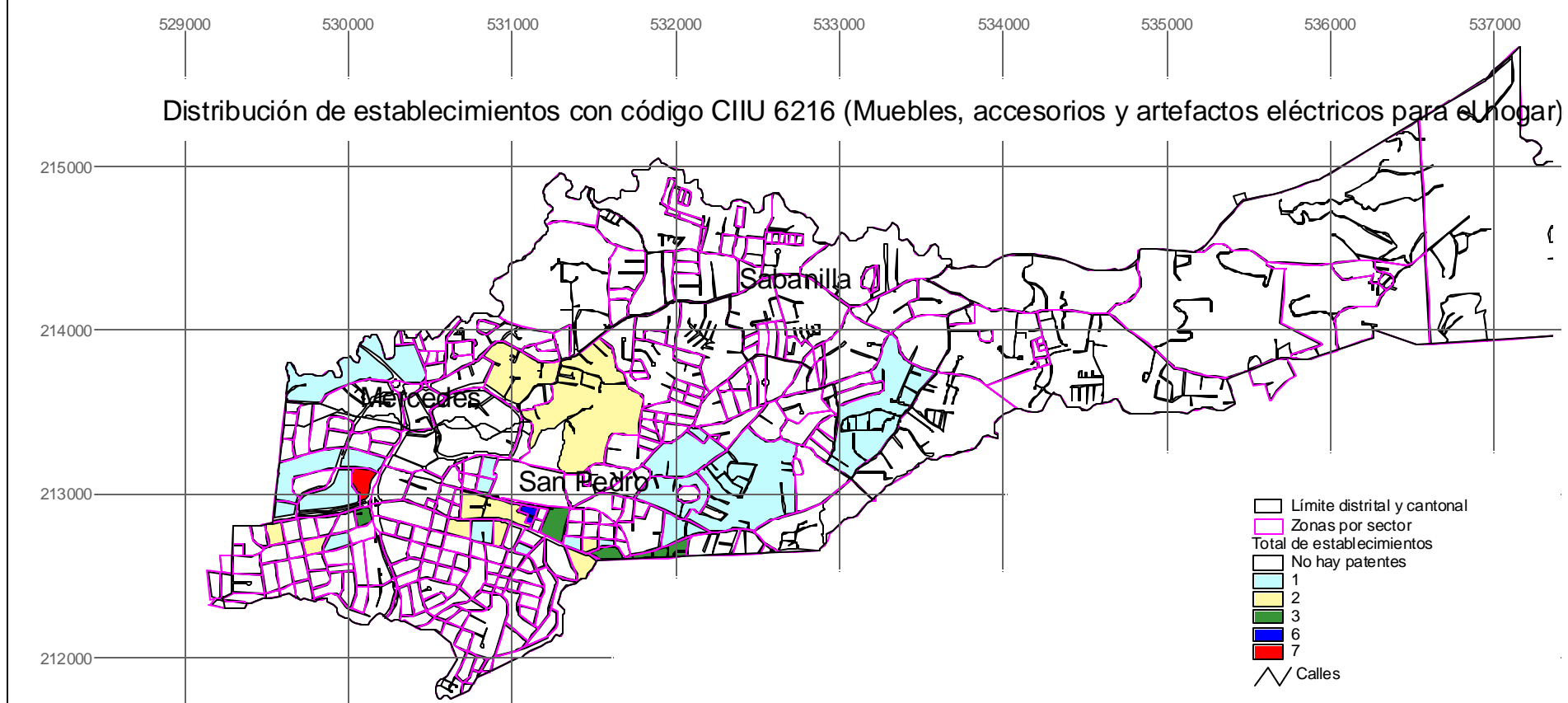
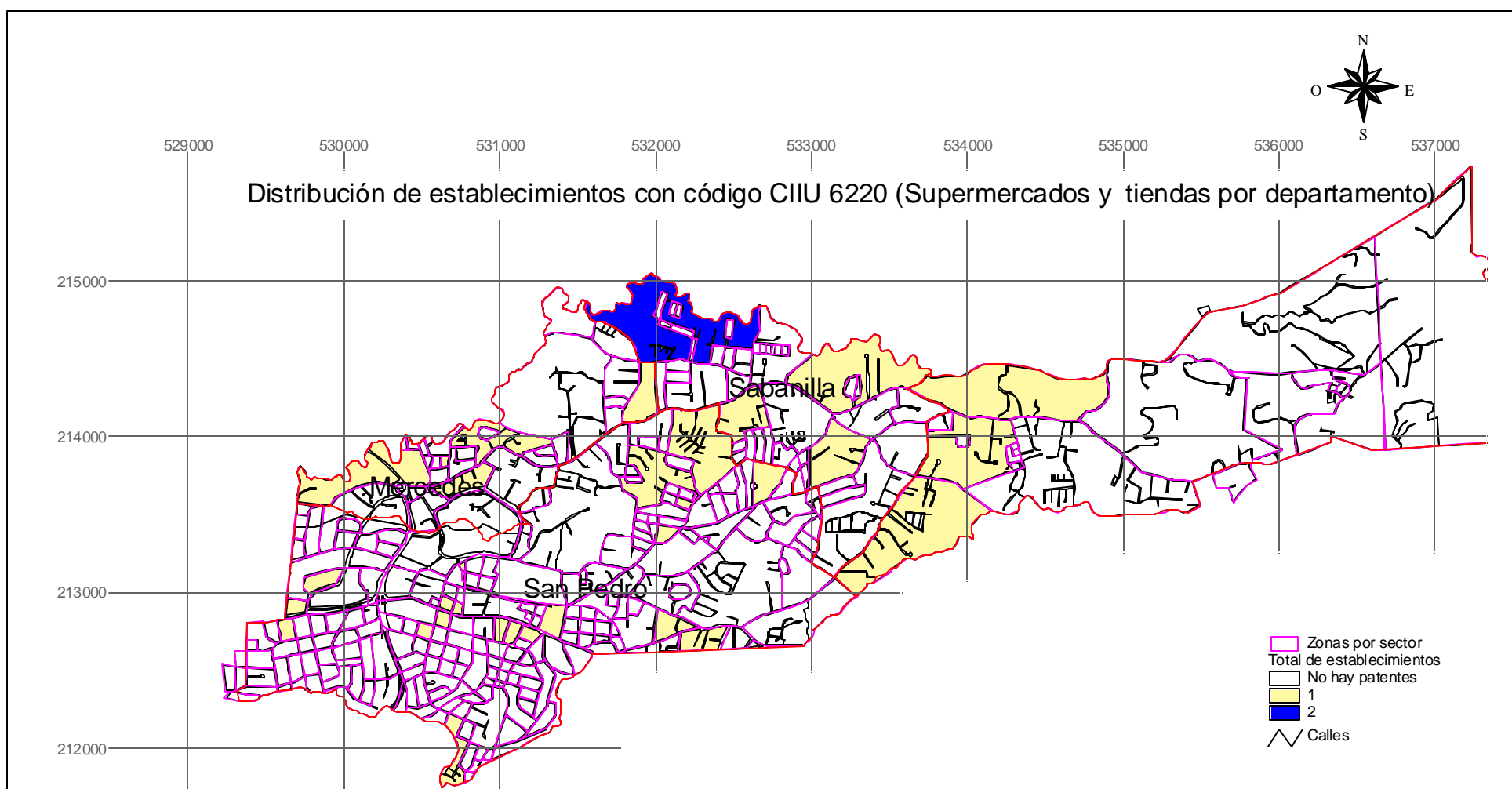
Otro tipo de comercio que fue caracterizado individualmente son las librerías (ver mapa #8); estas fueron ligadas a la presencia de centros educativos, de tal manera que se puede observar que las cuadras en las que se ubican están cerca de centros educativos. Las cuadras de mayor concentración de librerías corresponden a los alrededores de la UCR, el Mall San Pedro y el Outlet Mall (ambos "malls" ubicados cerca de la UCR y además en el sector comercial de San Pedro) y en los Yoses cerca de algunas universidades e institutos de idiomas. Otros lugares donde se ubican librerías son en las cercanías de la Universidad Latina, Universidad Fidelitas (y Escuela de Santa Marta), la Escuela y el Colegio de Cedros (cerca de la Universidad Bíblica) y cerca de la UNED.

Por su parte, los establecimientos dedicados a la venta de muebles y electrodomésticos (mapa #8) se ubican en las partes del cantón con mayores características urbanas. En el distrito de San Rafael no existe este tipo de comercio, la mayor parte de éstos se encuentran en San Pedro (en el sector comercial). De un total de 76 comercios dedicados a la venta de muebles y electrodomésticos, 66 se ubican en San Pedro, 4 en Mercedes y 7 en Sabanilla.

Aparentemente existe gran actividad en términos de la venta de bienes inmuebles y los locales dedicados a estas actividades están distribuidos en todo el cantón, excepto en la parte alta de San Rafael. Gran parte de estas oficinas se encuentran en zonas residenciales, ya que por el tipo de actividad que realizan no necesitan ubicarse en zonas de alto tráfico de peatones o vehículos (cabe decir que este tipo de actividades, al igual que otros servicios como los técnicos y arquitectónicos, prácticamente no generan conflictos o incompatibilidades en el uso del suelo).

Al ser la actividad de ventas de comidas, incluidos en este grupo los restaurantes, bares, cafés y otros la más realizada (mayor número de patentes de este tipo), su distribución se da a lo largo de todo el cantón, con los puntos de concentración usuales que son el sector comercial de San Pedro, el Mall San Pedro y los alrededores de la UCR.

Existen varios comercios cuya patente posee interés turístico. Entre estos restaurantes, hoteles, lugares nocturnos y agencias de turismo (las condiciones bajo las cuales se otorga una patente de interés turístico se encuentran en el informe legal).



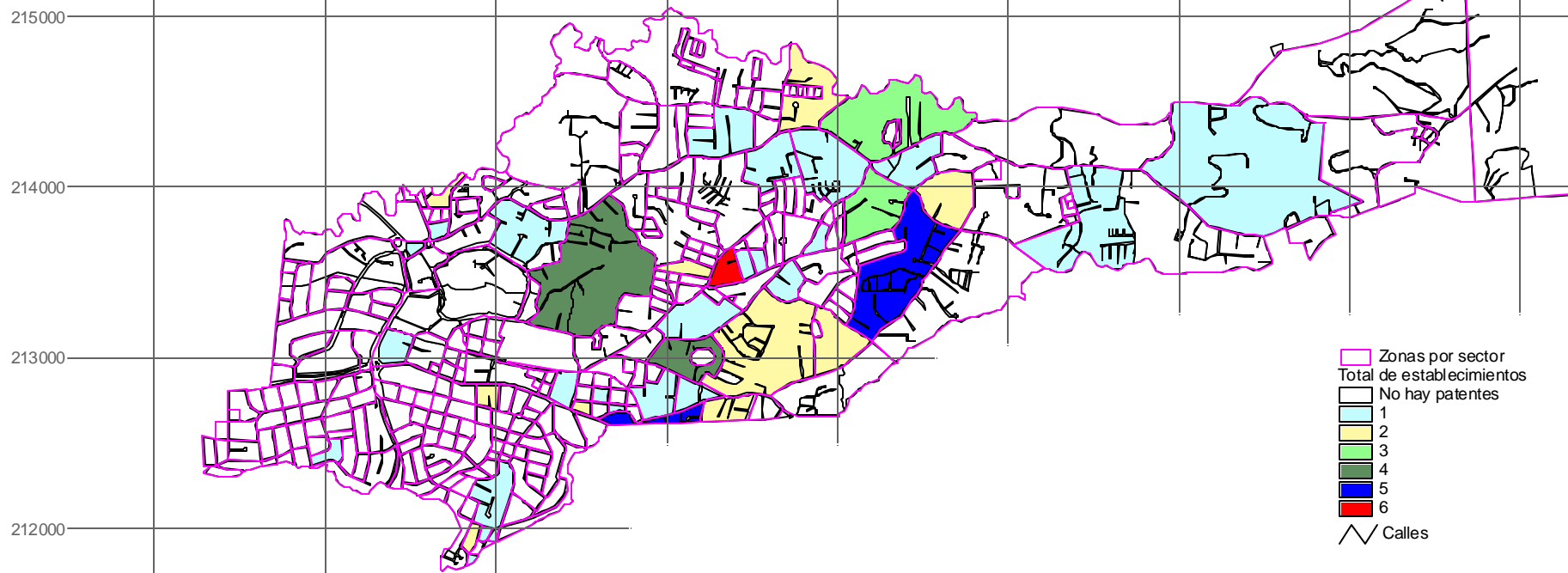
Nota: Coordenadas Lambert Norte.

Mapa 9. Distribución de establecimientos para algunos códigos CIU



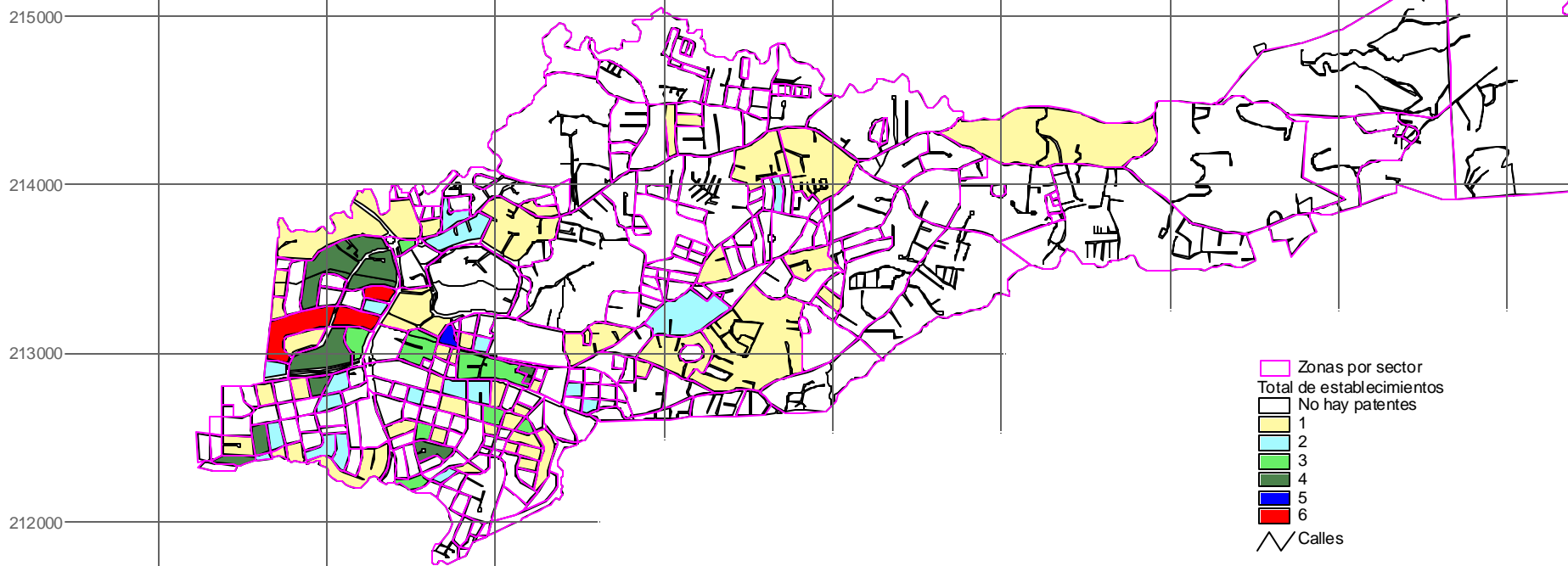
529000 530000 531000 532000 533000 534000 535000 536000 537000

Distribución de establecimientos con código CIIU 9513 (Reparación de automóviles y motocicletas)



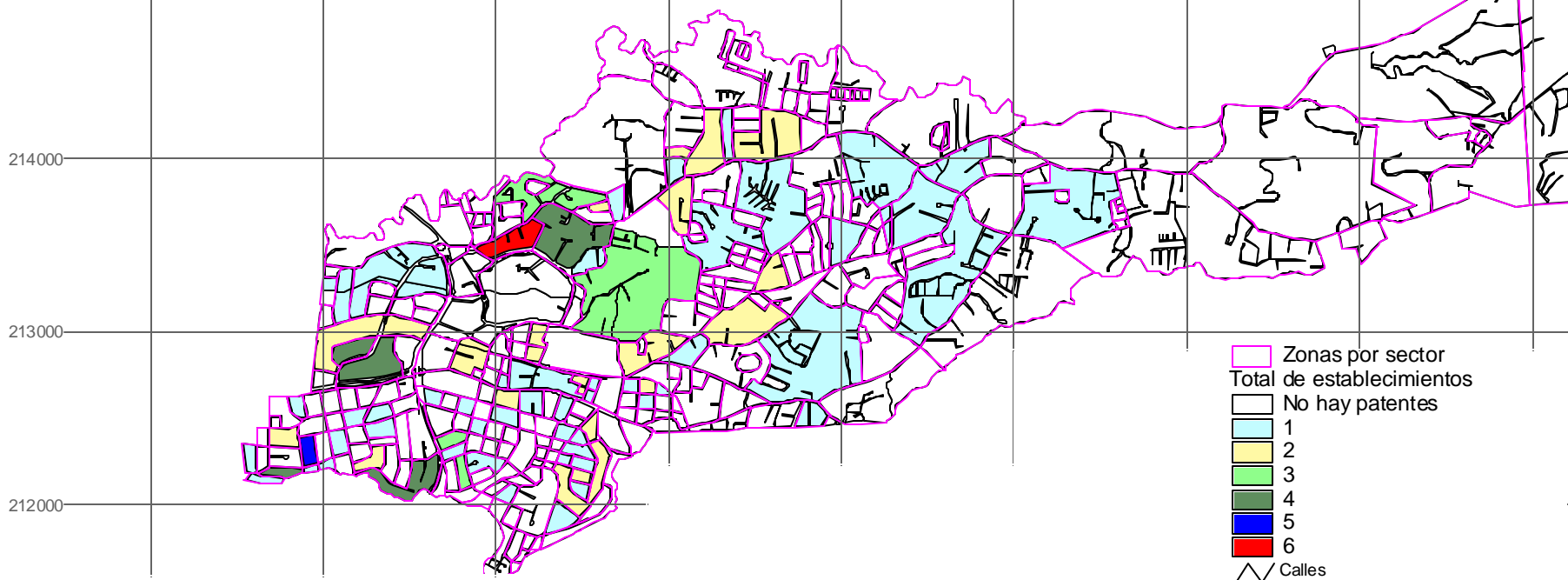
529000 530000 531000 532000 533000 534000 535000 536000 537000

Distribución de establecimientos con código CIIU 8324 (Servicios Técnicos y arquitectónicos)

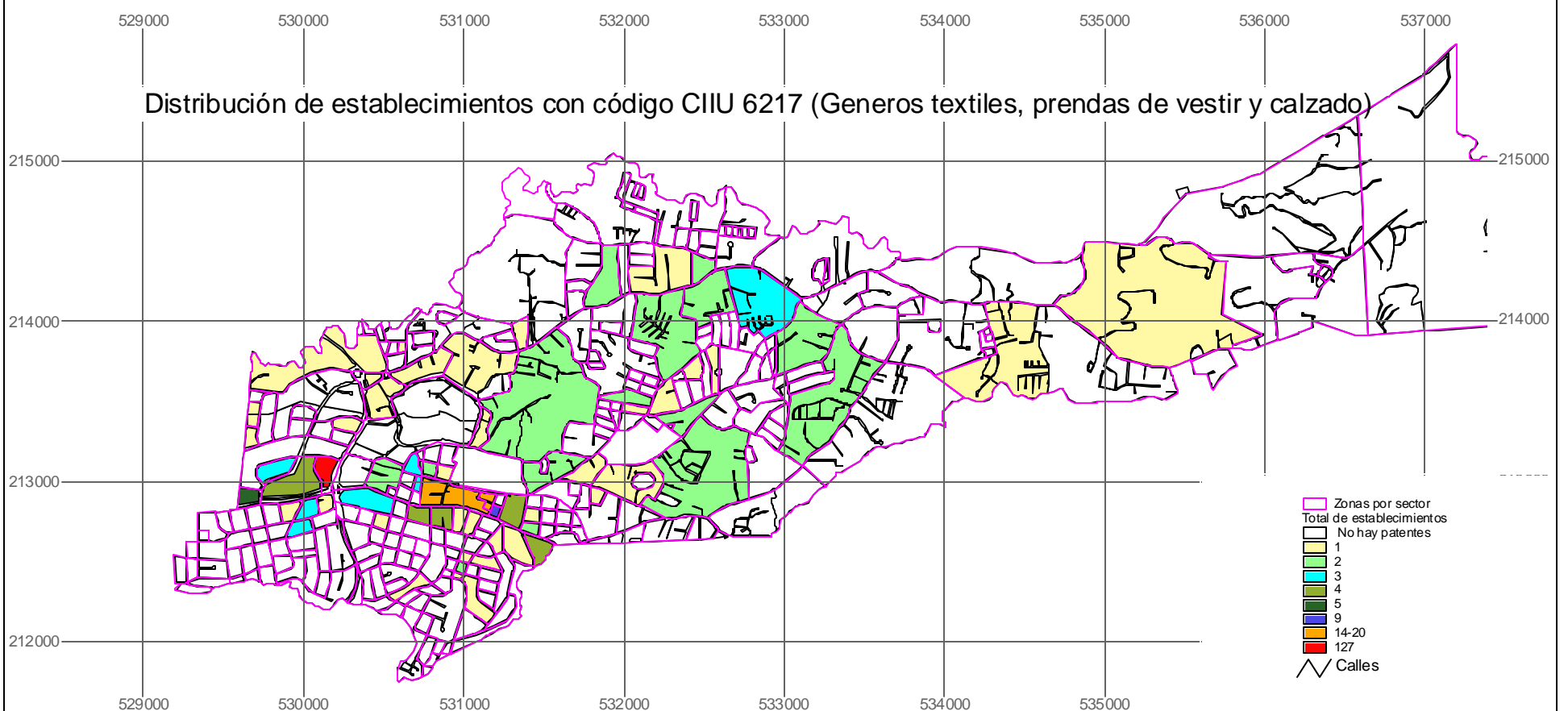
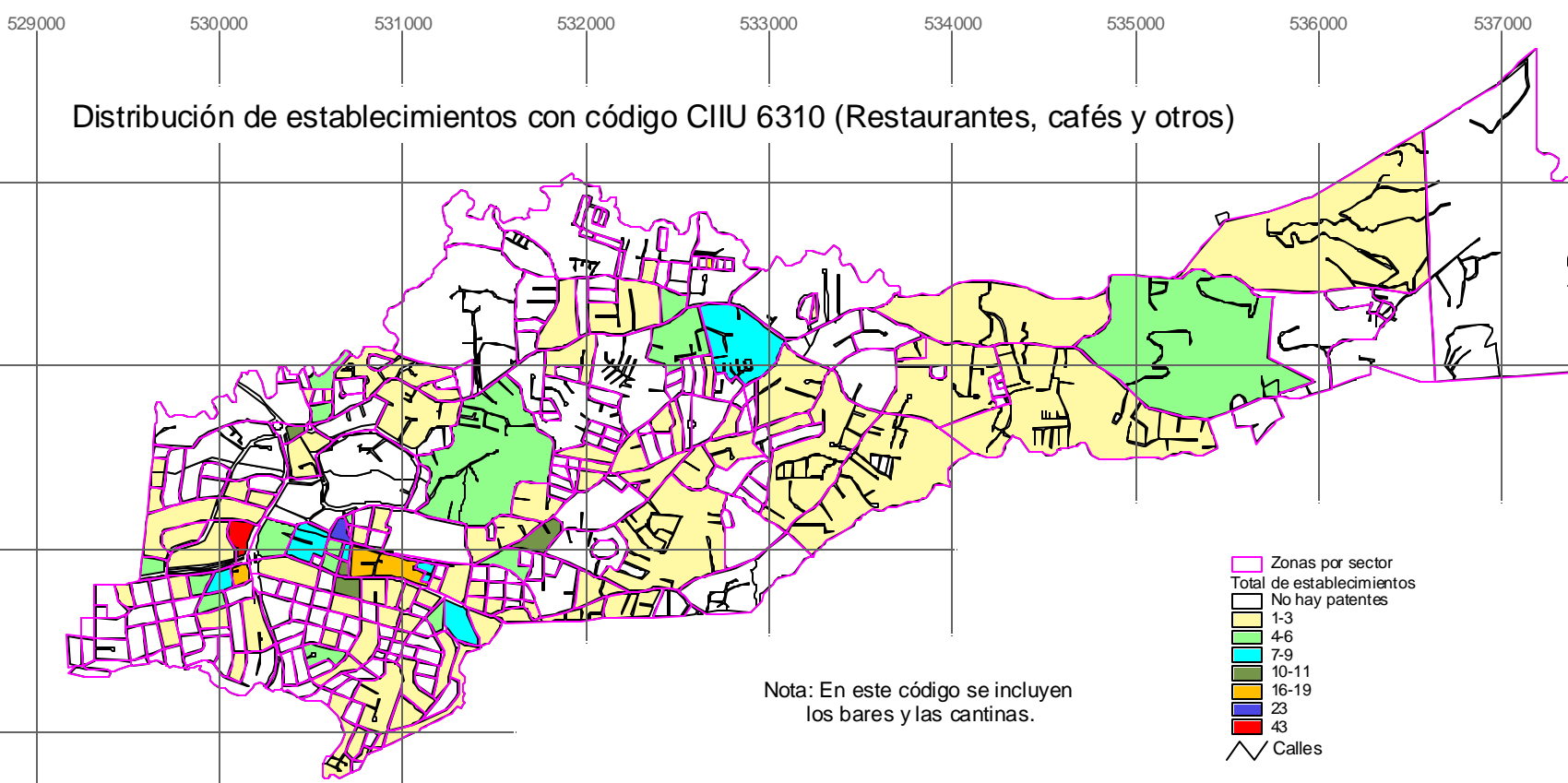
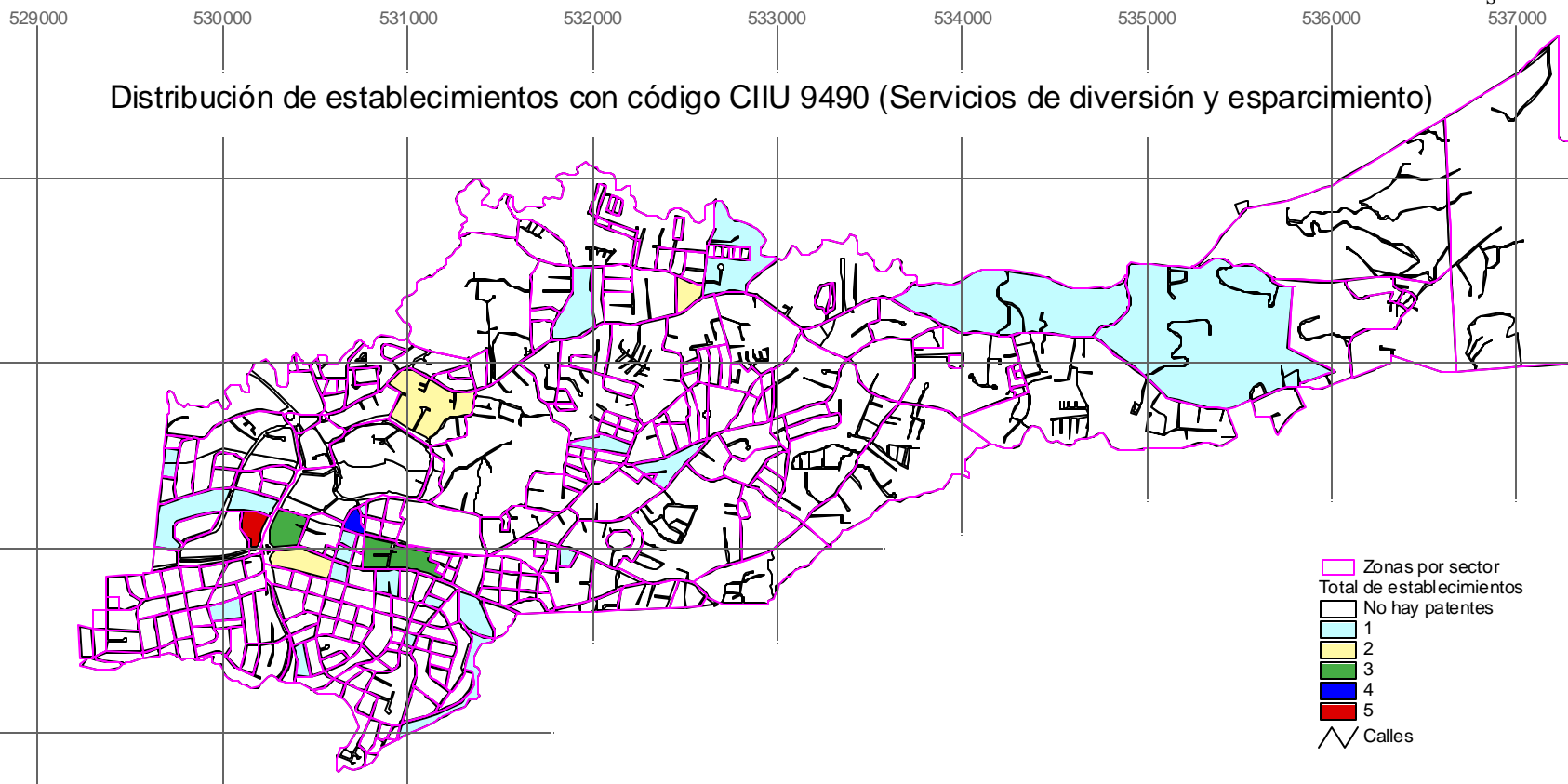


529000 530000 531000 532000 533000 534000 535000 536000 537000

Distribución de establecimientos con código CIIU 8310 (Bienes inmuebles)



Nota: Coordenadas Lambert Norte.



Nota: Coordenadas Lambert Norte.

Mapa 11. Distribución de establecimientos para algunos códigos CIU

Plan Regulador de Montes de Oca

Fuente: Municipalidad de Montes de Oca, marzo del 2000.

200 0 200 400 600 Metros



Tabla #3. Comercios con patentes de interés turístico en el cantón de Montes de Oca

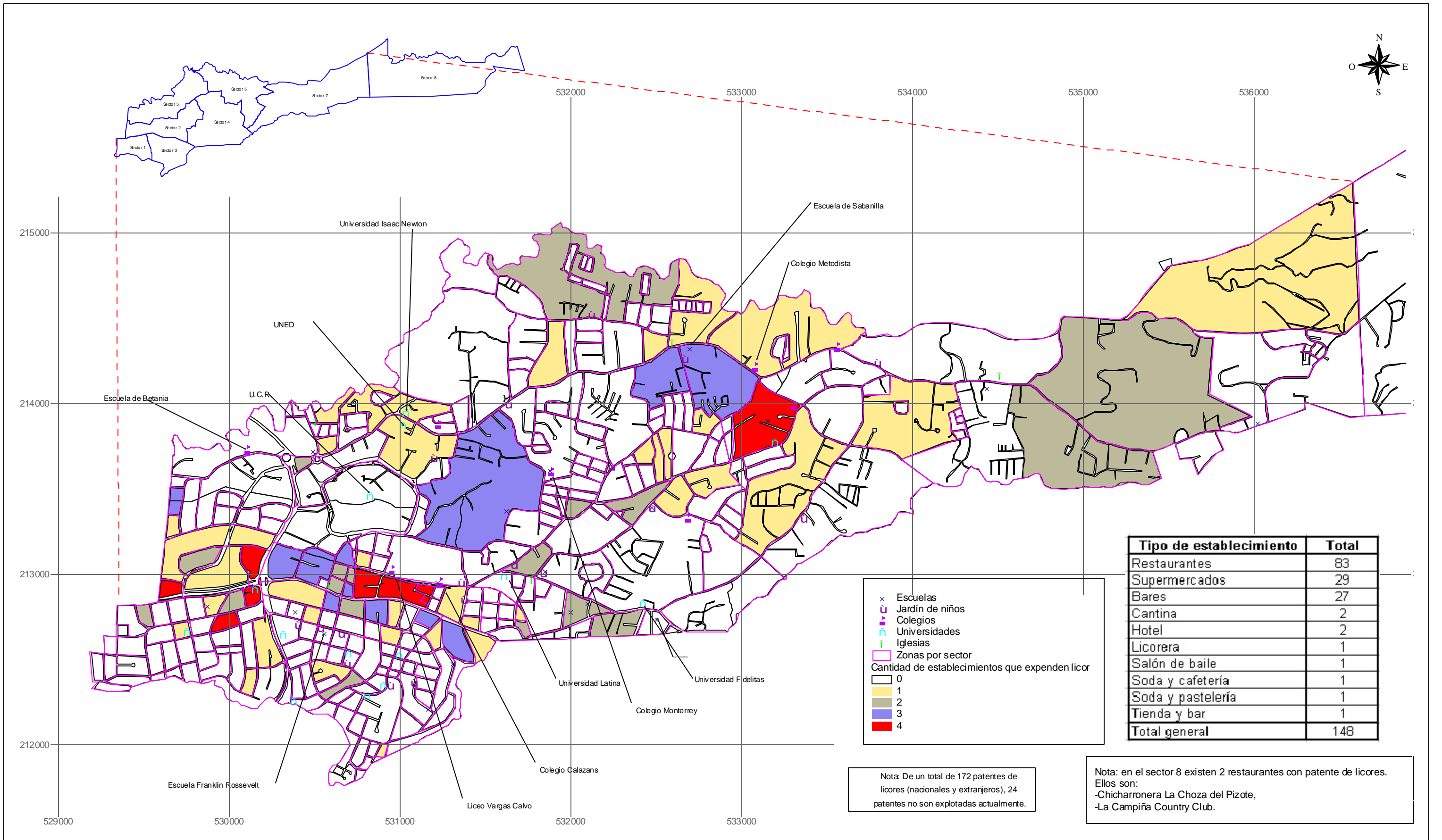
Restaurantes	Hoteles	Agencia de turismo	Lugares nocturnos
Baco	H. Americano del Este (Boutique Jade)	Intertour	Bar Río
Burger King	Hotel Milvia	Canarica	Bar Sand
Friday`s	Apartotel los Yoses	Orientours	Salón SUS
Paprika	Hotel Ave del Paraíso	Viajes sin fronteras	Big Ben
Taco Bell	Hotel Don Fadrique		Bar PK2
Valerios	Hotel D`Galah		
Le Chandelier (Coq Hardi)	Albergue Juvenil Toruma		
Rest. Café Club 1960	Hotel Le Bergerac		
Balalaika			
Rest. Jalisco			
Beverly Hills			

Fuente: ICT, 2001.

3.2. Negocios que expenden licor

Uno de los conflictos más comunes y más mencionados por los ciudadanos de Montes de Oca son los provocados por los locales comerciales en los que se vende licor (sobre todo bares y cantinas), por lo que este tipo de comercio fue analizado por de forma específica.

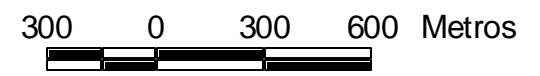
La posibilidad de vender licor se asocia con la patente de licores que puede ser de dos tipos: licores nacionales o de licores extranjeros. No todos los comercios con patente(s) de licores corresponden a bares o cantinas, según la base datos municipal, la combinación de este tipo de patentes con otros comercios va desde supermercados hasta ¡tiendas! Es importante notar que la mayor cantidad de locales con patente de licores son los restaurantes y no los bares y cantinas (aunque en algunos casos los restaurantes funcionan más como bares).

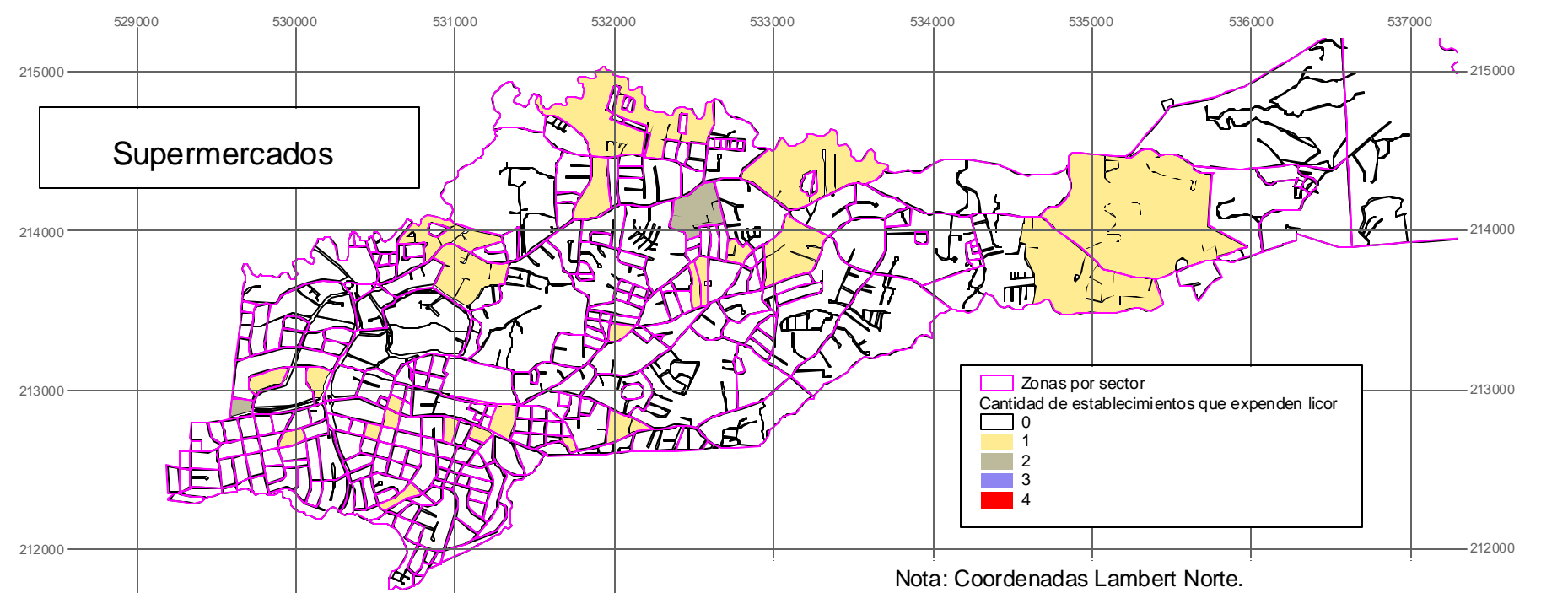
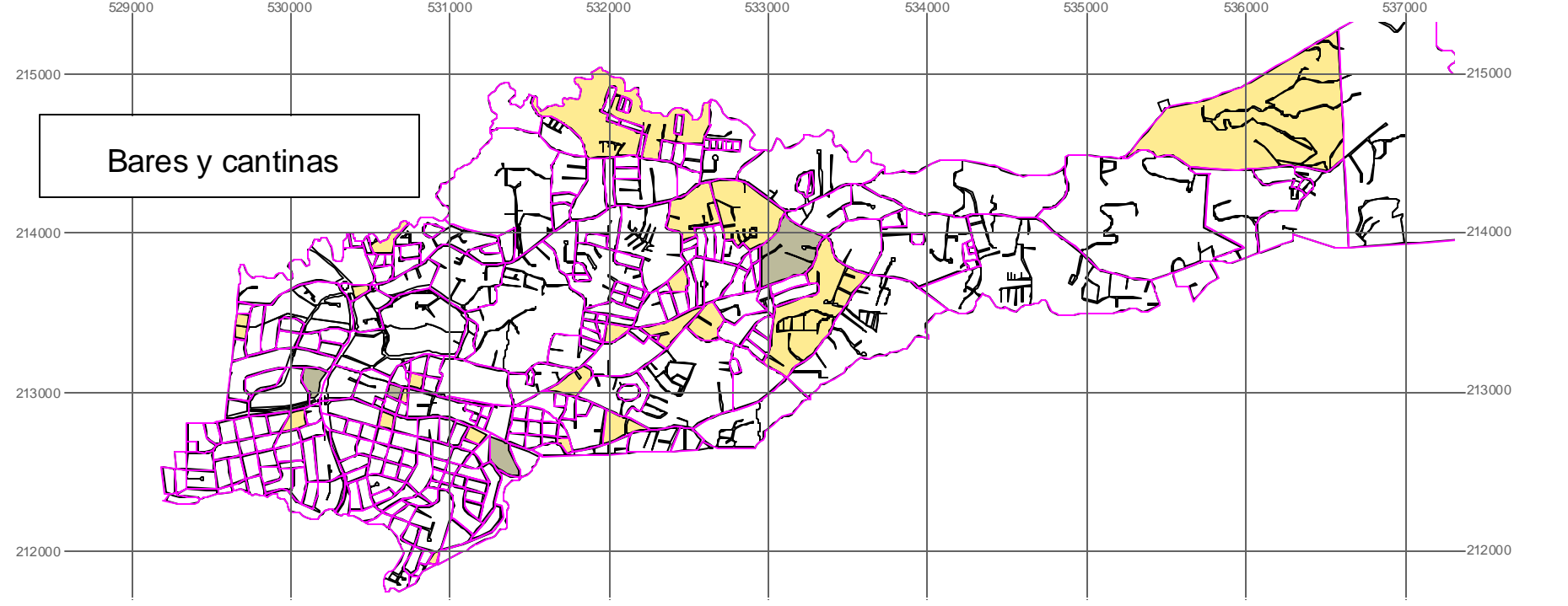
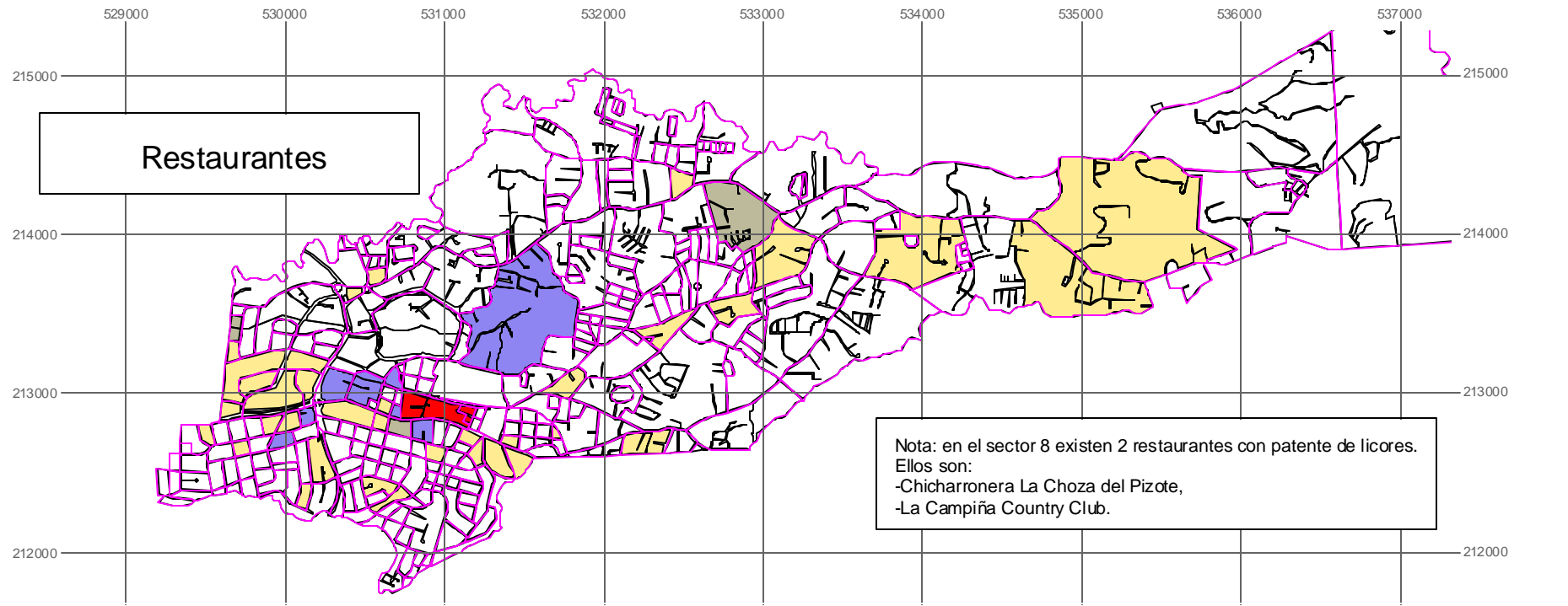
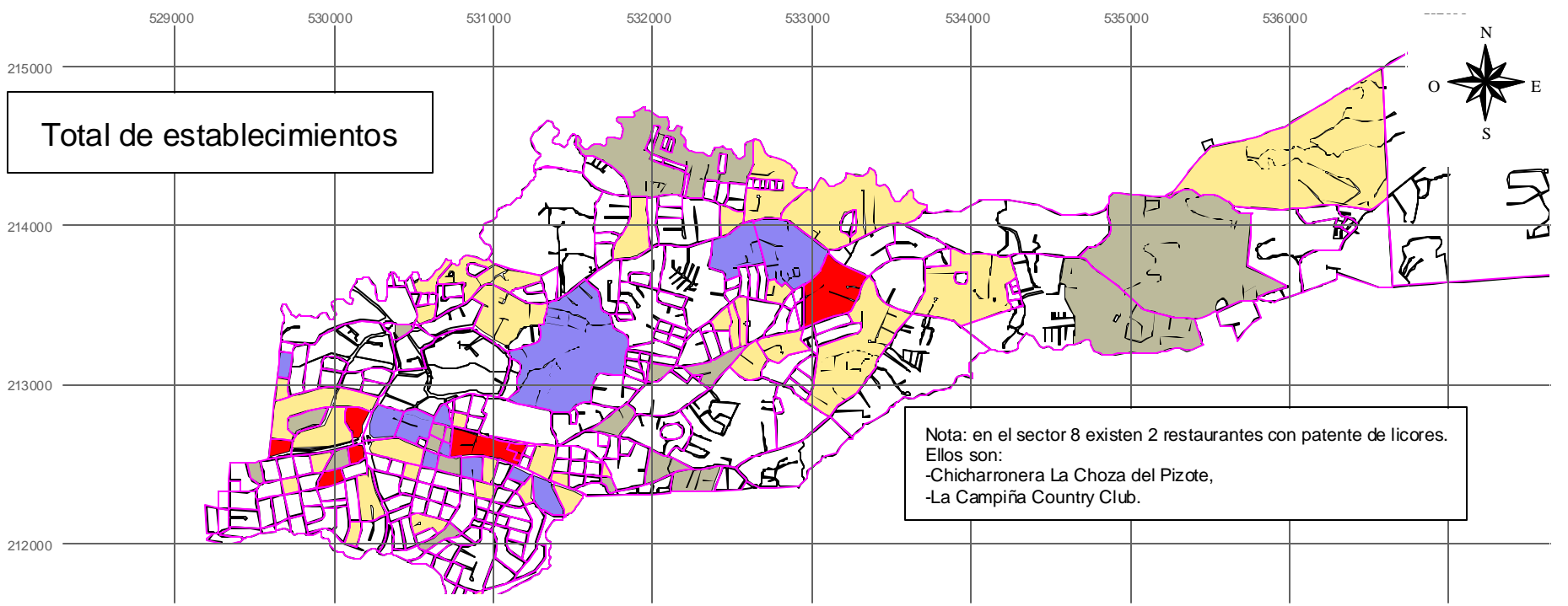


Mapa 12. Distribución de negocios que expenden licor en el cantón de Montes de Oca

Plan Regulador de Montes de Oca

Fuente: Municipalidad de Montes de Oca, 2000; Fotografías aéreas Proyecto Terra, 1997.





Mapa 13. Distribución de establecimientos que expenden licor

Tabla #3. Comercios que poseen patente de licores en el cantón de Montes de Oca

Tipo de establecimiento	Total
Restaurantes	83
Supermercados	29
Bares	27
Cantinas	2
Hoteles	2
Licoreras	1
Salones de baile	1
Soda y cafetería	1
Soda y pastelería	1
Tienda y bar	1
Total general*	148

*Existen 24 patentes de licores que no son explotadas actualmente, por lo que en total existen 172 patentes de licores en el cantón.

Existe cierta concentración de patentes en el sector comercial, sin embargo en otros sectores las cuadradas en las que hay mayor número de patentes no presentan ninguna distribución espacial definida (ver mapa #12). Aún así cabe destacar que en muchos de los casos estos comercios se encuentran en la misma cuadra de centros educativos o iglesias y/o en zona residencial.

4. Conclusiones

De igual forma que muchos de los terrenos del cantón de Montes de Oca están pasando de un uso agrícola a un uso residencial, se ha dado un aumento en el cambio de uso del suelo de residencial a comercial o de servicios.

El distrito de San Pedro, que es el que presenta las mayores características urbanas es el que concentra la mayor cantidad y tipo de comercios. Este desarrollo comercial ha traído problemas como el congestionamiento vial, problemas de estacionamiento y de tránsito en general. El distrito de San Rafael, por el contrario, es el que tiene la menor cantidad de comercios, ya que en su parte alta la vocación del suelo es estrictamente agrícola.

Existen sectores claramente definidos como comerciales dentro del cantón, estos generalmente están ubicados cerca de centros atractores importantes o a lo largo de carreteras principales, como el que corresponde al corredor que delimita la Avenida Central desde el sector de los Yoses hasta el centro comercial Muñoz y Nanne, los alrededores de la Universidad de Costa Rica y la carretera hacia Sabanilla. La densidad comercial se ha venido a aumentar todavía más con la presencia de centros como el Mall San Pedro y el Outlet Mall. El sector de los Yoses, por su parte ha cambiado su vocación hacia la de servicios por lo que se encuentran gran cantidad de oficinas de servicios técnicos y de publicidad (entre otros) además de algunos centros de enseñanza. De esta manera, se observa como aunque todos los sectores están aumentando su actividad comercial, lo hacen a diferente velocidad y albergando actividades diferentes (el sector 8 es el único que carece de crecimiento en este

sentido, ya que está dedicado sobre todo a las actividades agrícolas). Por su parte, el sector 7 ha tenido un crecimiento comercial lento, pero el desarrollo de nuevos centros de población conllevará al desarrollo de más actividades comerciales y si se carece de la planificación adecuada se podrían dar los mismos problemas viales que se están dando en la parte baja del cantón.

El cantón de Montes de Oca se ha caracterizado por la importante cantidad de centros educativos que se han ubicado en él, desde escuelas públicas y centros de idiomas hasta instituciones de educación post-secundaria; estas últimas han tenido un auge más reciente. Alrededor de estas instituciones se concentran otros comercios tales como librerías y restaurantes, para satisfacer la demanda creada por los estudiantes y empleados administrativos. Una característica importante de los centros de educación superior es que constituyen grandes centros atractores de vehículos.

Otra característica considerable del cantón, es la oferta de servicios, ya que se presenta gran cantidad de este tipo de establecimientos, sobre todo en zonas como Los Yoses y zonas residenciales donde las viviendas de cierto tamaño se están convirtiendo en centros de oficinas.

Las actividades que representan el 50% de las patentes están distribuidas entre los negocios de comidas o restaurantes que representan el 20% de las patentes, las tiendas de prendas de vestir y calzado con un 10%, los servicios de publicidad con 6,3%, los servicios técnicos y arquitectónicos con 5,8% y la venta de bienes inmuebles representa con un 5,1%. Para contrastar el peso de los diferentes tipos de actividades productivas, se puede observar que mientras que los comercios que se dedican a la venta de productos al por mayor y detalle contabilizan 1521 patentes, las patentes relacionadas con servicios (desde reparaciones hasta servicios publicitarios) suman 1078. El peso de ambos tipos de actividades es similar (en número de patentes).

Aún cuando el plan regulador vigente no permite el establecimiento de industrias en el cantón, se contabilizan algunas patentes de este tipo, sin embargo la actividad industrial es bastante escasa. Se tiene registro de solamente 102 patentes de industrias en todo el cantón, de las cuales la mayoría no corresponden con actividades industriales a gran escala (uno de los pocos ejemplos de industria es la Glaxo Smith Kline), sino más bien a fábricas y otros tipos de manufacturas pequeñas.

SECCIÓN II

INDUSTRIAS EN EL CANTÓN

Descripción de la actividad industrial en el cantón de Montes de Oca

1. Introducción

Un caso especial de las actividades productivas que se desarrollan en el cantón son las industrias. Desde el punto de vista de la planificación urbana, este tipo de actividades pueden producir varios conflictos e incompatibilidades en el uso del suelo, ya que por su naturaleza (los volúmenes fabricados son considerables), las actividades industriales implican el insumo de cantidades importantes de material, de mano de obra y también el uso de maquinaria pesada. Algunas consecuencias de las actividades industriales (dependiendo de su naturaleza) pueden ser la contaminación del aire, la creación de viajes de vehículos de carga, el funcionamiento de maquinaria ruidosa y la generación de cantidades importantes de desechos tanto sólidos como líquidos consumo y eventual desperdicio de energía, contaminación del suelo, contaminación del agua y generación del desechos.

Sin embargo, las tendencias actuales, tratan de disminuir los impactos de las actividades industriales, y productivas en general, por medio de la aplicación de los principios de la producción más limpia. De esta forma, las actividades productivas deben incluir elementos de planeación, medición de insumos y de los desechos generados, reducción del consumo de energía, reutilización de ciertos materiales y reciclaje de otros, todo dentro de un esquema de pensamiento diferente y dirigido hacia la minimización de los impactos.

El Plan Regulador del año 1972 del cantón de Montes de Oca, fue concebido en una época en la que la conciencia ambiental y las estrategias para la disminución de los impactos ambientales, no habían empezado a tener el auge que tienen en la actualidad. Aún así, el planteamiento que se da en este reglamento con respecto a las industrias fue bastante cauteloso, estableciendo que en vista de las posibles consecuencias de la actividad industrial debía restringirse el desarrollo de actividades industriales (y también algunos comercios) en el cantón, sobre la base de que:

“El carácter esencialmente residencial de Montes de Oca y la estructura ocupacional y económica de sus residentes no hacen aconsejable el establecimiento de una zona industrial propiamente dicha”.

Aún cuando en la actualidad el uso del suelo ha cambiado y muchas zonas residenciales se convierten gradualmente en zonas comerciales, no existen zonas donde se concentren actividades industriales.

2. Tipos de Industrias

Aún con las disposiciones del Plan Regulador de 1972, existen algunas industrias en el cantón, distribuidas entre

- Fabricación y empaqueo de productos alimenticios
- Confección de prendas de vestir
- Marqueterías
- Aserraderos y almacenajes de materiales de construcción

- Corte y venta de vidrios
- Elaboración algunos productos de concreto y cal
- Servicio de lavado y encerado de autos
- Fabricación de muebles
- Manufacturado de productos farmacéuticos
- Elaboración y envasado de productos de limpieza
- Industria dedicada a la reparación y construcción de veleros
- Fábrica de artículos de oficina
- Tapicería en muebles

El tipo de industria que se desarrolla es de pequeña escala. Los impactos de las industrias pequeñas se dan sobre todo desde el punto de vista del tráfico, ya que se crean puntos de carga y descarga que pueden obstaculizar el flujo vehicular.

En cuanto a este tipo específico de industrias, el plan regulador mencionado establece que “las manufacturas livianas e inofensivas y los talleres de servicio pueden permitirse como uso condicional en las zonas comerciales”. Además, se plantea que las industrias ya existentes se consideran de uso no conforme y que no se permitirá la ampliación de estas, en cuyo caso deberán trasladarse a otros cantones donde existan zonas industriales claramente definidas.

Existe un total de 33 industrias registradas dentro del cantón, en la tabla siguiente se realiza una breve descripción de las actividades que realizan:

Tabla #1. Descripción de las industrias de Montes de Oca (ver mapa)

Nombre de la industria	CIU	Descripción
Glaxo Smith Kline	3522	Manufacturado de productos farmacéuticos
Alimentos Chipps	3121	Fabricación y empaqueo de productos alimenticios
Industrias Ampo	3909	Fábrica de artículos de oficina
SALHOLD S.A	3220	Elaboración de algunas prendas de vestir tales como trajes enteros
Fábrica de galletas Pituca	3121	Fabricación y empaqueo de productos alimenticios
Uniformes Oriente	3220	Confección de uniformes deportivos. Para ello compran las telas, las cortan, las cosen y finalmente las estampan
Marquetería fina Mata	3311	Elaboración marcos para fotografías, pinturas, etc. compran la madera y en el sitio la cortan y la pintan para luego montar el marco
Crayola S.A.	3220	Fabricación prendas de vestir de niño. Para ello compran las telas y las cortan para confeccionar la ropa.
INTAL S.A.	3121	Fabricación y empaqueo de productos alimenticios
Miró	3311	Fabricación de marcos para fotografías, pinturas, etc. compran la madera y en el sitio la cortan y la pintan para luego montar el marco

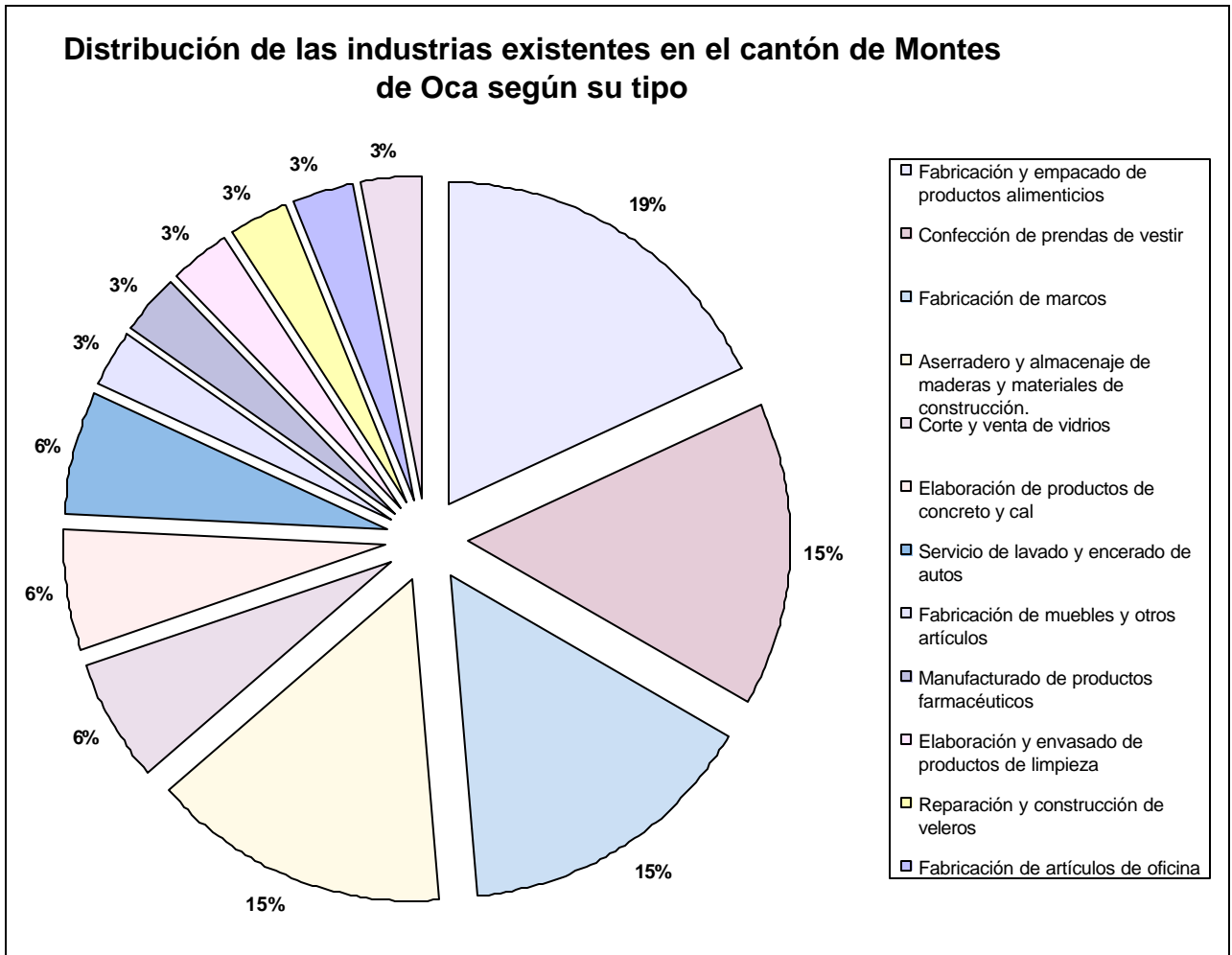
Tabla #1. Descripción de las industrias de Montes de Oca (continuación)

Marquetería Horizontes	3311	Fabricación de marcos para fotografías, pinturas, etc. compran la madera y en el sitio la cortan y la pintan para luego montar el marco
Infantas sociedad anónima	3311	Fabricación de marcos para fotografías, pinturas, etc. compran la madera y en el sitio la cortan y la pintan para luego montar el marco
Marquetería Montes de Oca	3311	Fabricación de marcos para fotografías, pinturas, etc. compran la madera y en el sitio la cortan y la pintan para luego montar el marco
Depósito de maderas Lourdes	6103	Almacenaje de maderas y otros materiales utilizados en la construcción. También se procede a cortar algunas piezas de madera, tubos y varillas.
Fábrica de muebles Toro Amarillo	3320	Además de ser un depósito de maderas elaboran muebles y otros artículos tales como sillas camas, etc.
Industrias Abril S.A	3699	Fábrica de tizas. Para ello procesan la cal y se utilizan otras materias primas tales como colorantes
Compañía cafetalera la Martha S.A	3121	Beneficio seco de café, en donde se empaca el producto con fines de exportación
Compañía textil centroamericana	3220	Confección de prendas de vestir
Productos alimenticios Rey Dorado	3121	Fábrica de plátanos y papas tostadas
Vidrios Villalobos	3620	Corte y venta de vidrios
Materiales Borle	6103	Almacenaje de maderas y otros materiales utilizados en la construcción. También se procede a cortar algunas piezas de madera, tubos y varillas.
Cabo Rico S.A	3841	Industria dedicada a la reparación y construcción de veleros
Fábrica de productos de concreto San Pedro	3699	Elaboración algunos productos de concreto tales como postes, tuberías, cunetas, adoquines, etc.
Depósito de madera	6103	En este lugar se almacenan maderas. Además se cortan algunas piezas para la venta
Vidrios y multividrios S.A	3620	Corte y venta de vidrios
El Yadira	6103	Depósito de materiales de construcción
Depósito de madera	6103	En este lugar se almacenan maderas. Además se cortan algunas piezas para la venta
Industrias Quimikosmos	3529	Elaboración y envasado de productos de limpieza para el hogar
Auto tapicería Carranza	9519	Trabajos de tapicería en muebles del hogar. Para ello se compran los tapices y se procede a cortarlos y colocarlos.
Gerber	3121	Fábrica de productos alimenticios en donde se procesan las frutas y verduras. Actualmente su planta de producción opera normalmente, pero seguramente trasladarán la planta industrial a otro sitio fuera del cantón.
Auto lavado Hanna	9599	Servicio de lavado y encerado de autos

Tabla #1. Descripción de las industrias de Montes de Oca (continuación)

Lavacar del este	9599	Servicio de lavado y encerado de autos
La casa del deporte	3220	Confección de uniformes deportivos. Para ello compran las telas, las cortan, las cosen y finalmente las estampan

El tipo de actividad industrial más realizada es la de fabricación de productos alimenticios, ya que se contabilizan 6 locales de este tipo. Le siguen en cantidad de establecimientos las fábricas de prendas de vestir, las marqueterías y los aserraderos. Las limitaciones ya planteadas, hacen que existan otras pocas industrias únicas en su tipo dentro del cantón.



La distribución de las actividades industriales por tipo se da de la siguiente forma:

Tipo de Industria	Número de establecimientos
Fabricación y empaqueo de productos alimenticios	6
Confección de prendas de vestir	5
Fabricación de marcos	5
Aserradero y almacenaje de maderas y materiales de construcción	5
Corte y venta de vidrios	2
Elaboración de productos de concreto y cal	2
Servicio de lavado y encerado de autos	2
Fabricación de muebles y otros artículos	1
Manufacturado de productos farmacéuticos	1
Elaboración y envasado de productos de limpieza	1
Reparación y construcción de veleros	1
Fabricación de artículos de oficina	1
Tapicería en muebles del hogar	1
Total general	33

Un aspecto importante que se puede notar es que las restricciones en las actividades industriales han disminuido la cantidad de beneficios de café, aún cuando en la parte alta del cantón la mayoría de las tierras tienen una dedicación exclusivamente agrícola. El único beneficio que queda en el cantón es la Compañía Cafetalera la Martha, donde se da el beneficio seco del café y empaque de éste para la exportación.

3. Distribución espacial de las industrias

Las industrias existentes están distribuidas en diferentes zonas del cantón y por su cantidad están dispersas, sin embargo, la mayoría se concentran en el distrito de San Pedro. En San Rafael existe solamente una industria que corresponde a la Compañía Textil Centroamericana. En Sabanilla la única industria existente es Productos Alimenticios Rey Dorado. En el distrito de Mercedes se encuentran la Fábrica Gerber y Glaxo Smith Kline; el resto de las industrias están en San Pedro.

Las únicas industrias que presentan cierta coincidencia en su ubicación son los servicios de lavado de autos y las marqueterías. Los dos servicios de auto lavado se ubican en las cercanías de la Rotonda de la Hispanidad, esto puede deberse a que este es un punto de confluencia e interconexión entre varios sectores (como San José, Montes de Oca, Goicoechea y Zapote), por lo que el volumen de vehículos que transita por esa zona es bastante alto y hace que este punto sea estratégico para la ubicación de servicios para vehículos. En cuanto a las marqueterías, todas se encuentran alrededor de la calle principal de San Pedro, este sector es de alta vocación comercial,

por lo que es lógica la ubicación de este (y otros muchos) tipo de negocios en esta zona.

Por otro lado, la presencia de tantos centros de educación y de oficinas en San Pedro podría ser la justificación de la presencia de industrias tales como AMPO (fabricación de artículos de oficina) y de Industrias Abril (fábrica de tizas).

4. Implicaciones de las actividades industriales existentes

Es importante que en el caso de admitir la presencia de ciertas industrias se consideren elementos propios de las actividades específicas de cada tipo, ya que existen algunos casos especiales que demandan atención. La evaluación de las características debe servir para determinar ciertas restricciones o requerimientos necesarios, tales como disponibilidad y ubicación de accesos, sistemas de tratamiento, aislamiento acústico y hasta horarios de funcionamiento. Los estudios de impacto ambiental (donde sean necesarios) pueden ser una herramienta útil en este sentido.

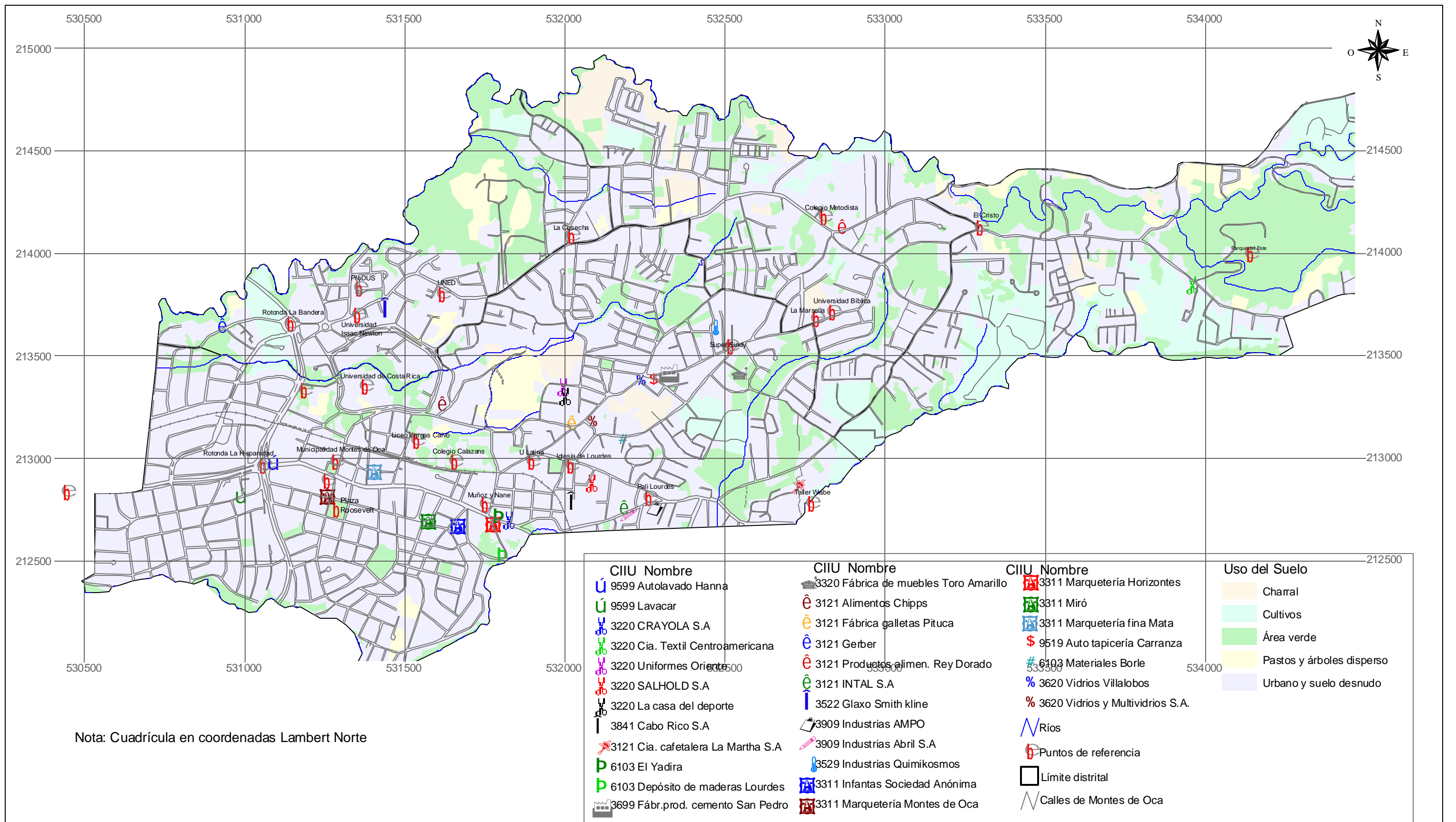
En cuanto a las industrias existentes, podemos determinar algunos impactos posibles:

Las industrias dedicadas al almacenaje de materiales de construcción y aserrío, pueden provocar conflictos por el volumen de vehículos de carga, si no existen los espacios disponibles para que se estacionen y maniobren adecuadamente; también existe la posibilidad de contaminación por los desechos de madera.

Las industrias dedicadas a la fabricación de productos alimenticios también pueden ser una fuente de contaminación por desechos sólidos; además el uso de ciertos químicos puede generar la contaminación de aguas si no existen sistemas de tratamiento adecuados. Esta última consecuencia también puede ser provocada por industrias como la de fabricación de productos de cal, de concreto y los productos farmacéuticos.

La fabricación de muebles o veleros, la reparación de equipos y la fabricación de otros artículos en general, puede provocar contaminación sónica, dependiendo del tipo de maquinaria que se utilice.

En términos generales, es recomendable seguir la línea del plan regulador anterior y establecer restricciones a algunos tipos de industrias y además establecer regulaciones que estén acorde con los principios de reutilización y reducción de desechos e impactos, eficiencia en la producción y salud ocupacional – en resumen, los principios de producción más limpia- en las industrias permitidas.



Mapa 1 . Ubicación de industrias en el Cantón de Montes de Oca

Plan Regulador de Montes de Oca

Fuente: Municipalidad de Montes de Oca; IGN; Fotografías aéreas 48 y 50, rollo Terra, 1:40000, 1998; MOPT; ProDUS, 2001.

200 0 200 400 Metros



SECCIÓN III

VIVIENDA DE ALQUILER

Análisis de la importancia de las viviendas de alquiler en Montes de Oca

1. Introducción

Las viviendas de alquiler son instalaciones que llenan la necesidad de alojamiento de una población que no tiene casa y tampoco quiere o puede tenerla, que es atraída a una zona determinada por un período de tiempo relativamente largo. Por ejemplo si se trata de un estudiante, este permanecerá en el cantón mientras concluye sus estudios universitarios y a la vez puede estar en ella al menos por unos 9 o 10 meses por año. Otros tipos de inquilinos pueden permanecer por más tiempo en el cantón dependiendo de las actividades que desarrollan. Finalmente algunas de estas personas pueden quedarse a vivir definitivamente en el cantón.

En Montes de Oca, se ha observado como esta actividad es económicamente importante y además favorece a la economía global del cantón de dos formas principales: en primer lugar es una fuente de ingresos muy importante y en segundo lugar facilita las actividades ya sean estas comerciales, estudiantiles o de trabajo a sus usuarios. Montes de Oca cuenta con una gran cantidad de universidades e institutos de enseñanza lo cual atrae a muchos estudiantes y profesores (personal administrativo en menor grado) al cantón, generando una necesidad de infraestructura habitacional a fin de mejorar la accesibilidad de estos a sus sitios de estudio y trabajo. El cantón tiene también gran cantidad de consultoras. De esta forma las viviendas de alquiler pueden llenar también las necesidades de vivienda que se crean.

Otras situaciones que son atractivas del cantón de Montes de Oca, es su cercanía a San José y otros cantones importantes como Curridabat y Goicoechea. Montes de Oca presenta un ambiente físico más atractivo que San José para vivir, pues existen zonas verdes en suficiente cantidad (aproximadamente 3,5 m²/por habitante) y la mayoría de ellas con una buena ubicación. Para comparación se cita el artículo III.3.6.2 del Código Urbano el cual exige dedicar 10 m² por cada lote o casa para área verde. Este valor sería mejor que el de Montes de Oca si el promedio de ocupación de las viviendas fuera de 3 personas o menos. En Montes de Oca, de acuerdo al Censo del año 2000 hay un promedio de 3,5 habitantes por vivienda. Tal vez el principal defecto de algunas de estas zonas es su escaso mantenimiento. Para más detalles al respecto consultar el documento "Diagnóstico de áreas verdes, deportivas y recreativas en el cantón de Montes de Oca". En relación con la seguridad ciudadana que ofrece el cantón es importante remitirse al apartado de seguridad ciudadana de Montes de Oca. De acuerdo a este documento hasta 1998 Montes de Oca ocupaba el segundo lugar en delitos a la propiedad privada y el primero en robos de vehículos (ambos por cada 10000 habitantes). A pesar de ello, en forma general es más seguro que San José para vivir. Por otra parte tiene buena accesibilidad por transporte público (la mejor después de San José), los conflictos de transporte han sido durante muchos años menores que en San José, aunque este aspecto se ha visto mal en los últimos meses.

En los siguientes apartados se hará una breve interpretación de los datos obtenidos de un muestreo realizado a algunas viviendas de alquiler en algunas zonas que se seleccionaron dentro del cantón. El objetivo es determinar el rol que juega esta actividad en el cantón y las características de la misma.

2. Los casos analizados

Los casos analizados en Montes de Oca, son los de complejos de apartamentos para alquiler. Quedan excluidos todas aquellos cuartos, casas individuales que son alquilados de carácter informal. Es importante aclarar este aspecto, pues a pesar de que se estudiaron estos casos la actividad de alquiler de vivienda es más importante de lo que parece. Para el estudio de edificios de apartamentos se recurrió al uso de un muestreo, a fin de facilitar la interpretación de la actividad en el cantón. Se recurrió a visitas de campo, revisión de anuncios en periódicos, guías telefónicas y llamadas telefónicas. Esta metodología involucra un cierto error que consideramos admisible, pero se debe tener cuidado al hacer las interpretaciones de los resultados.

Algunas características importantes que permiten valorar la calidad de un complejo de alquiler son: espacios de estacionamiento, actividades predominantes de los inquilinos, ruido, áreas verdes, accesibilidad a paradas de autobuses, distancia al Centro Comercial de San José, características socioeconómicas del cantón entre otras. Las tablas adjuntas muestran los resultados del muestreo realizado.

Las tablas que se muestran a continuación son de importancia pues resumen los datos de los complejos de viviendas de alquiler muestreados, lo cual permite caracterizar la actividad en el cantón. Es importante destacar que la cantidad de complejos consultados varía en todas las tablas pues no en todos los casos se pudieron obtener todos los datos requeridos. Es importante aclarar que los lugares que se muestrearon son aquellos que ejercen la actividad con el permiso respectivo y que son edificios.

3. Análisis de características de los complejos de viviendas de alquiler

Los complejos de alquiler de servicios de vivienda se encuentran ubicados en los principales sectores urbanos de Montes de Oca (oeste del cantón). Los complejos de alquiler visitados se muestran en el mapa #1, el cual muestra también la fuente de información por las que se conoció de su existencia. En las cercanías de la UCR (Norte y Sur) y Vargas Araya - Monterrey se concentran una cantidad importante de estos edificios.

Existe una presencia predominante de profesionales y estudiantes en las viviendas de alquiler (tabla #1), lo que lleva a la necesidad de buscar condiciones adecuadas para estos y las actividades que realizan, como por ejemplo poco ruido y la presencia de zonas verdes que sirvan para el esparcimiento, ya se encuentren estas dentro del complejo o fuera del mismo. Las actividades principales que realizan este tipo de inquilinos pueden ser de estudio y descanso. Por otra parte los docentes o profesionales dedicados a la enseñanza y obreros hacen un uso menor de las viviendas de alquiler pero las necesidades de los primeros no se contraponen a los de estos últimos. Una cantidad importante de inquilinos se alojan en viviendas que se dedican a la actividad de alquiler pero informalmente, es decir alquilando cuartos o casas pero no con el permiso respectivo para ello. Los datos mostrados en la tabla #1 se obtuvieron de edificios que se dedican formalmente al alquiler de servicios de vivienda y refleja el verdadero porcentaje de estudiantes o profesionales que usan de este servicio en todos los complejos de vivienda existentes en el cantón.

Tabla #1: Actividades predominantes de los inquilinos de algunos complejos de apartamentos consultados*.

Actividades predominantes de los inquilinos	Número de complejos de vivienda de alquiler**	Porcentaje (%)
Profesionales	26 de 36	72,2
Docentes	3 de 36	8,3
Estudiantes	21 de 36	58,3
Empleados	1 de 36	2,8
Obreros	1 de 36	2,8

* El número total de viviendas consultadas fue de 36 y se usó para calcular los porcentajes correspondientes.

** Las viviendas pueden prestar servicio a diferentes tipos de usuarios. La tabla muestra cuantas viviendas consideran que un inquilino es más frecuente. Pueden haber hasta tres usuarios principales para cada complejo de vivienda.

A pesar de lo mencionado anteriormente, se observa de la tabla #2 como la mayor cantidad de los edificios visitados son afectados por el ruido y en la mayoría de los casos no cuentan con zonas verdes dentro de las instalaciones del edificio (tabla #3). Estas zonas verdes son diferentes de las exigidas por el Código Urbano, por tanto, puede ser que el hecho de no tener alguna zona verde privada en un edificio de alquiler no afecte mucho a sus inquilinos siempre y cuando tenga la disponibilidad de otras zonas verdes públicas cercanas al complejo de alquiler. Sin embargo lo que se recomienda es que exista algún área verde dentro del mismo complejo, de carácter privado, puesto que la densidad de ocupación (número de habitantes por metro cuadrado) puede ser muy alta en algunos de estos complejos. Los edificios de apartamentos, si son muy altos y/o tienen muchos apartamentos, pueden no tener suficiente espacio para crear condiciones adecuadas de esparcimiento interno a sus inquilinos. Se observa de Montes de Oca como la mayor parte de los edificios son de 2 pisos y el número de apartamentos por complejo varía entre 2 y 24. Ver tablas #4 y #5, y mapas #3 y #4. La cantidad más frecuente es de 4, 6, 8 y 10 apartamentos. Si existe relación entre estas dos variables, las zonas verdes pueden ser difíciles de encontrar, o puede ser una sola para todos los inquilinos. Sin embargo este aspecto no se puede generalizar o deducir de los datos utilizados, pero se debería asegurar un área lo suficientemente atractiva en espacio, ubicación y ambiente para beneficio de los inquilinos. Adicionalmente se debe prestar atención a estos aspectos, especialmente en nuestras ciudades, que densifican excesivamente los sectores residenciales en aras de aprovechar mejor el espacio pero a precio de sacrificar la calidad de vida de las personas.

Tabla #2: Grado de afectación por ruido en los complejos de vivienda de alquiler.

Grado de comodidad	Número de complejos de alquiler	Porcentaje (%)
Bueno. El ruido no afecta a los inquilinos	14	22,2
Regular-Bueno. Afecta poco	3	4,8
Regular. El ruido afecta medianamente.	26	41,3
Regular-Malo. Afecta mucho	8	12,7
Malo. El ruido afecta a los inquilinos	12	19,0
TOTAL MUESTREADO	63	100,0

Tabla #3: Datos de zonas verdes dentro de complejos vivienda de alquiler.

Áreas verdes	Número de complejos de alquiler	Porcentaje (%)
Si tiene, al menos una	37	42,5
No tiene ninguna	50	57,5
TOTAL MUESTREADO	87	100,0

Tabla #4: Cantidad de pisos de los edificios de apartamentos.

Número de pisos del edificio	Número de complejos de alquiler	Porcentaje (%)
1	10	8,5
1,5	5	4,3
2	80	68,4
3	15	12,8
4	5	4,3
5	2	1,7
TOTAL MUESTREADO	117	100,0

Tabla #5: Cantidad de apartamentos por edificio.

Número de apartamentos por complejo	Número de edificios de alquiler
2 a 6 apartamentos	27
7 a 13 apartamentos	24
14 a 20 apartamentos	6
21 a 30 apartamentos	5
31 a 45 apartamentos	2

Una de las razones principales que ubica a Montes de Oca como sitio preferencial para la ubicación de casas de alquiler es la cercanía a muchos centros de enseñanza (especialmente superior), su cercanía a San José y la alta densidad de cobertura por servicios de transporte público. Para ejemplarizar lo que se mencionó anteriormente, obsérvese en el mapa #11 y #12 como casi todos los complejos de alquiler quedan ubicados a una distancia de 1km o menos de las escuelas o colegios, con algunas excepciones que se pueden observar. Esta distancia recorrida a pie probablemente sea de 15 minutos o menos. También se notan agrupaciones de estas edificaciones al Norte y Sur de la UCR que pueden ser muy atractivos para estudiantes o profesores de esta universidad.

La cercanía del cantón a San José es una gran ventaja para sus habitantes. En la tabla #6 se muestra las distancias aproximadas que separan a los apartamentos del sitio llamado "Centro de Patrimonio e Histórico de San José". La distancia a recorrer es menor a los 4 kilómetros en casi un 90% de los casos y se cubren usualmente en menos de 20 minutos, en bus.

Tabla #6: Distancia al centro de San José de las viviendas de alquiler analizadas.

Distancia al centro de San José (Centro histórico) (km)	Número de complejos de alquiler	Porcentaje (%)
Menos de 3 km	63	56,3
Entre 3 y 4 km	41	36,6
Entre 4 y 5 km	7	6,3
Entre 5 y 6 km	1	0,9
TOTAL MUESTREADO	112	100,0

Por la buena cobertura del servicio público de transporte de Montes de Oca se debería asegurar la ubicación de los complejos de vivienda de alquiler de tal forma que queden cerca de paradas de buses. Al observar el mapa #8 se nota como una gran parte de los edificios de apartamentos se ubican a un radio de 300 metros o menor de alguna parada de bus, exceptuando el caso de Barrio Dent que actualmente no cuenta con ningún servicio de bus que pase cerca. La tabla #7 que sigue a continuación demuestra lo anterior al observarse que un 88% de los complejos muestreados tiene al menos una parada de autobús a menos de 300 metros. Sin embargo este simple hecho no es por sí mismo una ventaja absoluta, dado que algunas empresas de transportes de buses no dan un servicio todo lo bueno que se desearía. Pero este aspecto queda fuera del alcance de este documento.

Tabla #7: Clasificación de los edificios de alquiler por su accesibilidad a paradas de autobús.

Distancia de paradas de autobús	Número de complejos de alquiler	Porcentaje (%)
A menos de 100 m	15	13,4
Entre 100 y 200 m	61	54,5
Entre 200 y 300 m	21	18,8
Entre 300 y 500 m	12	10,7
Entre 500 y 700 m	2	1,8
Entre 700 y 900 m	1	0,9
TOTAL MUESTREADO	112	100,0

Además el propio cantón tiene diversas fuentes de trabajo. De esta forma, vivir en el cantón, es una opción para mejorar su propia accesibilidad, expresándolo en términos del tiempo de viaje, aunque para ello deban recorrer algunas distancias largas a pie.

Un buen porcentaje de los edificios de apartamentos cuentan con al menos algún espacio de parqueo. De acuerdo a los datos presentados en la tabla #8 al menos un 85% puede contar con este servicio. Estos no deberían ser muy grandes puesto que el vehículo puede no ser tan necesario en zonas con una alta cobertura de transporte público. Si se observa el mapa #9 se puede notar que una gran cantidad de los edificios de apartamentos muestreados al norte de la UCR tienen al menos un sitio donde aparcar algunos vehículos.

Tabla #8: Posibilidades de parqueo en edificios de apartamentos de Montes de Oca.

Clasificación	Número de complejos de alquiler	Porcentaje (%)
Parqueo tiene un espacio o más para cada inquilino	31	26.3
Si existe un parqueo con varios espacios para sus inquilinos	68	57.6
No hay ningún espacio de parqueo para los inquilinos	19	16.1
TOTAL MUESTREADO	118	100.0

El otro aspecto importante de analizar, es ¿a cuál tipo de población es ofrecido este servicio?. De acuerdo a la tabla #9 el mayor porcentaje de estos edificios se ubican en barrios con una infraestructura pública que clasifica como de clase media. El mapa #2 permite ver como la mayoría de los barrios presentan esta característica (infraestructura pública de clase media) y los apartamentos se ubican en los barrios que clasifican de acuerdo a la forma anterior como de clase media y media alta. La infraestructura pública son todos aquellas obras del barrio que son de carácter público como calles, alumbrado, parques, etc.

El valor de la tierra donde se ubican (tabla #10) oscila entre 16000 y 20000 colones por metro cuadrado, y en menor cantidad entre 30000 y 50000 colones. Se puede interpretar que llena las necesidades de personas con semejantes características socioeconómicas. El mapa #3 representa entre algunos datos el valor de la tierra. Estos datos son dados por el Ministerio de Hacienda para el cálculo de los impuestos, de ninguna manera son estos valores de mercado. Esto es importante de acotar pues, estos aspectos son tomados en cuenta por los dueños de los apartamentos para el cálculo de las tarifas que se dan a los inquilinos, de forma que se una inversión rentable para ellos.

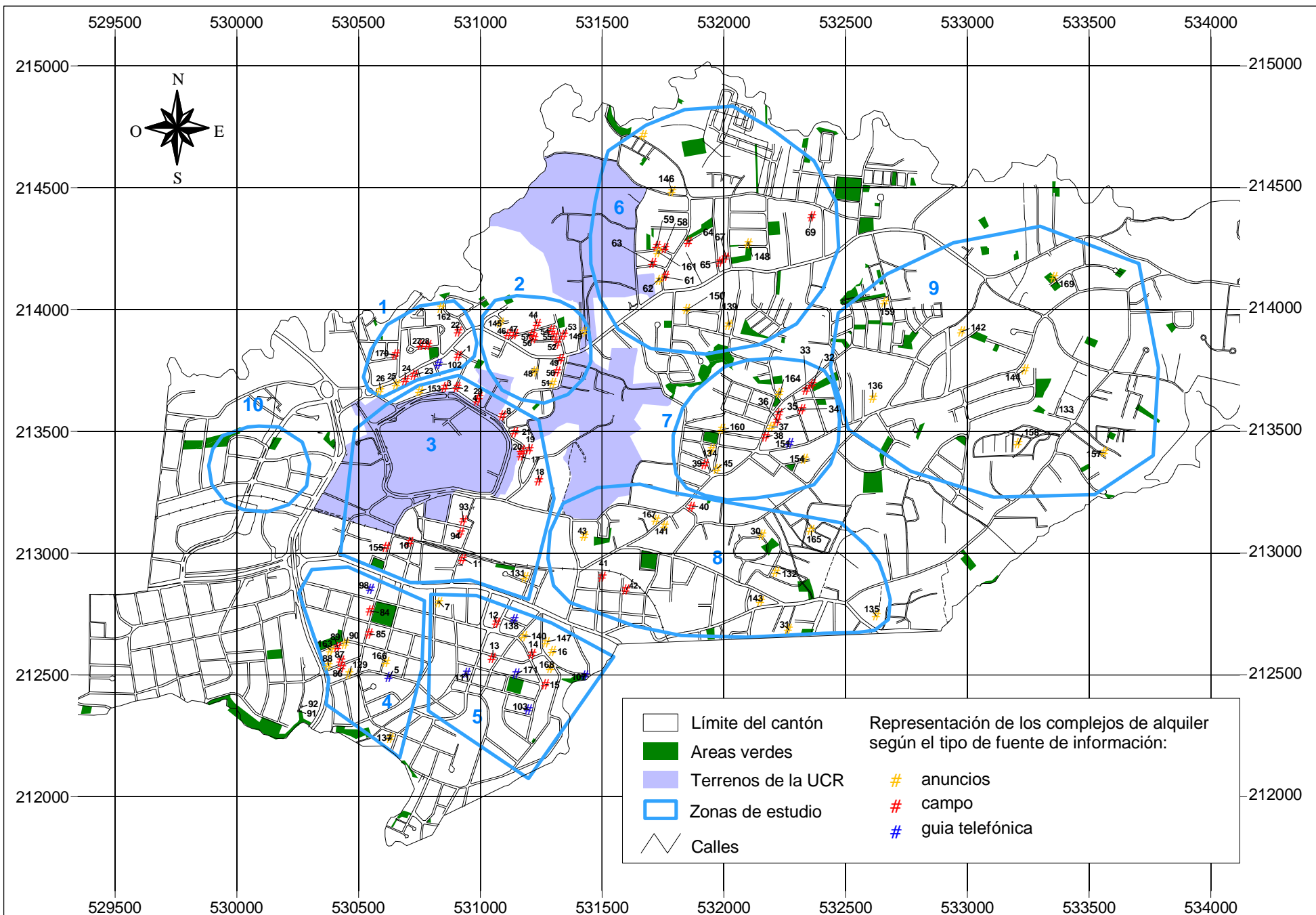
Tabla #9: Clasificación socioeconómica de los barrios donde se ubican los complejos de alquiler.

Clasificación socioeconómica de la infraestructura pública del área donde se ubica el complejo	Número de complejos de alquiler	Porcentaje (%)
Alta	8	6,0
Media Alta	60	44,8
Media	32	23,9
Media Baja	29	21,6
Baja	4	3,0
Lotes baldíos, pastos, fincas	1	0,7
TOTAL MUESTREADO	134	100,0

Tabla #10: Valor de la tierra donde se ubican los complejos de alquiler.

Valor de la tierra (colones/m ²)	Número de complejos de alquiler	Porcentaje (%)
Entre 2000 - 12000	5	3,7
Entre 12000 - 16000	15	11,2
Entre 16000 - 20000	52	38,8
Entre 20000 - 30000	15	11,2
Entre 30000 - 40000	19	14,2
Entre 40000 - 50000	24	17,9
Entre 50000 - 80000	4	3,0
TOTAL MUESTREADO	136	100,0

Fuente: Ministerio de Hacienda, valores usados para el cálculo de impuestos.



Mapa #1

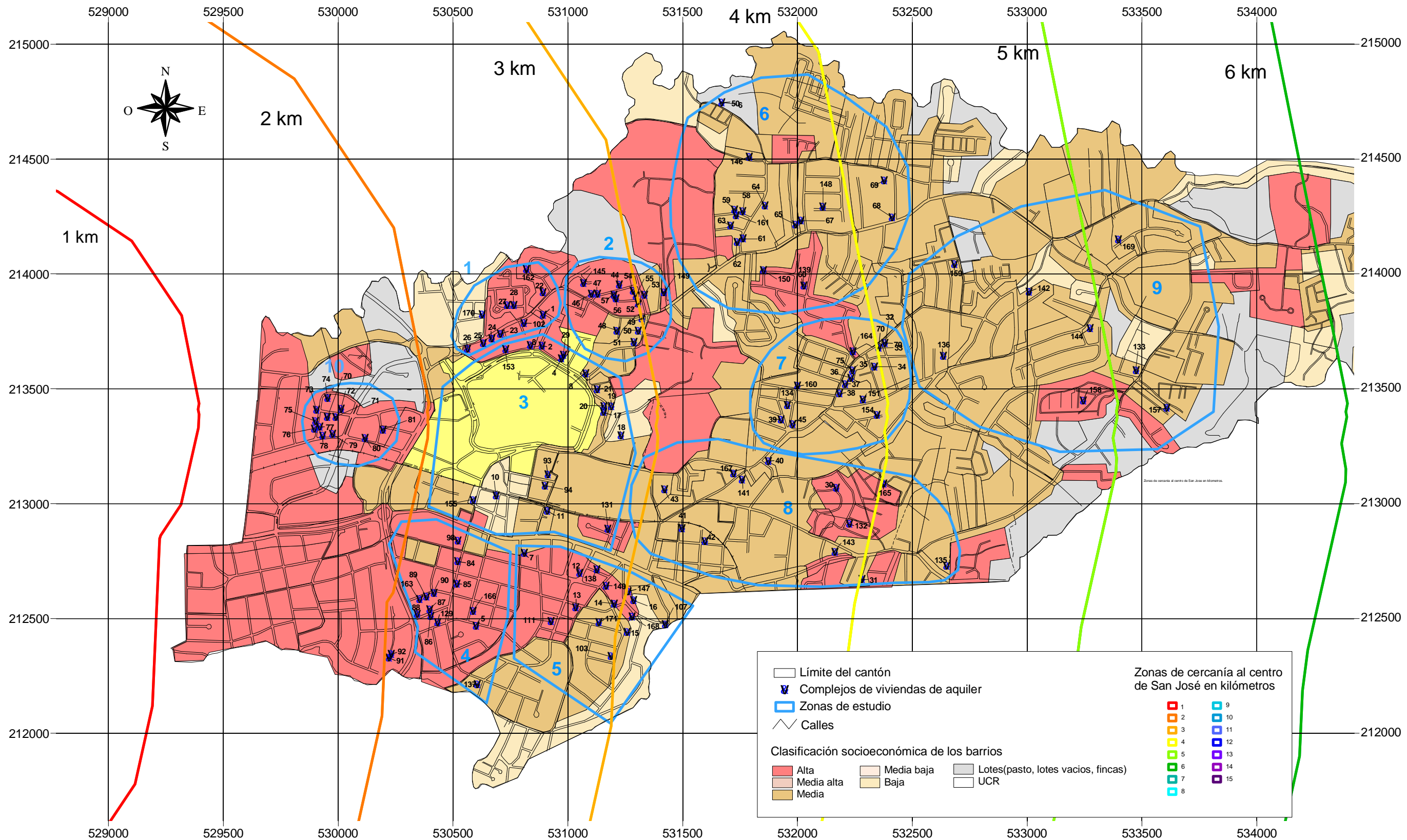
Representación de los complejos de viviendas de alquiler según el tipo de fuente de información

300 0 300 Metros



Plan Regulador de Montes de Oca

Fuente: Investigación ProDUS, 2000

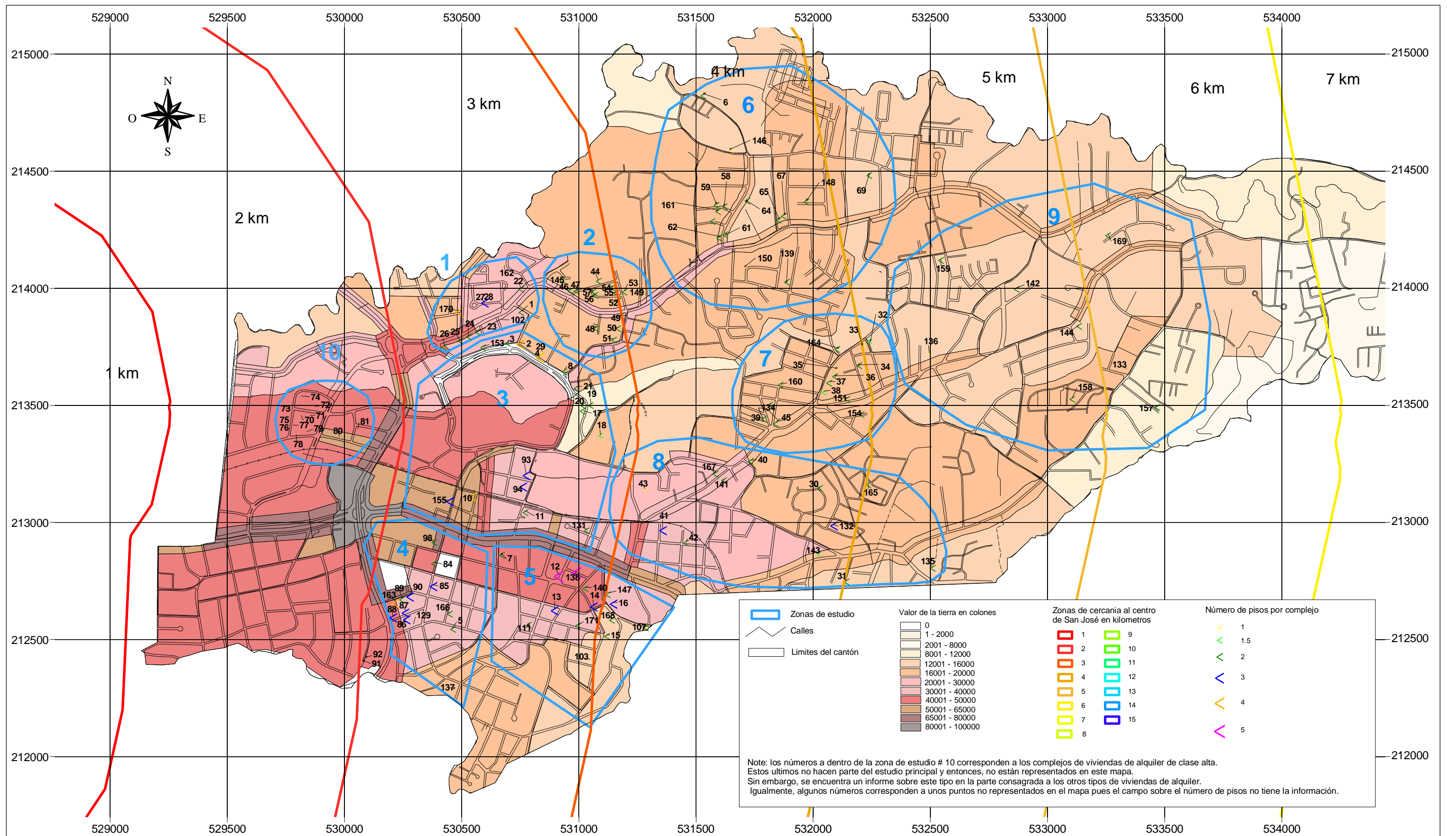


Límite del cantón	Complejos de viviendas de alquiler	Zonas de estudio	Calles
Clasificación socioeconómica de los barrios			
Alta	Media alta	Media baja	Baja
Lotes(pasto, lotes vacios, fincas)	UCR		

Zonas de cercanía al centro de San José en kilómetros	
1	9
2	10
3	11
4	12
5	13
6	14
7	15
8	

Mapa #2 Localización de complejos de viviendas de alquiler y clasificación socioeconómica de los barrios
Plan Regulador de Montes de Oca **Fuente: investigación ProDUS, 2000**





Mapa #3

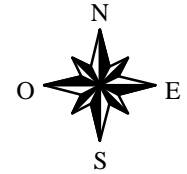
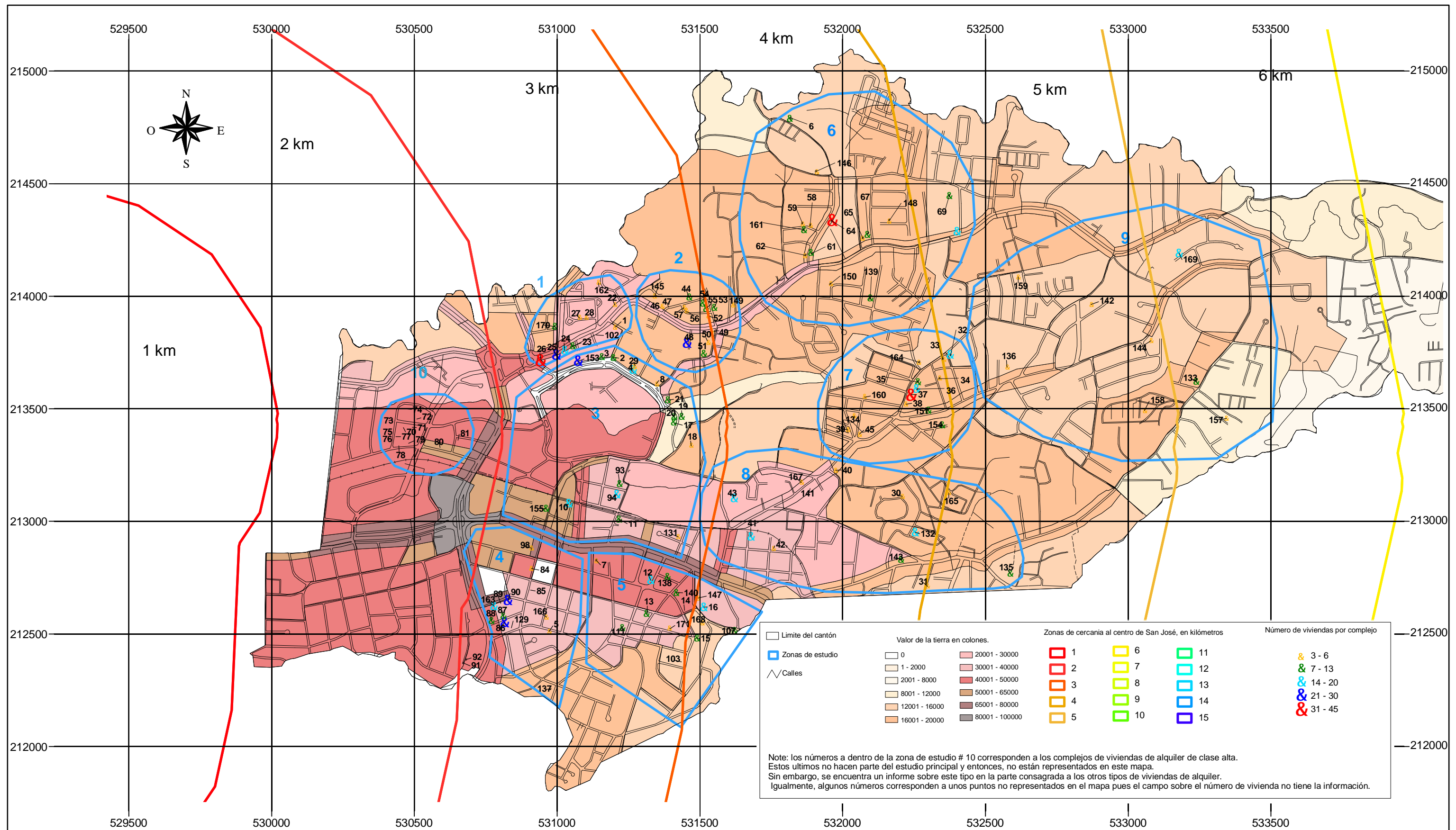
Distribución espacial de los complejos de alquiler estudiados según el número de pisos

Plan Regulador de Montes de Oca

Fuentes: Investigación ProDUS, 2000

200 0 200 400 Metros





4 km

3 km

5 km

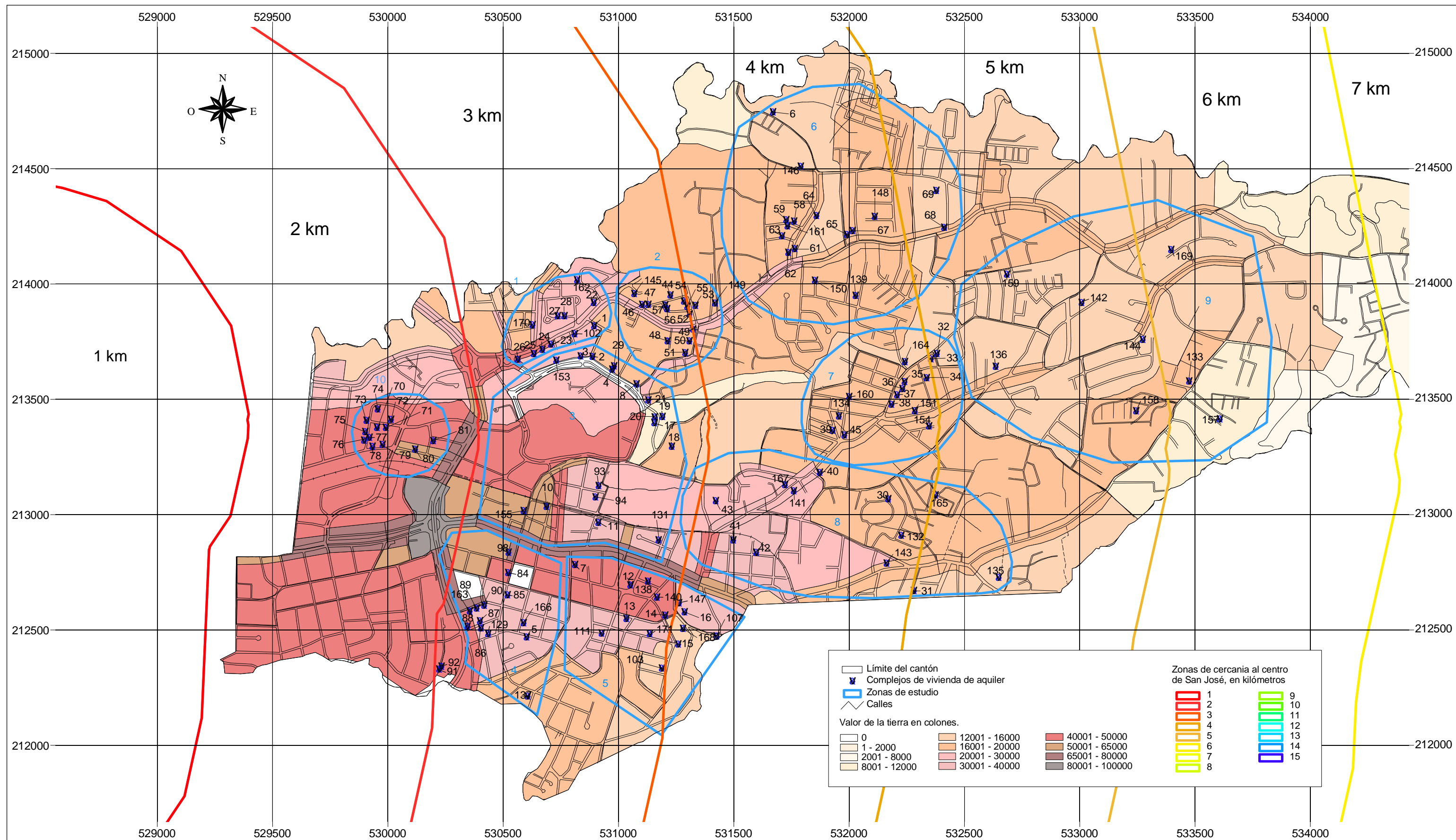
6 km

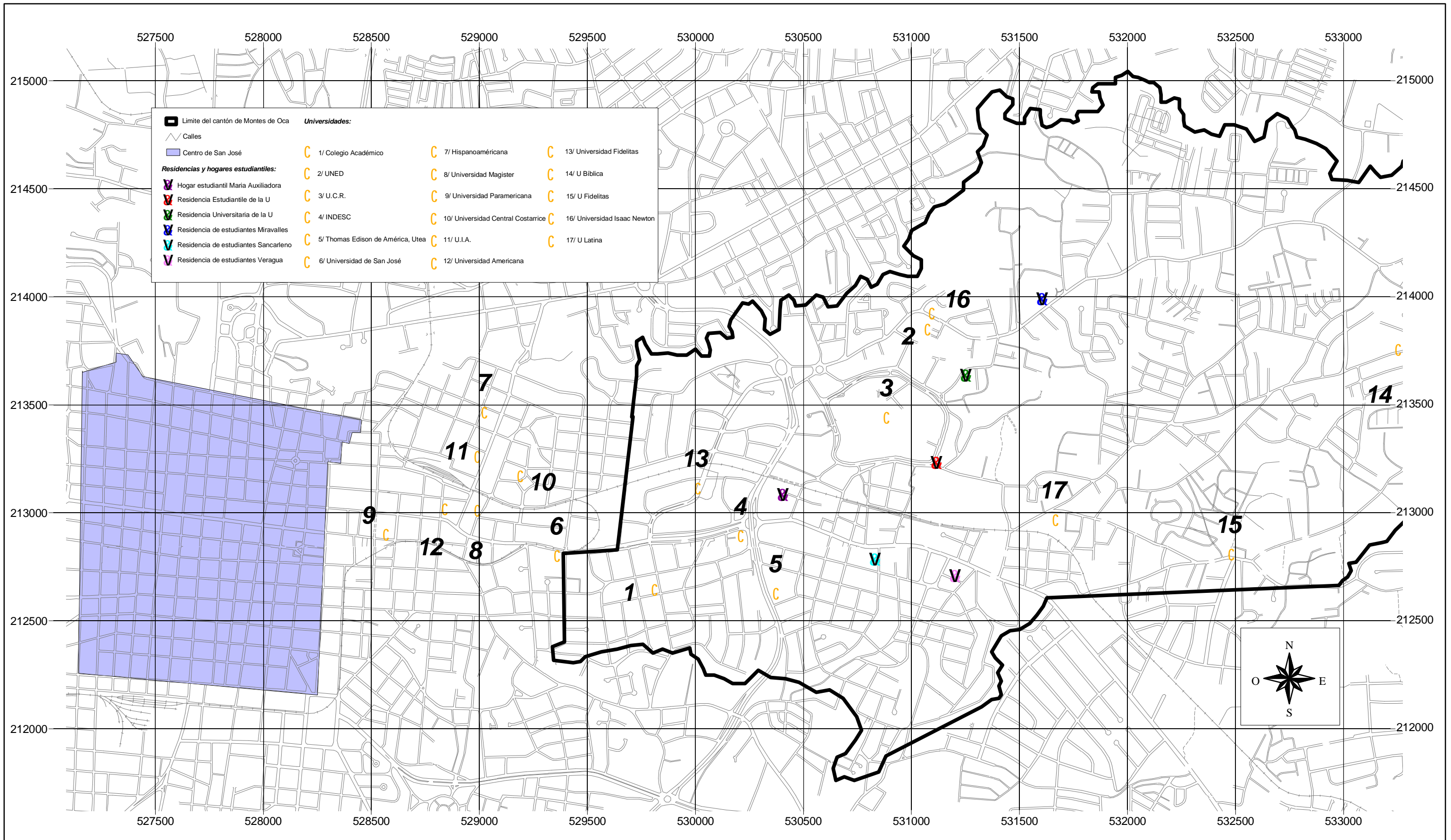
2 km

1 km

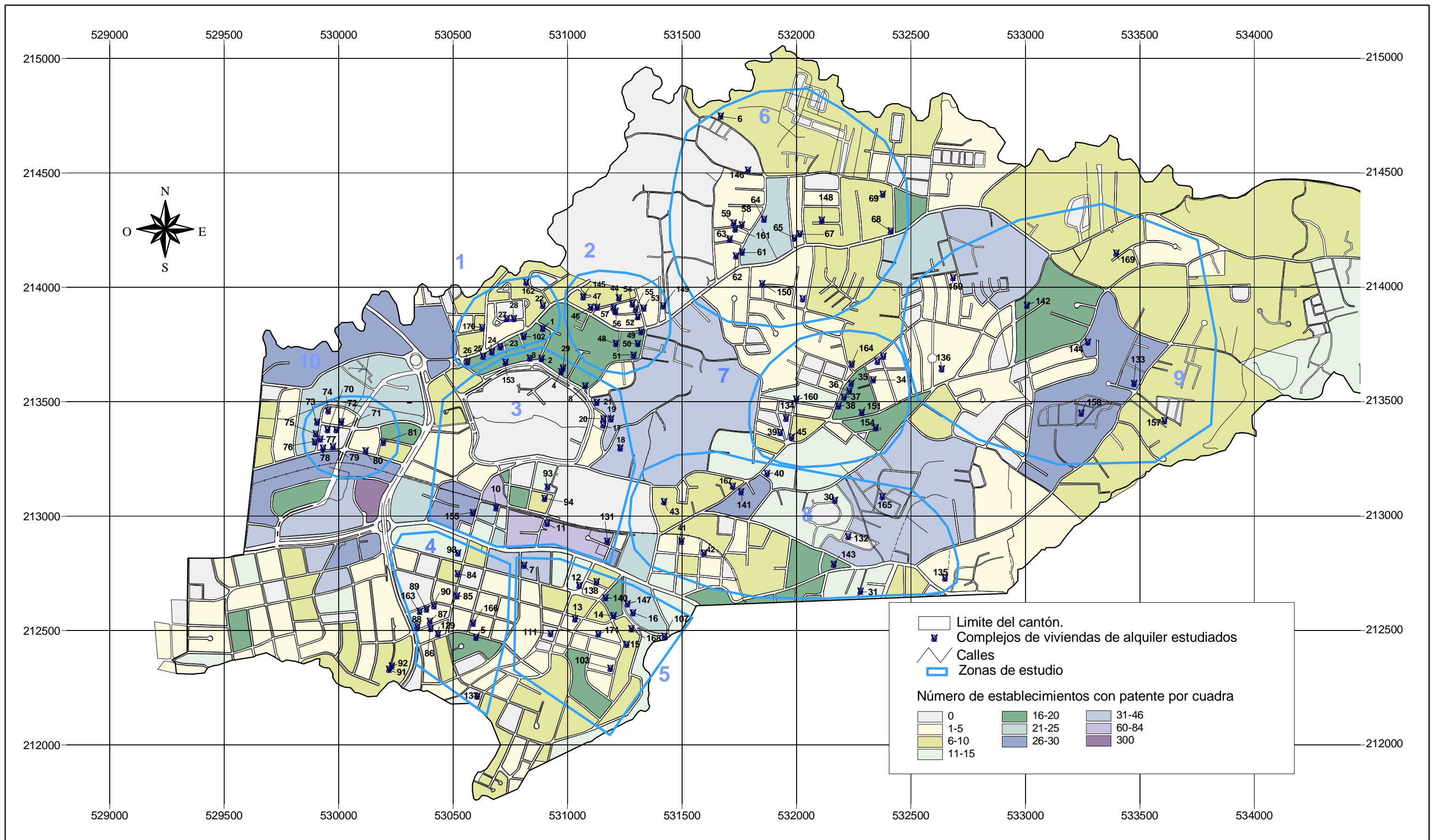
<ul style="list-style-type: none"> □ Limite del cantón □ Zonas de estudio ∩ Calles 	<p>Valor de la tierra en colones.</p> <table border="0"> <tr> <td>□ 0</td> <td>□ 20001 - 30000</td> </tr> <tr> <td>□ 1 - 2000</td> <td>□ 30001 - 40000</td> </tr> <tr> <td>□ 2001 - 8000</td> <td>□ 40001 - 50000</td> </tr> <tr> <td>□ 8001 - 12000</td> <td>□ 50001 - 65000</td> </tr> <tr> <td>□ 12001 - 16000</td> <td>□ 65001 - 80000</td> </tr> <tr> <td>□ 16001 - 20000</td> <td>□ 80001 - 100000</td> </tr> </table>	□ 0	□ 20001 - 30000	□ 1 - 2000	□ 30001 - 40000	□ 2001 - 8000	□ 40001 - 50000	□ 8001 - 12000	□ 50001 - 65000	□ 12001 - 16000	□ 65001 - 80000	□ 16001 - 20000	□ 80001 - 100000	<p>Zonas de cercanía al centro de San José, en kilómetros</p> <table border="0"> <tr> <td>□ 1</td> <td>□ 6</td> <td>□ 11</td> </tr> <tr> <td>□ 2</td> <td>□ 7</td> <td>□ 12</td> </tr> <tr> <td>□ 3</td> <td>□ 8</td> <td>□ 13</td> </tr> <tr> <td>□ 4</td> <td>□ 9</td> <td>□ 14</td> </tr> <tr> <td>□ 5</td> <td>□ 10</td> <td>□ 15</td> </tr> </table>	□ 1	□ 6	□ 11	□ 2	□ 7	□ 12	□ 3	□ 8	□ 13	□ 4	□ 9	□ 14	□ 5	□ 10	□ 15	<p>Número de viviendas por complejo</p> <table border="0"> <tr> <td>□ 3 - 6</td> </tr> <tr> <td>□ 7 - 13</td> </tr> <tr> <td>□ 14 - 20</td> </tr> <tr> <td>□ 21 - 30</td> </tr> <tr> <td>□ 31 - 45</td> </tr> </table>	□ 3 - 6	□ 7 - 13	□ 14 - 20	□ 21 - 30	□ 31 - 45
□ 0	□ 20001 - 30000																																		
□ 1 - 2000	□ 30001 - 40000																																		
□ 2001 - 8000	□ 40001 - 50000																																		
□ 8001 - 12000	□ 50001 - 65000																																		
□ 12001 - 16000	□ 65001 - 80000																																		
□ 16001 - 20000	□ 80001 - 100000																																		
□ 1	□ 6	□ 11																																	
□ 2	□ 7	□ 12																																	
□ 3	□ 8	□ 13																																	
□ 4	□ 9	□ 14																																	
□ 5	□ 10	□ 15																																	
□ 3 - 6																																			
□ 7 - 13																																			
□ 14 - 20																																			
□ 21 - 30																																			
□ 31 - 45																																			

Note: los números a dentro de la zona de estudio # 10 corresponden a los complejos de viviendas de alquiler de clase alta. Estos últimos no hacen parte del estudio principal y entonces, no están representados en este mapa. Sin embargo, se encuentra un informe sobre este tipo en la parte consagrada a los otros tipos de viviendas de alquiler. Igualmente, algunos números corresponden a unos puntos no representados en el mapa pues el campo sobre el número de vivienda no tiene la información.





Limite del cantón de Montes de Oca	Universidades:
Calles	
Centro de San José	
Residencias y hogares estudiantiles:	
Hogar estudiantil María Auxiliadora	1/ Colegio Académico
Residencia Estudiantil de la U	2/ UNED
Residencia Universitaria de la U	3/ U.C.R.
Residencia de estudiantes Miravalles	4/ INDESC
Residencia de estudiantes Sancarleno	5/ Thomas Edison de América, Utea
Residencia de estudiantes Veragua	6/ Universidad de San José
	7/ Hispanoamericana
	8/ Universidad Magister
	9/ Universidad Paramericana
	10/ Universidad Central Costarrice
	11/ U.I.A.
	12/ Universidad Americana
	13/ Universidad Fidelitas
	14/ U Bíblica
	15/ U Fidelitas
	16/ Universidad Isaac Newton
	17/ U Latina



Mapa #7

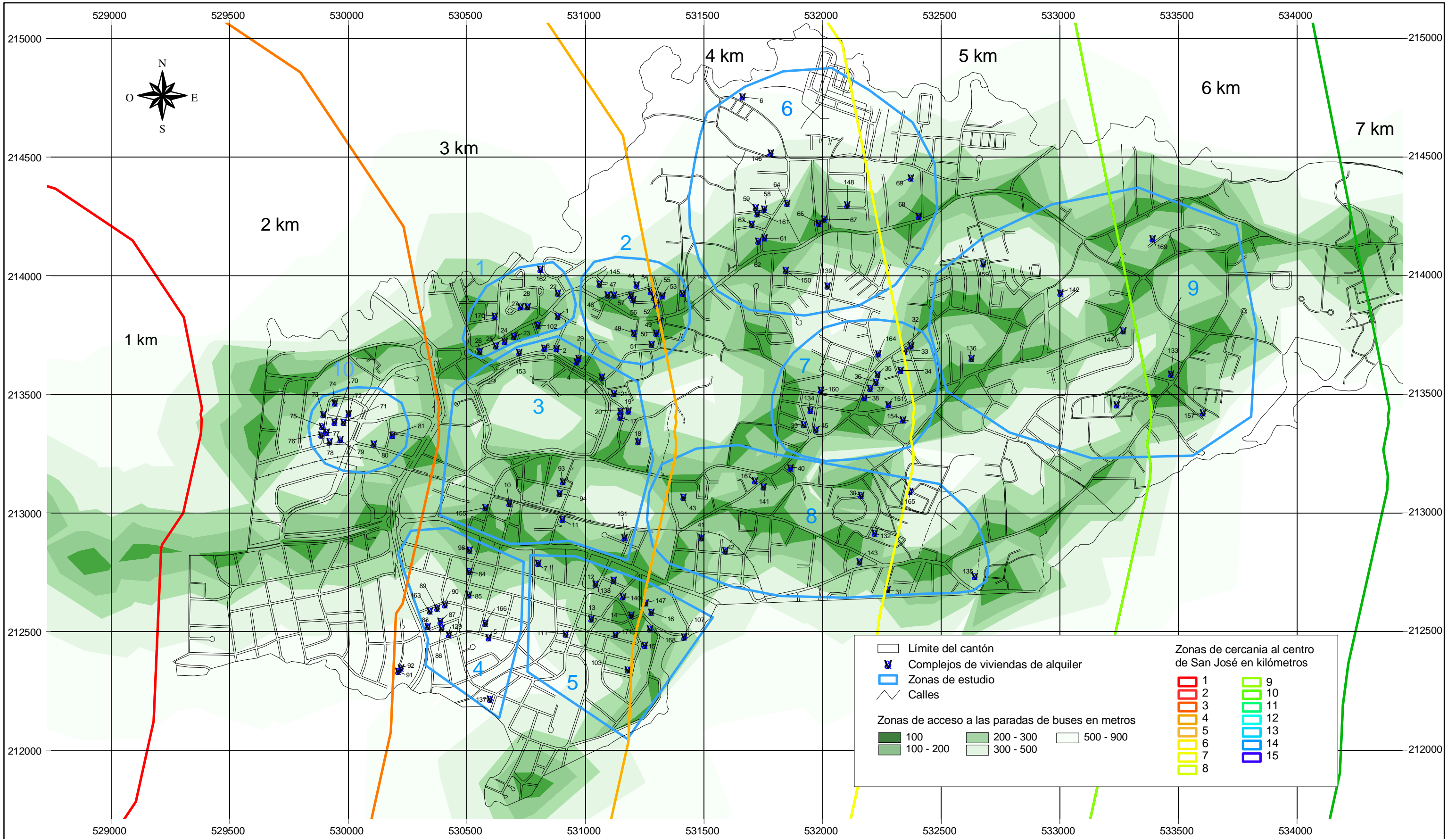
Localización de complejos de viviendas de alquiler y distribución de establecimientos con patente

Plan Regulador de Montes de Oca, 2000

Fuente: Investigación ProDUS, 2000.

200 0 200 400 Metros



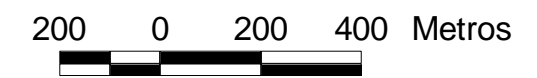


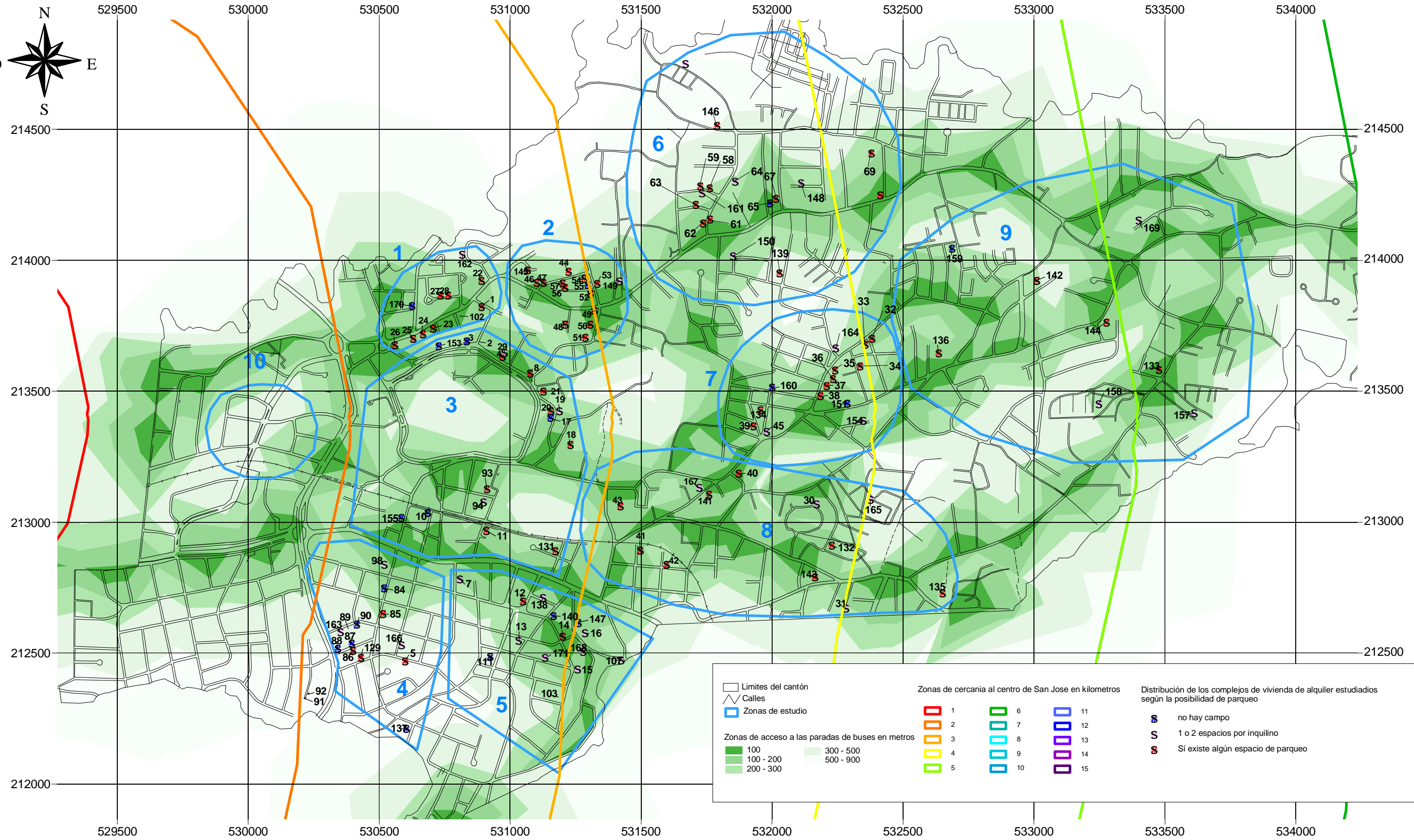
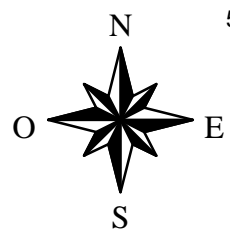
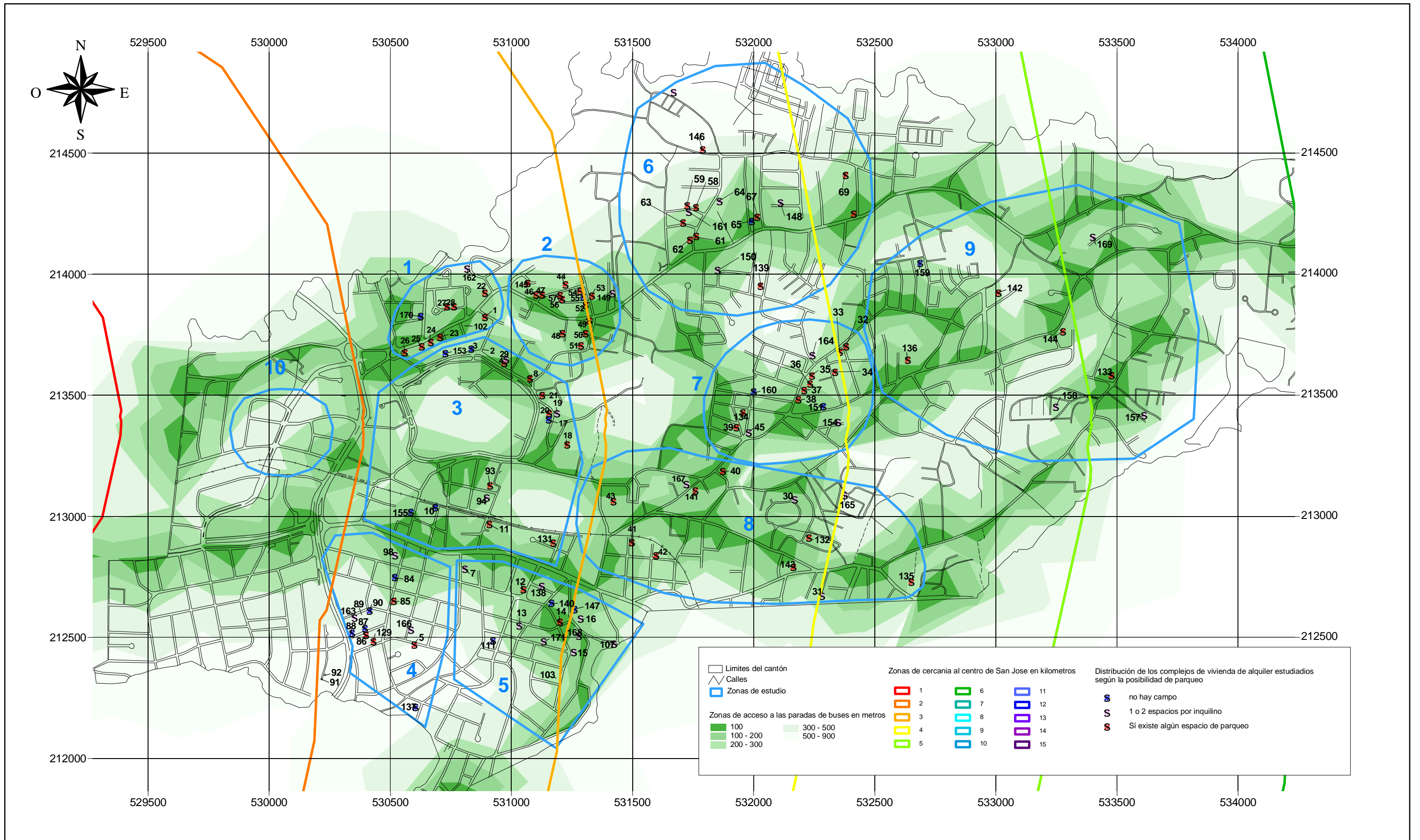
Mapa #8

Distribución espacial de los complejos de viviendas de alquiler estudiados y acceso a las paradas de bus

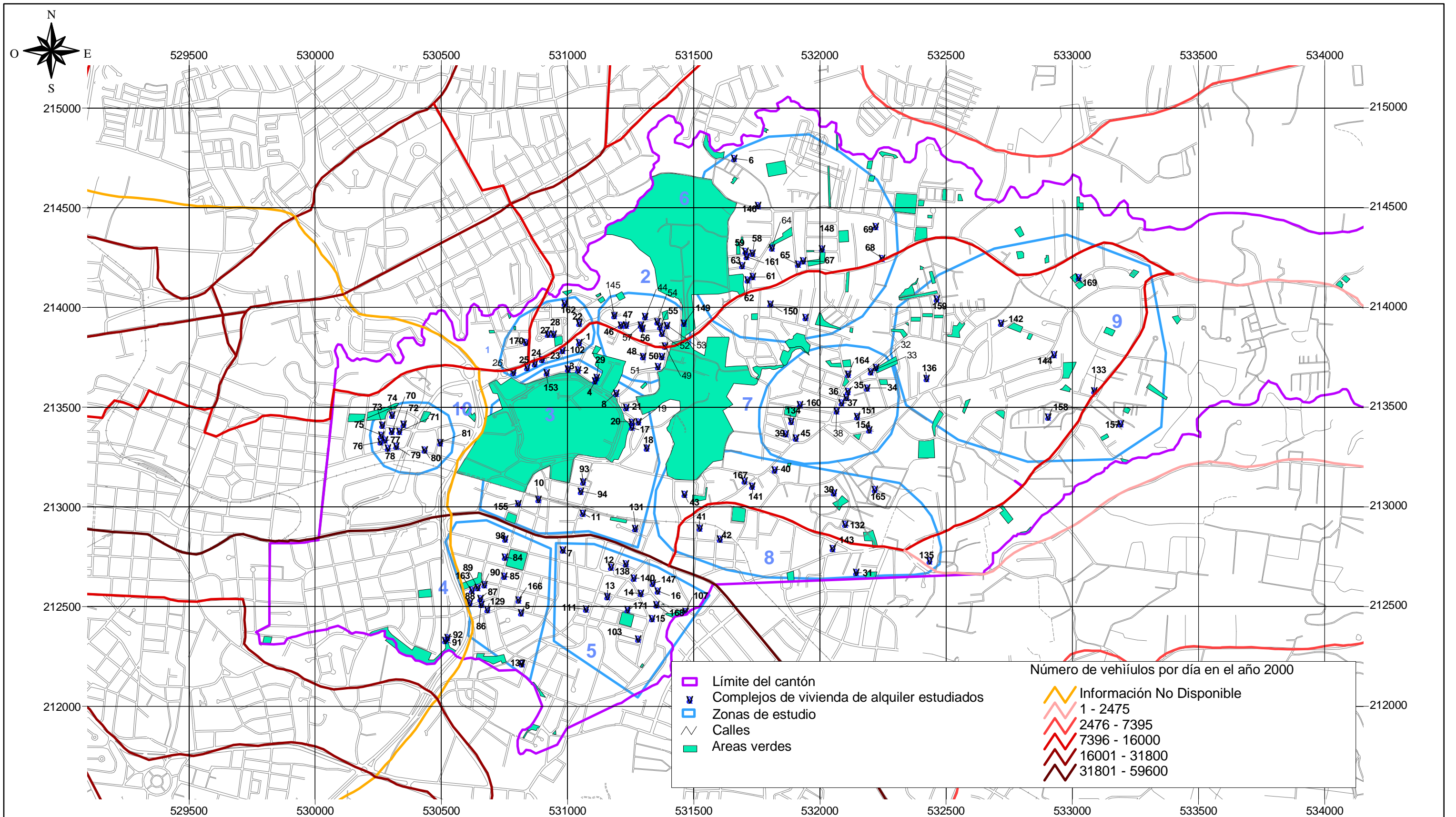
Plan Regulador de Montes de Oca

Fuente: Investigación ProDUS, 2000





<ul style="list-style-type: none"> □ Límites del cantón △ Calles □ Zonas de estudio 	<p>Zonas de acceso a las paradas de buses en metros</p> <ul style="list-style-type: none"> 100 100 - 200 200 - 300 300 - 500 500 - 900 	<p>Zonas de cercanía al centro de San Jose en kilómetros</p> <ul style="list-style-type: none"> 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 	<p>Distribución de los complejos de viviendas de alquiler estudiados según la posibilidad de parqueo</p> <ul style="list-style-type: none"> Ⓢ no hay campo Ⓢ 1 o 2 espacios por inquilino Ⓢ Si existe algún espacio de parqueo
--	---	--	---



Mapa #10

Localización de complejos de viviendas de alquiler y importancia del tráfico de vehiculos

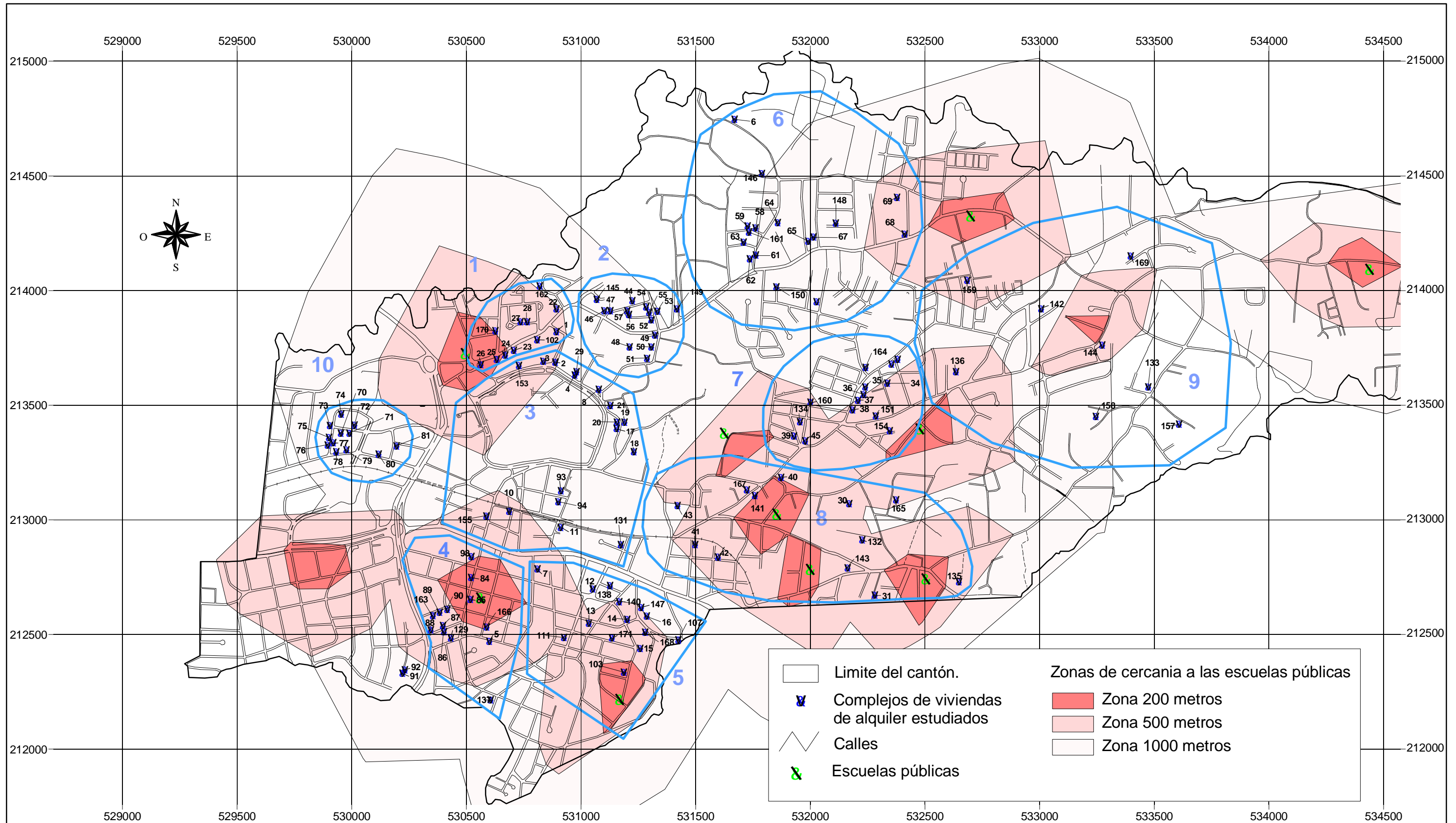
200 0 200 400 Metros



Plan Regulador de Montes de Oca

Fuente: Investigación ProDUS, 2000.





Mapa #11

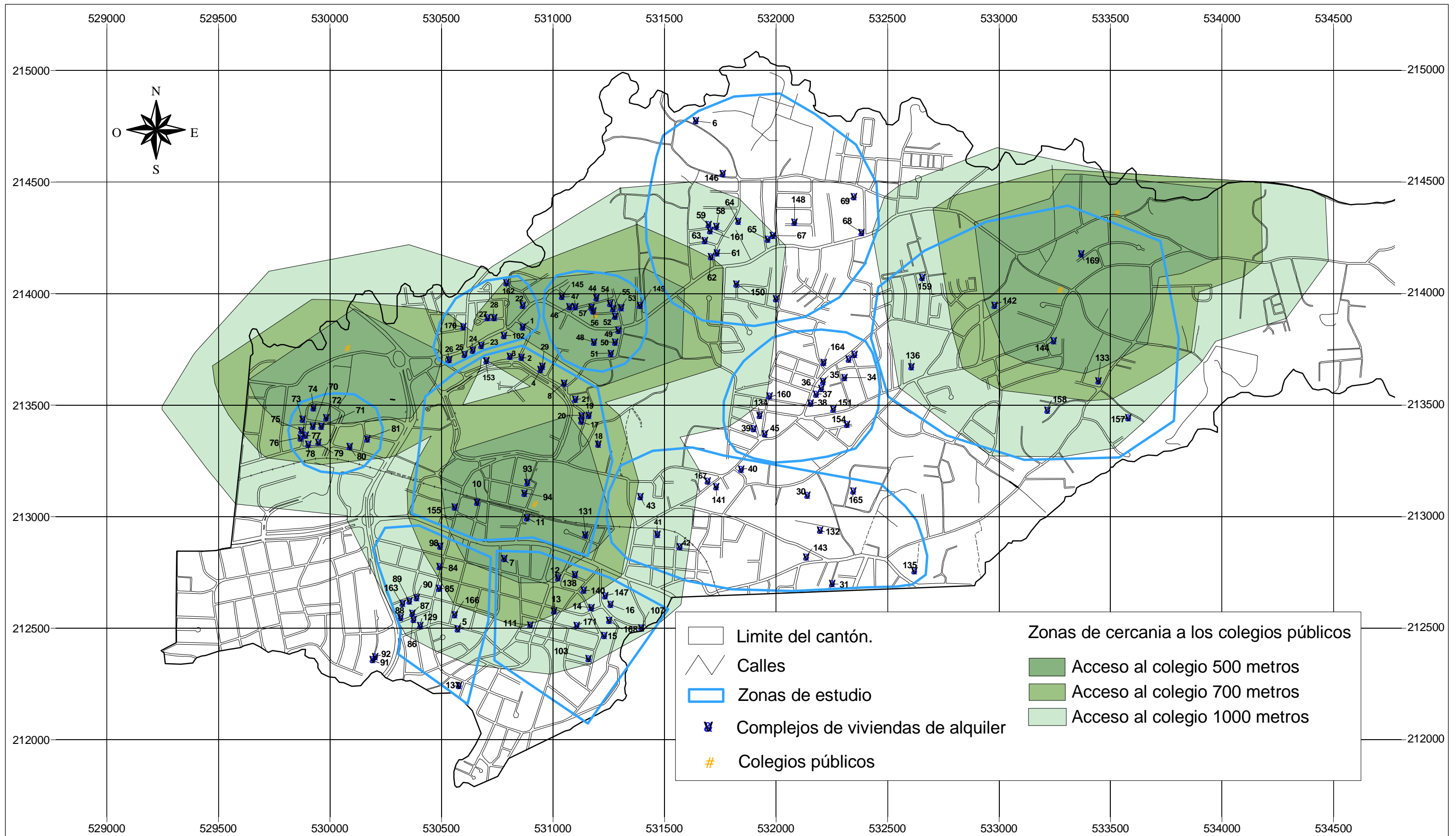
Distribución espacial de los complejos de viviendas de alquiler estudiados y zonas de cercanía a las escuelas públicas

Plan Regulador de Montes de Oca, 2000

Fuentes: Investigación ProDUS, 2000

200 0 200 400 Metros





Mapa #12

Distribución espacial de los complejos de alquiler estudiados y zonas de cercanía a los colegios públicos

Plan Regulador de Montes de Oca, 2000

Fuentes: Investigación ProDUS, 2000

200 0 200 400 Metros

