

UNIVERSIDAD DE COSTA RICA  
SISTEMA DE ESTUDIOS DE POSGRADO

EL GIRO NEOLIBERAL DE LA CIUDAD: EL ESTUDIO DEL EMPRESARIALISMO URBANO  
Y EL PROGRAMA DE REGENERACIÓN Y REPOBLAMIENTO DE SAN JOSÉ, COSTA RICA  
2004-2019

Tesis sometida a consideración de la Comisión del Programa de Estudios de Posgrado  
en Geografía para optar al grado y título de Maestría Académica en Geografía

ANDRÉS JIMÉNEZ CORRALES

Ciudad Universitaria Rodrigo Facio Brenes, Costa Rica

2021

## **Dedicatoria**

Para quienes han hecho posible este proyecto  
con su afecto, su compañía, su apoyo, sus sueños y sus ideas

Para quienes sueñan con otras realidades urbanas

## Agradecimientos

A quienes han acompañado este proceso de investigación de múltiples formas y en distintos espacios-tiempos. Este texto representa una suerte de síntesis inconclusa de ideas y sentimientos compartidos con muchas personas en distintas geografías. Sus páginas empezaron a ser escritas tiempo atrás, justo en el momento en que decidí recorrer los paisajes invisibles de la ciudad en busca de respuestas/preguntas personales y colectivas.

A quien se acerca a leer este documento. Espero que en sus páginas encuentre una caja de resonancia que le permita imaginar otras ciudades posibles. Deseo que su contenido permita crear algunas interrogantes a ser resueltas.

Al Instituto de Investigaciones Sociales de la Universidad de Costa Rica, por confiar en mi trabajo investigativo y permitirme enmarcar este trabajo dentro de un proyecto de investigación inscrito en esta unidad académica. Especialmente, reconozco y honro el apoyo y la inspiración brindada por Alejandro Alvarado, Adriana Sánchez, Gloriana Martínez, Gustavo Jiménez, José Julián Llaguno, Sindy Mora, Francisco Robles, Koen Voorend, Carmen Camaaño, Diana Acosta, Manuel Solís y, particularmente, al director del Instituto, Sergio Villena Fiengo, por impulsarme a diseñar y poner en marcha la idea inicial de este proyecto.

A mi comité asesor, por el tiempo dedicado a leer y releer las páginas de este trabajo; lecturas que sirvieron para mejorar este producto final. A Isabel Avendaño por sus comentarios al texto y, sobre todo, por su confianza en mi trabajo durante los últimos años, así como por las enseñanzas que me ha brindado a lo largo de mi proceso de formación universitaria. A Carmen Araya por sus lecturas minuciosas a los borradores de este trabajo, sus comentarios provocativos y su propio trabajo de investigación sobre San José, el cual fue una base importante para este trabajo. A Luis Durán por su apoyo constante, su impulso a crear y a aventurarme por nuevos caminos, y, especialmente, por su amistad.

A Clau por ser parte de este recorrido con su afecto y compañía, por sostenerme en la desesperanza y por construir motivos constantes para recuperar la ilusión y no abandonar la imaginación. Gracias por enseñarme a ver el mundo con otros ojos y con otro corazón.

A Isli por ser compañera fiel durante los meses de escritura de este documento. Sus extensos descansos al lado mío, fueron un tremendo recuerdo de que debo luchar por una vida un poco más descafeinada, pero, además, cosechar otra imaginación y otros tiempos.

Esta Tesis fue aceptada por la Comisión de Estudios de Posgrado en Geografía de la Universidad de Costa Rica, como requisito parcial para optar al grado y título de Maestría Académica en Geografía

---

Dr. Hubert Vargas Picado  
**Representante del Decano**  
**Sistema de Estudios de Posgrado**

---

Dra. Isabel Avendaño Flores  
**Profesora guía**

---

Dra. María de Carmen Araya Jiménez  
**Lectora**

---

M.Sc. Luis Armando Durán Segura  
**Lector**

---

Dra. Sabine Acosta Schell  
**Representante del Director del**  
**Programa de Posgrado en Geografía**

---

Andrés Jiménez Corrales  
**Sustentante**

## Tabla de contenido

Dedicatoria.....	ii
Agradecimientos.....	iii
Hoja de aprobación.....	iv
Resumen .....	vii
Resumo.....	ix
Lista de cuadros.....	xi
Lista de figuras .....	xii
<b>CAPÍTULO 1. MARCO INTRODUCTORIO .....</b>	<b>1</b>
1.1 Presentación.....	1
1.2 Delimitación del área y periodo de estudio.....	6
1.3 Antecedentes.....	7
1.4 Justificación.....	16
1.5 Problema de investigación.....	18
1.6 Objetivos .....	20
1.7 Marco conceptual .....	21
1.8 Metodología .....	39
<b>CAPÍTULO 2. CONTEXTO HISTÓRICO-GEOGRÁFICO EN EL SURGIMIENTO DEL PROGRAMA DE REGENERACIÓN Y REPOBLAMIENTO DE SAN JOSÉ .....</b>	<b>43</b>
2.1 Presentación.....	43
2.2 Desvalorización simbólica de San José entre los años 1950 y 1990: el ejercicio de un abandono selectivo del centro.....	44
2.3 Valorización simbólica de San José a partir de los años 2000: hacia una recuperación excluyente de la ciudad .....	56
2.4 Diseño de una política del espacio en el informe de la Comisión de Regeneración Urbana y Repoblamiento de San José .....	60
2.5 Oficialización de una política de espacio para San José: Decreto Ejecutivo N.º 31730-MIDEPLAN-MIVAH .....	66
2.6 A modo de cierre.....	71
<b>CAPÍTULO 3. ADECUACIONES INSTITUCIONALES Y NORMATIVAS: UNA VÍA HACIA UN EMPRESARIALISMO URBANO .....</b>	<b>73</b>
3.1 Presentación.....	73
3.2 Creación de una Comisión parcializada.....	74

3.3 Nuevas estructuras municipales para el impulso de negocios inmobiliarios.....	77
3.4 Diseño y oficialización de geosobornos como mecanismo para atraer al empresariado .....	84
3.5 Ampliación de la política de escala.....	93
3.6 A modo de cierre.....	98
<b>CAPÍTULO 4. HUELLAS MATERIALES Y SIMBÓLICAS DEL EMPRESARIALISMO</b>	
<b>URBANO EN SAN JOSÉ .....</b>	<b>100</b>
4.1 Presentación.....	100
4.2 Delimitación inicial de temas y áreas de intervención en San José.....	101
4.3 Establecimiento y recomposición de políticas de escala por el Programa .....	106
4.4 Huellas materiales del Programa: diseño, construcción y público meta .....	108
4.5 Algunas iniciativas públicas y privadas satelitales: contribuciones a una economía política del sitio.....	133
4.6 A modo de cierre.....	144
<b>CONCLUSIONES .....</b>	<b>148</b>
Características de un empresarialismo urbano josefino.....	148
Horizontes para la investigación futura.....	162
<b>REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....</b>	<b>164</b>

## Resumen

La ciudad San José, como capital de Costa Rica, representa una centralidad política, económica, social y cultural del país. A partir de la década de 1950, este espacio urbano experimentó un proceso de desvalorización simbólica de sus condiciones urbanas y un paulatino vaciamiento poblacional de las élites (Araya, 2010; Avendaño, 2008). En la década de 1990, coincidente con una neoliberalización de la economía costarricense, se empezó a diseñar un proyecto para la revalorización de la ciudad. En este sentido, en el año 2004, se oficializó el Decreto Ejecutivo N.º 31730-MIDEPLAN-MIVAH (del 3 de febrero de 2004), mediante el cual se creó el Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José. Lo anterior, representó una estrategia espacial para la revalorización simbólica de la ciudad y un aumento de su competitividad económica.

En este marco, la investigación se planteó como objetivo analizar el empresarialismo urbano fomentado por la Municipalidad de San José mediante el Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José, a partir del estudio de las alianzas públicas y privadas y la economía política del sitio, para caracterizar el urbanismo implementado entre los años 2004 y 2019.

Las alianzas y la economía política del sitio representan dos características del empresarialismo urbano, el cual se constituye en un modo de gestión urbana basada en una gobernanza neoliberal. Las alianzas son interpretadas como adecuaciones institucionales y normativas que buscan favorecer los negocios inmobiliarios, y la economía política se entiende como el diseño y creación de proyectos centrados y especializados que tienen como finalidad intervenir concretamente la ciudad y están limitados a ciertos temas (residencia, empresarial, cultural, histórico). Estos elementos buscan mejorar la imagen de la ciudad para la atracción de clases medias y altas e inversionistas a la ciudad, generan beneficios selectivos en la población y propician la acumulación de capital y de ventajas comparativas por parte del empresariado de la construcción e inmobiliario.

Para lograr lo anterior, se utilizó una estrategia metodológica cualitativa basada en un análisis documental (actas, informes técnicos y de consultoría, noticias periodísticas, documentos de política, formulación de proyectos institucionales, informes de labores, entre otros), entrevistas semi-estructuradas a actores públicos y privados, cartografía y trabajo de campo de observación.

Los resultados muestran que el Programa, desde su formulación hasta su aplicación, ha representado una oportunidad para adecuar la estructura del gobierno local para los negocios inmobiliarios, por medio de la creación de instancias y modificación de normativa, pero, también, a través de la creación de incentivos que subsidian y facilitan

la construcción (alianzas público y privadas). Asimismo, este accionar institucional se ha centrado en la transformación de sitios concretos de la ciudad en torno a proyectos especializados a nivel temático (residencial, empresarial, histórico, turístico o cultural), con el objetivo de mejorar la imagen de San José para convertirla en una ciudad atrayente de una población, inversiones y turismo (economía política del sitio). Dichos elementos representan un medio de implementación de un empresarialismo urbano, el cual se caracteriza por un giro neoliberal que ha ido gestando una ciudad exclusiva y excluyente en su diseño, implementación y público meta.



## Resumo

A cidade de San José, como capital da Costa Rica, representa uma centralidade política, econômica, social e cultural do país. Apesar disso, a partir da década de 1950, esse espaço urbano experimentou um processo de desvalorização simbólica de suas condições urbanas e um gradual viciamento da população das elites (Araya, 2010; Avendaño, 2008). Na década de 1990, coincidindo com a neoliberalização da economia costarricense, um projeto de revalorização da cidade começou a ser desenhado. Nesse sentido, em 2004 foi oficializado o Decreto Executivo nº 31730-MIDEPLAN-MIVAH (de 3 de fevereiro de 2004), por meio do qual foi criado o Programa de Regeneração e Repovoamento San José. Isso representou uma estratégia espacial de revalorização simbólica da cidade e o aumento de sua competitividade econômica.

Neste âmbito, a pesquisa teve como objetivo analisar o empreendedorismo urbano promovido pela Prefeitura Municipal de San José por meio do Programa de Regeneração e Repovoamento de San José, a partir do estudo das alianças públicas e privadas e da economia política do local, para caracterizar o planejamento urbano implementado entre os anos 2004 e 2019.

As alianças e a economia política do local representam duas características do empreendedorismo urbano, que constitui uma forma de gestão urbana baseada na governança neoliberal. As alianças são interpretadas como ajustes institucionais e regulatórios que buscam favorecer os negócios imobiliários, e a economia política é entendida como o desenho e a criação de projetos focados e especializados que visam intervir especificamente na cidade e se limitam a determinadas questões (residência, negócio, cultural, histórico). Esses elementos buscam melhorar a imagem da cidade para atrair classes médias e altas e investidores para a cidade, geram benefícios seletivos na população e promovem a acumulação de capital e vantagens comparativas por parte do setor empresarial de construção e imobiliário.

Para alcançar o anterior, foi utilizada uma estratégia metodológica qualitativa baseada na análise documental (atas, relatórios técnicos e consultivos, notícias jornalísticas, documentos de política, formulação de projetos institucionais, relatórios de trabalho, entre outros), entrevistas semiestruturadas aos atores de entidades públicas e privadas, cartografia e trabalho de campo de observação.

Os resultados mostram que o Programa, desde a sua formulação até a sua aplicação, tem representado uma oportunidade de adequação da estrutura governamental local para os negócios imobiliários, por meio da criação de instâncias e modificação da normativa, mas também através da criação de incentivos que subsidiem e facilitem a construção (alianças públicas e privadas). Do mesmo modo, esta ação institucional

centrou-se na transformação de sítios específicos da cidade em torno de projetos especializados a nível temático (residencial, empresarial, histórico, turístico ou cultural), com o objetivo de melhorar a imagem de San José para torná-la uma cidade atraente de uma população, investimentos e turismo (economia política do local). Esses elementos representam um meio de implantação do empreendedorismo urbano, o que caracteriza uma virada neoliberal que vem gestando uma cidade exclusiva e excludente em seu desenho, implantação e público-alvo.

## Lista de cuadros

<b>Cuadro 1.</b> Objetivos de la investigación y fuentes de información consultadas.....	42
<b>Cuadro 2.</b> Integrantes de la Comisión Regeneración y Repoblamiento de San José, enero 2004 .....	61
<b>Cuadro 3.</b> Políticas y estrategias para la regeneración y repoblamiento de San José por temas de intervención, año 2004 .....	63
<b>Cuadro 4.</b> Instrumentos propuestos de regeneración y repoblamiento de San José, por área de acción, año 2004 .....	65
<b>Cuadro 5.</b> Catalogación de los considerandos que justifican el surgimiento del Decreto Ejecutivo N.º 31730-MIDEPLAN-MIVAH .....	67
<b>Cuadro 6.</b> Objetivos que dirigen el accionar del Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José, año 2004 .....	69
<b>Cuadro 7.</b> Instancias del Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José.....	70
<b>Cuadro 8.</b> Actores en el diseño del Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José, años 2003-2004 .....	76
<b>Cuadro 9.</b> Comparación de actores integrantes de la Comisión de Regeneración/Renovación y Repoblamiento de San José, año 2004 y 2020.....	96
<b>Cuadro 10.</b> Síntesis de acciones ejecutadas por el gobierno local para el impulso del Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José .....	97
<b>Cuadro 11.</b> Proyectos de regeneración y repoblamiento entre los años 2004 y 2019, según tipología y distrito .....	113
<b>Cuadro 12.</b> Proyectos de regeneración y repoblamiento entre los años 2004 y 2019, según año y cantidad.....	113
<b>Cuadro 13.</b> Características de los proyectos de regeneración y repoblamiento de San José entre los años 2004 y 2019 .....	116
<b>Cuadro 14.</b> Características de proyectos habitacionales de más de 10 pisos de altura en San José .....	123
<b>Cuadro 15.</b> Algunas iniciativas públicas satelitales al Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José, 2004-2019 .....	139
<b>Cuadro 16.</b> Principales características del empresarialismo urbano en el Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José, entre los años 2004 y 2019.....	158

## Lista de figuras

<b>Figura 1.</b> Ciudad San José: delimitación del área de estudio -----	7
<b>Figura 2.</b> Esquema conceptual de la investigación -----	38
<b>Figura 3.</b> Población total según provincia, cantón y ciudad San José, años 1950, 1973, 1984 y 2000 -----	47
<b>Figura 4.</b> Población total de la ciudad San José, años 1950, 1973, 1984 y 2000 -----	48
<b>Figura 5.</b> Relaciones entre instancias del Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José-----	78
<b>Figura 6.</b> Fechas de las reuniones de la Comisión de Regeneración y Repoblamiento de San José, entre el año 2004 y 2019 -----	81
<b>Figura 7.</b> Localización de áreas de intervención en el Informe de la Comisión de Renovación y Repoblamiento de San José. Año 2004-----	105
<b>Figura 8.</b> Distribución de proyectos de regeneración y repoblamiento, según categoría de uso de la tierra, 2004-2019-----	110
<b>Figura 9.</b> Distribución de proyectos de regeneración y repoblamiento según ubicación distrital, entre los años 2004 y 2019-----	111
<b>Figura 10.</b> Ciudad San José. Barrios y proyectos propuestos en el marco del Programa, 2004-2019 -----	112
<b>Figura 11.</b> Ciudad San José. Distribución de incentivos por barrios según su tipo, 2004-2019-----	115
<b>Figura 12.</b> Ciudad San José. Ubicación de los proyectos construidos según los barrios donde se localizaron-----	119
<b>Figura 13.</b> Huellas materiales del Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José, 2004-2019 -----	120
<b>Figura 14.</b> Proyectos construidos en una primera etapa del Programa en su transformación del sitio-----	124
<b>Figura 15.</b> Proyectos construidos en una segunda etapa del Programa en su transformación del sitio-----	125
<b>Figura 16.</b> Cercanía geográfica de los proyectos que componen la segunda etapa del Programa -----	126
<b>Figura 17.</b> Monumentalidad de algunos proyectos de repoblamiento en su contexto inmediato y en vista amplia -----	127
<b>Figura 18.</b> Algunas amenidades ofrecidas por los proyectos de repoblamiento en San José -----	128
<b>Figura 19.</b> Diferenciaciones materiales entre nuevos proyectos de repoblamiento y su entorno inmediato-----	129

<b>Figura 20.</b> Rótulo de la marca ciudad en el Parque Central de San José -----	136
<b>Figura 21.</b> Localización de algunas iniciativas satelitales en torno al Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José, entre los años 2004 y 2019-----	140
<b>Figura 22.</b> Conjunto de iniciativas públicas y privadas diseñadas o ejecutadas en el marco del Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José -----	144



UNIVERSIDAD DE  
COSTA RICA

SEP Sistema de  
Estudios de Posgrado

**Autorización para digitalización y comunicación pública de Trabajos Finales de Graduación del Sistema de Estudios de Posgrado en el Repositorio Institucional de la Universidad de Costa Rica.**

Yo, Andrés Jiménez Corrales, con cédula de identidad 1-1483 0504, en mi condición de autor del TFG titulado El giro neoliberal de la ciudad: El estudio del empresarialismo urbano y el Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José, Costa Rica 2004-2019

Autorizo a la Universidad de Costa Rica para digitalizar y hacer divulgación pública de forma gratuita de dicho TFG a través del Repositorio Institucional u otro medio electrónico, para ser puesto a disposición del público según lo que establezca el Sistema de Estudios de Posgrado. SI  NO

\*En caso de la negativa favor indicar el tiempo de restricción: 2 año (s).

Este Trabajo Final de Graduación será publicado en formato PDF, o en el formato que en el momento se establezca, de tal forma que el acceso al mismo sea libre, con el fin de permitir la consulta e impresión, pero no su modificación.

Manifiesto que mi Trabajo Final de Graduación fue debidamente subido al sistema digital Kerwá y su contenido corresponde al documento original que sirvió para la obtención de mi título, y que su información no infringe ni violenta ningún derecho a terceros. El TFG además cuenta con el visto bueno de mi Director (a) de Tesis o Tutor (a) y cumplió con lo establecido en la revisión del Formato por parte del Sistema de Estudios de Posgrado.

**FIRMA ESTUDIANTE**

Nota: El presente documento constituye una declaración jurada, cuyos alcances aseguran a la Universidad, que su contenido sea tomado como cierto. Su importancia radica en que permite abreviar procedimientos administrativos, y al mismo tiempo genera una responsabilidad legal para que quien declare contrario a la verdad de lo que manifiesta, puede como consecuencia, enfrentar un proceso penal por delito de perjurio, tipificado en el artículo 318 de nuestro Código Penal. Lo anterior implica que el estudiante se vea forzado a realizar su mayor esfuerzo para que no sólo incluya información veraz en la Licencia de Publicación, sino que también realice diligentemente la gestión de subir el documento correcto en la plataforma digital Kerwá.

## CAPÍTULO 1. MARCO INTRODUCTORIO

### 1.1 Presentación

En la última década del siglo XX, y con más intensidad durante el siglo XXI, se ha experimentado en distintas latitudes de América Latina un interés creciente por recuperar las áreas centrales de las ciudades por parte del sector público y privado (Hidalgo, 2019). Este movimiento se enmarca dentro de una globalización neoliberal, donde distintos actores económicos han vuelto a fijar sus negocios en las principales aglomeraciones urbanas de la región latinoamericana (De Mattos, 2010). Lo anterior se debe a que estas son localizaciones atractivas para la acumulación de capital, por sus flujos de personas, servicios, capitales y bienes que se generan en ellas (Hidalgo, 2010). Este momento de la urbanización, caracterizado por acciones recentralizadoras de la inversión, marca una diferenciación con décadas pasadas donde se buscaba fijar capital en áreas periféricas de la ciudad. Esto produjo variadas subcentralidades y un vaciamiento poblacional de clases medias-altas y altas en las áreas centrales (De Mattos, 2010; Hidalgo, 2010; Hidalgo, 2019).

Consecuentemente, dentro de esta dinámica urbana, los gobiernos locales han generado adecuaciones institucionales y normativas con el objetivo de favorecer el proceso descrito. Lo anterior busca crear los medios para incentivar estrategias de competitividad económica a través de la atracción de inversiones a la ciudad. Esto representa una marca distintiva de la gestión urbana que ha sido implementada en áreas urbanas en el devenir del presente siglo (De Mattos, 2010).

Este modo de gestión urbana se constituye en una expresión de una gobernanza neoliberal, la cual asigna un rol protagónico al capital privado, principalmente a los negocios inmobiliarios, en la transformación urbana (Salina, 2014). En este sentido, se genera una liberalización de los mercados inmobiliarios, creando un marco de acción seguro para la inversión en la ciudad, donde el Estado facilita y promueve la actividad económica (González, 2020). Este proceder se ha conceptualizado como

empresarialismo urbano, el cual representa una forma de regulación política y social en las ciudades centrales, correlato de una reestructuración neoliberal de las economías capitalistas (Harvey, 2007; Cuenya y Corral, 2011; Salinas, 2014). Esta es una estrategia que va a incidir en las formas urbanas, propiciando un marco de posibilidad para la actuación de determinados actores. Para ello, se genera una articulación entre acciones institucionales, negocios inmobiliarios, transformación e intervención urbana.

La ciudad San José, constituida por los cuatro distritos centrales del cantón homónimo, ha vivido un proceso de desvalorización simbólica acompañado por un vaciamiento poblacional de clases medias-altas y altas a partir de la década de 1970. Posteriormente, a mediados de la década de 1990, se empieza a gestar un proyecto para la revalorización de la ciudad, con el fin de atraer inversiones, turismo y nuevos residentes de clases medias, medias-altas y altas.

La presente investigación estudiará las formas de empresarialismo urbano implementado en la gestión de la ciudad San José por parte del gobierno local a partir del año 2004. Para este cometido, se seleccionó como caso de estudio al Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José, para analizar las particularidades sobre cómo este fue diseñado y ha sido concretizado en la ciudad, y con ello, caracterizar el urbanismo que se ha venido implementando. Se brindarán nuevos datos para la interpretación y el análisis de las transformaciones urbanas en esta ciudad durante el siglo XXI.

El estudio parte considerando los siguientes postulados:

1. El estilo actual de desarrollo de Costa Rica es el neoliberalismo. Este modelo económico se empezó a implementar en los primeros años de la década de 1980 (Hidalgo, 2003; Rovira, 2004). Asimismo, se presentó como una solución ofrecida por autoridades nacionales y organismos internacionales ante la crisis económica en la que se encontraba el país desde finales de la década de 1970 (Esquivel, 2013; Hidalgo, 2003). La aplicación e implementación del neoliberalismo en las escalas de gobierno ha estado lejos de ser un proceso



homogéneo y sincrónico entre escalas (nacional-local), así como en una misma escala (local-local). Por tanto, en esta investigación se abordará una expresión concreta del neoliberalismo en la ciudad y en el gobierno local de San José.

2. Las transformaciones urbanas representan un proceso intrínseco y transversal en la evolución de las ciudades. Lo anterior se encuentra condicionado por ideas político-ideológicas y por procesos económicos. En este trabajo interesa observar las características de estas transformaciones en un marco de implementación del neoliberalismo.
3. Se considera que el gobierno local de San José está lejos de representar un monolito neoliberal, más bien, es una instancia marcada por distintos proyectos políticos, algunos de los cuales tienden a una mejora en la calidad de vida de la población del cantón. Dentro de ello, a modo de ejemplo, se encuentra: A. El Departamento de Mejoramiento de Barrios: creado en el año 2003, el cual busca favorecer una organización comunal y realizar obras de infraestructura; B. El Centro Dormitorio de San José: creado en el año 2008, con el objetivo de atender a población en situación de calle en la ciudad; y C. La Política de Vivienda Municipal: instaurada en el año 2015, con el objetivo de mejorar la vivienda en barrios excluidos del cantón. Por el fin de la presente investigación, no se profundizará en los pormenores de estas iniciativas, pero cabe destacar que su actuación se enfoca, principalmente, en distritos fuera de la ciudad San José, a excepción del centro dormitorio, es decir, sus beneficios no son materializados en el área de estudio. Por tanto, el Programa Regeneración y Repoblamiento gana relevancia en su rol de producción de espacio urbano en el San José.
4. El análisis realizado en esta investigación se enmarca dentro de la teoría urbana crítica, la cual centra su atención en las implicaciones que tiene en las ciudades la aplicación de ideas, relaciones de poder y proyectos en la creación o reproducción de desigualdades y exclusiones (Brenner, 2017). Desde la

Geografía, este enfoque es utilizado como un medio para cuestionar y establecer los límites que genera el *status quo* en las relaciones sociales y cómo estas producen espacio (Hidalgo, Alvarado, Voltaire y Paulsen, 2018). Por tanto, esta investigación abordará la interrelación entre un marco de ideas, una política pública, las transformaciones urbanas y la creación de objetos en la ciudad.

Este documento se organiza en cuatro capítulos y una conclusión:

- **Capítulo 1. Marco introductorio.** Reúne los aspectos básicos del diseño de investigación. Inicia con una delimitación del área y periodo en estudio, en el que se exponen características generales y se fundamenta la demarcación espacio-temporal utilizada. Seguidamente se presentan antecedentes de trabajos realizados desde las Ciencias Sociales y la Arquitectura en el estudio del Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José. Lo anterior se complementa con la exposición de estudios sobre la neoliberalización urbana en Costa Rica. Dicha sección se utiliza de base para el planteamiento de la justificación y el problema de investigación. Así, en la justificación se presenta la importancia de realizar este trabajo para los estudios urbanos en Costa Rica y los aportes que brinda a la Geografía. Mientras que el problema de investigación se enuncia el objeto de investigación y sus alcances. El marco conceptual se desarrolla en torno a la producción del espacio, política del espacio, urbanismo neoliberal, política de escala y empresarialismo urbano. Por último, en la metodología se demarcan las formas de instrumentalizar los objetivos, a través de técnicas cualitativas.
- **Capítulo 2. Contexto histórico-geográfico en el surgimiento del Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José.** Esta sección brinda una lectura de las condiciones que posibilitaron la aparición del Programa en estudio. Para ello se describe el proceso de desvalorización simbólica que experimentó San José desde la década de 1950 hasta los años 1990. Esto impulsó

y favoreció una urbanización hacia las periferias de la ciudad. Posteriormente, se caracteriza el proceso de valorización simbólica que se empezó a desplegar a mediados de la década de 1990, detallando el proyecto de transformación que se perfila en el primer Plan Regulador de San José (1995), las justificaciones y el contenido del Informe de la Comisión de Regeneración y Repoblamiento (2004), así como del Decreto Ejecutivo N.º 31730-MIDEPLAN-MIVAH (3 febrero 2004).

- **Capítulo 3. Adecuaciones institucionales y normativas: una vía hacia un empresarialismo urbano.** En este apartado se realiza un estudio del diseño y ejecución del Programa, la conformación de actores y cambios experimentados en la estructura municipal. A nivel normativo, se presentan los incentivos creados y su oficialización por parte del gobierno local; pero, además, se detallan las modificaciones que vivió el proyecto original del año 2004, por medio de una reestructuración sucedida en el año 2019-2020, en su contenido y en su política de escala.
- **Capítulo 4. Huellas materiales y simbólicas del empresarialismo urbano en San José.** En esta sección se presenta la escala de intervención del Programa, los proyectos habitacionales, comerciales y de oficinas presentados ante la Comisión de Regeneración y Repoblamiento y los que fueron construidos. Además, se enuncia el público meta al que están dirigidos algunos proyectos de vivienda en altura que fueron edificados y que se enmarcaron dentro del Programa en estudio. A lo anterior, se suma una caracterización de iniciativas públicas y privadas satelitales, las cuales representan aquellos proyectos que, si bien no fueron discutidos y aprobados en la Comisión, pueden estar contribuyendo a alcanzar sus objetivos.
- **Conclusiones.** Muestra una síntesis de los principales hallazgos encontrados en el desarrollo de esta investigación, especialmente, hará una caracterización del empresarialismo urbano josefino. Asimismo, se anotarán cuáles fueron los

aportes de este estudio a una línea de investigación urbana costarricense y se plantean algunas recomendaciones para trabajos futuros.

Esta investigación formó parte del proyecto de investigación B8346 “Regeneración y repoblamiento de San José: Una mirada crítica a su territorialización entre los años 2004 y 2017”, a cargo del investigador Andrés Jiménez Corrales. Dicho proyecto estuvo inscrito y contó con el apoyo del Instituto de Investigaciones Sociales y la Vicerrectoría de Investigación de la Universidad de Costa Rica, entre los años 2018 y 2020.

## **1.2 Delimitación del área y periodo de estudio**

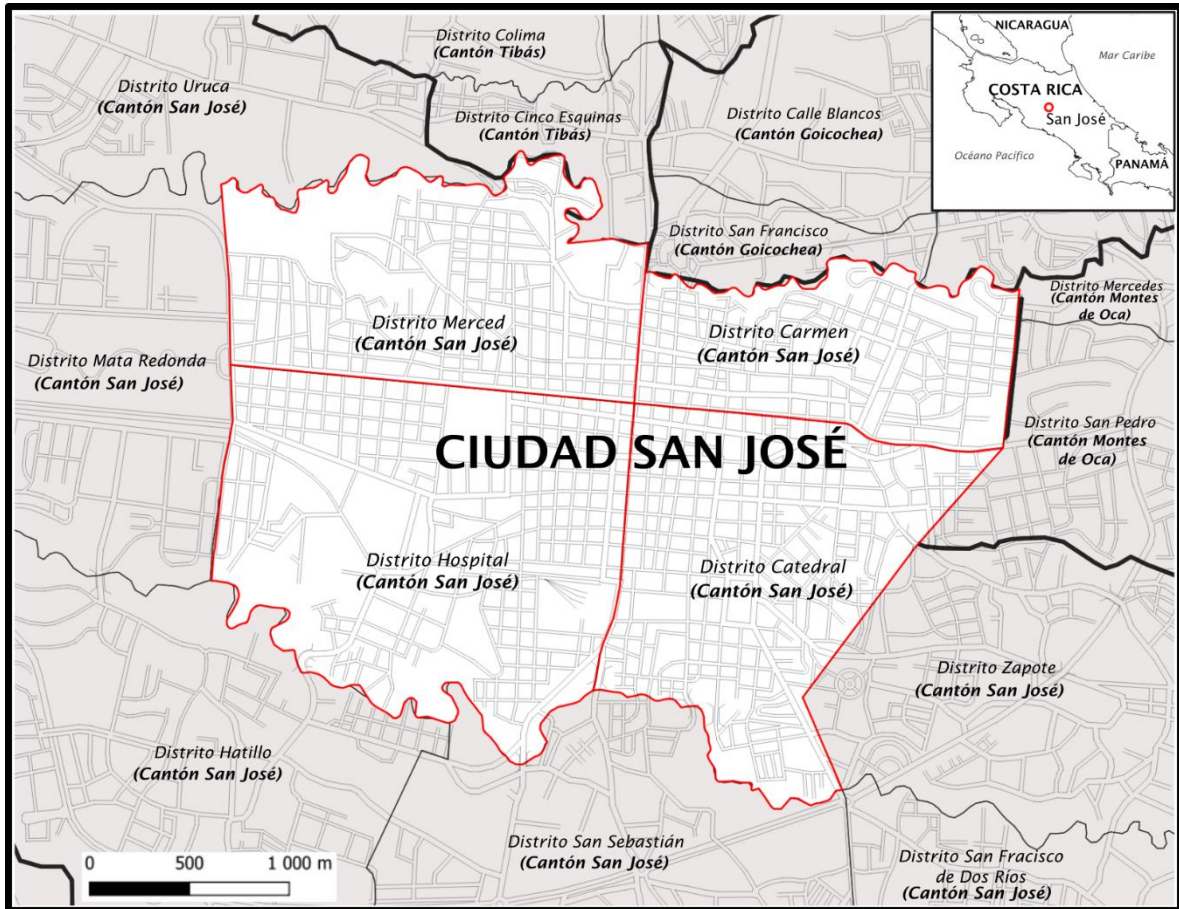
La ciudad San José, capital de Costa Rica, se constituye en el área de estudio. Se delimitó a partir de cuatro unidades político-administrativas o distritos del cantón San José: Carmen, Catedral, Hospital y Merced. Cuando en esta investigación se enuncia San José o la ciudad, se referirá a dicha delimitación, en caso contrario, se indicará.

La Ciudad tiene una extensión territorial de 9,47 km<sup>2</sup>; y representa, aproximadamente, un 21% de la superficie total del Cantón. San José se posiciona como un área urbana central dentro del conglomerado metropolitano denominado Gran Área Metropolitana de Costa Rica (GAM).

La delimitación del área de estudio se hizo por conveniencia, ya que se circunscribe en el área de intervención del Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José. Ambos elementos fueron definidos en el Decreto Ejecutivo N.º 31730-MIDEPLAN-MIVAH (del 3 de febrero de 2004).

El periodo de estudio comprende 15 años; rango temporal que inicia con el año 2004 en que se oficializa el Decreto y arranca el Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José, hasta el año 2019 en que se inscribe este proyecto de investigación.

**Figura 1.** Ciudad San José: delimitación del área de estudio



Elaboró Andrés Jiménez Corrales, 2021

### 1.3 Antecedentes

Los antecedentes se organizan en dos ejes, los cuales contemplan los aspectos fundamentales de este proyecto de investigación, a saber:

1. **Estudios sobre regeneración y repoblamiento de San José:** Se agrupan trabajos desarrollados, principalmente, desde las Ciencias Sociales y desde la Arquitectura. Los abordajes investigativos de estos trabajos responden a los métodos y a las teorías de cada área del saber, de ahí su diferenciación en sus planteamientos, su desarrollo y sus resultados. Desde las Ciencias Sociales, las investigaciones se enfocaron en las implicaciones que ha tenido la aplicación de

proyectos de regeneración y repoblamiento en las transformaciones de la ciudad. Por otro lado, los trabajos desde la Arquitectura se centraron en la creación de diseños y de propuestas para la implementación de proyectos en esta línea. Esta sistematización permitió crear un estado de la investigación en este tema, mostrando como faltante un análisis del Programa en su conjunto y su contribución a una neoliberalización urbana.

2. **Estudios sobre neoliberalización urbana en Costa Rica.** Se reúne una muestra de investigaciones que han estudiado los procesos de neoliberalización de la ciudad a través de distintas expresiones materiales. Lo anterior permite crear un marco de entendimiento sobre las amplitudes que ha tenido un urbanismo neoliberal en Costa Rica, permitiendo contextualizar el caso en estudio. Asimismo, en estos trabajos académicos se encontró un vacío en el uso del concepto de empresarialismo urbano como herramienta para interpretar los cambios experimentados, este es otro de los aportes de esta investigación.

### **1.3.1 Estudios sobre regeneración y repoblamiento de San José**

Desde las Ciencias Sociales se han desarrollado investigaciones que abordan las formas cómo el Programa ha sido planteado y ejecutado, pero, además, cómo ha ocasionado ciertas transformaciones locales. María del Carmen Araya Jiménez (2010), en su libro “San José, de París en miniatura al malestar en la ciudad. Medios de comunicación e imaginarios urbanos”, explica cómo la prensa escrita ha contribuido a construir una idea de San José como una ciudad deteriorada, despoblada y vacía (vaciada). Este libro se deriva de su tesis doctoral titulada “Imaginarios urbanos, medios de comunicación y experiencias de ciudad: ¿Cuáles son las ciudades de nuestros deseos, fantasías y miedos?” (Araya, 2006).

La autora reúne elementos expositivos para explicar el afianzamiento en el imaginario social de una “...sensación de que San José es un ‘caos’ material, estético, moral y político

y que suscita respuestas de planificación desde lo moral, lo autoritario y lo estético” (Araya, 2010). Expone sobre la rápida expansión de la idea de que la ciudad se encuentra deshabitada y que ha sido usurpada por sujetos prescindibles, lo cual es motor, a inicios del siglo XXI, de una iniciativa y un deseo por volver al centro. Este proyecto ha sido ofertado para un sector de la población, excluyendo a actores que habitan, comercian y viven la ciudad (Araya, 2010). Este estudio brinda elementos interpretativos que ayudan a entender las justificaciones que fueron utilizadas por actores estatales para la formulación y entrada en vigencia del Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José. El desarrollo de la presente investigación contribuye a ampliar los hallazgos brindados por Araya Jiménez (2010), ya que analiza el diseño y puesta en ejecución del Programa desde una perspectiva geográfica, pero, además, brinda aportes conceptuales para interpretar sus contribuciones a un giro neoliberal de la ciudad.

Isabel Avendaño Flores (2008) centra su atención en las territorialidades de dos grupos migratorios que habitan la ciudad San José: personas colombianas y nicaragüenses. El trabajo considera la ciudad habitada, poniendo en debate el imaginario proyectado por el gobierno local y los medios de comunicación de una ciudad deshabitada y vacía. La autora ofrece una lectura sustentada en datos poblacionales y territoriales a través de los cuales enuncia y muestra una San José habitada (Avendaño, 2008). A raíz de esto, se comprueba la aplicación de una estrategia de vaciamiento de la ciudad, justificación para una posterior implementación de acciones de repoblamiento o de intervención. Además, esta investigación abre la posibilidad para cuestionar los objetivos que persigue el Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José y, a la vez, preguntar ¿Qué tipo de poblamiento se quiere para San José? ¿Para quiénes se quiere regenerar la ciudad? La presente investigación brindará elementos empíricos e interpretativos para responder estas interrogantes, enfocando su atención en las ideas que impulsan este Programa, sus modos de aplicación y sus implicaciones en la ciudad.

En el año 2013, la Revista AMBIENTICO (2013) publica un número especial titulado “Despoblamiento y repoblamiento de San José centro”. En esta edición se reúnen seis artículos cortos de los cuales cinco de ellos se centran en el tema de interés. Vladimir Klotchkov (2013), Jefe del Departamento de Gestión Urbana de la Municipalidad de San José hasta el año 2019 y parte del equipo que formuló el Programa en cuestión, destaca la relevancia de este tipo de acciones para la revalorización de la ciudad, con el fin de detener y revertir el deterioro de San José. Además, comparte que este tipo de políticas tiene como horizonte temporal para mostrar sus resultados en el mediano y largo plazo, y señaló que es la única vía para revertir la tendencia de una ciudad inhabitable (Klotchkov, 2013). Asimismo, este autor se planteó “¿qué impacto ha tenido el Programa de Repoblamiento?”, respondiendo que sus resultados son inciertos, ya que no cuentan con estudios del tipo “antes-después” que demuestren los efectos de su implementación. Lo anterior refleja el modo de gobernar la ciudad por parte de las autoridades locales y contradice las intenciones mencionadas por el autor: ¿Cómo será valorado que se detuvo y revirtió el deterioro de la ciudad? Además ¿Qué insumos fueron utilizados para justificar que la ciudad estaba deteriorada y deshabitada? Con el desarrollo de la presente investigación se mostrará otras contradicciones y desfases entre lo enunciado y lo aplicado; así como el uso de discursos técnicos para justificar las distintas acciones.

Eduardo Brenes y Wendy Molina (2013) cuestionan que el tipo de opciones habitacionales en altura, construidas al oeste de San José, ofrecen una alternativa solo para clases altas, dejando por fuera la creación o incentivo de opciones de vivienda para clases medias y bajas. Por otra parte, su valoración es que San José muestra un “desarrollo urbano lamentable”, a pesar de la existencia de propuestas para el “rescate urbano”. A estos planteamientos se suma la crítica realizada por Javier Vargas (2013), quien señala que el modelo de ciudad desarrollado por el Programa en estudio, “...está creando una ciudad dividida, con un centro despoblado de gran actividad, y un anillo residencial de desarrollo vertical para una población indiferente de lo que suceda en el



centro” (Vargas, 2013: 37). Lo anterior señala elementos exclusivos de este proyecto urbano, lo cual será profundizado con datos concretos en esta investigación.

Royee Álvarez (2013), entre otros aspectos, menciona una serie de alcances positivos que puede llegar a tener el Programa de Regeneración y Repoblamiento para el futuro de San José, centrando su atención en los posibles aumentos en la competitividad económica de la ciudad. El autor reconoce las dificultades que ha tenido la aplicación de este Programa, principalmente, por el escaso apoyo obtenido por parte de la empresa privada y las escasas opciones de vivienda para los distintos grupos económicos. Andrés Fernández (2013) argumenta sobre las limitaciones del repoblamiento, al afirmar que las personas en Costa Rica no tienen una cultura de vivir en ese tipo de ciudad, por tanto, se les tiene que enseñar a habitar en altura. Estos son elementos planteados como dificultades para la implementación del Programa, los cuales van a reforzarse con los datos empíricos que se reúnen en esta tesis.

Un año después, Sabine Acosta Schnell (2014), en su tesis de maestría titulada “Expansión urbana en San José, Costa Rica: De la formación de metrópoli a la verticalización” (traducción libre)<sup>1</sup>, abre un camino para entender las nuevas tendencias de construcción en altura en la Gran Área Metropolitana de Costa Rica (GAM). En su trabajo analiza el mercado inmobiliario, con énfasis en los proyectos de verticalización, estudiando la relación entre actores y valorización del suelo. En su análisis aborda los proyectos residenciales en altura desarrollados en las inmediaciones del Parque Metropolitano La Sabana. Esta investigación es de interés porque analiza un área ubicada en los límites del presente estudio, permitiendo construir una lectura de contexto<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Título original en portugués: “Expansão urbana em San José, Costa Rica: da formação da metrópole à verticalização”.

<sup>2</sup> Junto con la investigación de Avendaño Flores, estos son los únicos trabajos que se han desarrollado sobre esta temática desde la Geografía. Ambas investigaciones aportan elementos complementarios para entender las transformaciones recientes en San José.

Hugo Elizondo Salazar (2017), analiza la segregación espacial en la ciudad San José promovida por el Programa de Regeneración y Repoblamiento. El estudio se estructura bajo un enfoque cuantitativo que tiene como fuente de datos a los Censos Nacionales de Población de los años 2000 y 2011, del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC). El autor analiza casos concretos de vivienda en altura, teniendo como foco de atención el distrito Mata Redonda, específicamente en las inmediaciones del Parque Metropolitano La Sabana. Este trabajo representa un antecedente que estudia las consecuencias de la aplicación de la política pública bajo análisis. A su vez, complementa la investigación de Acosta (2014) y presenta algunas transformaciones urbanas acontecidas en los límites del área en estudio.

Estos son estudios que aportan los siguientes elementos para el análisis geográfico de San José: a) Existe una idea subyacente de una San José deteriorada, la cual representa una justificante para su intervención; b) Se han promulgado estrategias para revalorar San José y rescatarla de su deterioro; c) San José se introduce dentro de discursos tendientes a la atracción de inversiones, diseñando acciones gubernamentales para este objetivo; d) Las nuevas opciones de vivienda están concentradas para un sector de la población, lo que señala un direccionamiento particular del desarrollo urbano de San José; y e) El gobierno local tiene un desconocimiento de los resultados que ha tenido la implementación del Programa en estudio.

Luego de 14 años de haber aparecido la primera investigación (caso de Araya, 2006) sobre el Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José desde las Ciencias Sociales, puede decirse que los estudios académicos realizados han aportado insumos desde distintas vertientes teóricas y disciplinarias para leer los resultados y los impactos urbanos de esta política pública. Destaca que, a partir del año 2014, el interés de trabajo se concentró en el estudio de las opciones de vivienda y en el mercado inmobiliario. La presente investigación pretende brindar elementos que complementen lo realizado hasta la fecha, a través de una lectura interpretativa de los aportes del

Programa a un giro neoliberal de la ciudad, por medio del uso conceptual del empresarialismo urbano.

La profesión de la Arquitectura también ha aportado estudios sobre elementos que se ubican alrededor de los objetivos del Programa en estudio. En su mayoría son diseños arquitectónicos realizados en Trabajos Finales de Graduación en universidades públicas y privadas<sup>3</sup>. Estas son investigaciones que contribuyen con la construcción de posibles escenarios y caminos para la aplicación de dicha política pública.

Douglas Morales Soto (2005) realizó una investigación que propone acciones de regeneración urbana y repoblamiento a través de la peatonalización y construcción de vivienda en un sector de la ciudad, específicamente en los alrededores del Paseo de los Estudiantes, distrito Catedral. En su trabajo final de graduación, Martín Murillo Valverde (2006), crea un diseño de urbanización vertical de uso mixto en la Estación de Ferrocarril al Pacífico como una forma de materializar el repoblamiento y la regeneración de la ciudad. Al año siguiente, Laura González y María Piedra (2007), realizan una propuesta de diseño urbanístico para la regeneración y repoblamiento de la Calle 8, promoviendo la categoría de “ciudad destino” para San José. Para lograr estos objetivos proyectan una peatonalización de la calle, una intervención edilicia, una propuesta vial, así como el diseño de ornato urbano. De manera complementaria, Alejandra Araya y Alejandra Marín (2008) formulan la creación de un sistema de parqueo en la ciudad de San José para estimular el repoblamiento<sup>4</sup>.

Felipe Pina Castillo (2015) elaboró la tesis “Rehabilitación de edificios subutilizados para generar vivienda en el área central de San José”<sup>5</sup>. La investigación generó un anteproyecto arquitectónico para la rehabilitación de edificios desocupados o

---

<sup>3</sup> Los centros académicos donde se han desarrollado estos trabajos son: Universidad de Costa Rica, Instituto Tecnológico de Costa Rica y Universidad Véritas.

<sup>4</sup> Estos son trabajos finales de graduación realizados en la Universidad de Costa Rica.

<sup>5</sup> Trabajo final de graduación para optar el grado de licenciatura en Arquitectura y Urbanismo del Instituto Tecnológico de Costa Rica. Un año más tarde (2016), presenta un artículo en la RevistArquis de la Universidad de Costa Rica donde sintetiza el proyecto arquitectónico para la rehabilitación del edificio “Plaza de la Artillería” (frente al costado oeste del Banco Central de Costa Rica), para albergar vivienda en la ciudad.

subutilizados, realizando un inventario de los edificios que se encuentran en esta condición en el cuadrante: Avenida 8 (al sur), río Torres (al norte), Calle 37 (al este) y Calle 14 (al oeste). El autor expresa que esta propuesta pretende facilitar la ejecución del Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José.

Sergio Araya Gutiérrez<sup>6</sup> y Eduardo Blanco González (2016) elaboran un proyecto de graduación titulado “SJO quiere ser querida”<sup>7</sup>. En este trabajo se brindan lineamientos generales para futuras intervenciones institucionales-estatales para el repoblamiento de San José, las cuales pretenden generar condiciones urbanas “atractivas”. Los autores desarrollan un diseño piloto para el conjunto de edificios de la Municipalidad de San José. En este trabajo se aportan elementos para hacer que los edificios actuales o futuros se integren a la trama urbana integrando el espacio público, los medios de transporte, las actividades culturales y las comerciales. Lo anterior es diseñado como un medio para hacer una ciudad atrayente de nuevos habitantes (Araya y Blanco, 2016).

Durante el año 2018, se presentaron dos trabajos finales de graduación para optar al grado de Licenciatura en Arquitectura en la Universidad de Costa Rica. Marianela Pacheco Barrantes (2018), en concordancia con los planteamientos de Pina (2015), desarrolló una propuesta para el repoblamiento de la ciudad a través de la ocupación de edificios subutilizados en San José. Planteó una intervención de uso mixto del edificio Numar en San José, el cual se localiza en el sector sur del área de estudio y ha sido ocupado para la creación de productos relacionados a mantecas, margarinas y aceites vegetales. Por otra parte, Marianela Sánchez, Chelsea Soto y Andrés Villalobos (2018), elaboraron una propuesta de renovación y repoblamiento para el área adyacente al proyecto “Ciudad Gobierno”. En su seminario de graduación generaron un análisis de las condiciones urbanísticas actuales de algunos de los barrios del sur que se encuentran adyacentes al proyecto citado. Con esto, propusieron una serie de

---

<sup>6</sup> Sergio Araya es hijo del Alcalde de San José Johnny Araya Monge (1998-2013/2016-2020/2020-2024).

<sup>7</sup> Para optar al grado de licenciatura en Arquitectura en la Universidad Veritas.

intervenciones en sendas peatonales, parqueos, diseño de espacios públicos, ciclovías y modelos de edificios a construir.

Las intervenciones señaladas, propuestas desde la Arquitectura, se pueden clasificar de la siguiente manera: a) Construcción o rehabilitación de edificios para vivienda en localizaciones específicas de la ciudad, por ejemplo, alrededores de la Estación de Ferrocarriles al Pacífico o de los mercados; b) Aprovechamiento de edificios subutilizados en el Centro Histórico; c) Propuestas para la intervención de complejos de edificios públicos y transformación de sus espacios inmediatos, tal como Ciudad Gobierno o la Municipalidad de San José. Estos son proyectos que están cercanos a barrios tradicionales y populares lo que puede generar impactos negativos como desplazamiento poblacional; d) Creación de infraestructura para la ciudad como parqueos u ornato urbano; y e) Promoción de San José como destino para la atracción de inversiones y nuevos residentes.

Lo enunciado muestra el tipo de propuestas que surgen desde esta área profesional, las cuales pueden contribuir a materializar los objetivos del Programa. Cabe destacar que, en el desarrollo de las discusiones de la Comisión, frecuentemente se hace mención de trabajos académicos surgidos en la Escuela de Arquitectura de la de la Universidad de Costa Rica, presentándose como un medio para justificar y guiar el Programa.

### **1.3.2 Estudios sobre neoliberalización urbana en Costa Rica**

En el caso costarricense, durante la última década, se ha desarrollado una serie de estudios que analizan las transformaciones urbanas que ha potenciado la neoliberalización del estilo de desarrollo. En estos trabajos se abordan la aparición de formas urbanas, cambios en modos de gobernanza y promoción de la ciudad, transformaciones en dinámicas urbanas y relaciones sociales.

En relación con lo anterior, algunos ejemplos: María del Carmen Araya Jiménez (2013) desarrolla un estudio donde aborda una genealogía de los centros históricos y el surgimiento de un urbanismo neocolonial. La autora enuncia que en el capitalismo neoliberal se ha impulsado prácticas coloniales en la gestión urbana. Alejandro

Alvarado y Gustavo Jiménez (2014) analizan las implicaciones que tienen para la ciudad la consolidación de las urbanizaciones cerradas como forma urbana para la sociabilidad, la segregación espacial y la desigualdad territorial. Andrés Jiménez (2016) expone la aparición y la dispersión de los centros comerciales *malls* dentro de la GAM, así como la producción de espacios post-públicos. Sabrine Acosta (2018) complementa la investigación anterior al estudiar las “mini-ciudades” como nueva forma urbana que reconstituye relaciones espaciales en la ciudad. Ana Paula Montes (2018) desarrolla un análisis de la producción visual de la ciudad neoliberal en Costa Rica. Esto lo realiza a través de la interpretación de la publicidad de empresas inmobiliarias y su papel en la recreación de un tipo de ciudad. Por último, Luis Durán y Ana Paula Montes (2019) desarrollan una reflexión sobre la ciudad neoliberal a partir de los procesos de transformación socioespaciales en la GAM. Señalando que este proceso ha generado un desarrollo urbano polarizado y una intensificación de la actividad inmobiliaria como orientadora de este proceso.

Estos trabajos brindan elementos para entender la neoliberalización del espacio urbano en Costa Rica, a partir de casos de estudio. A su vez, muestran los diversos modos en que se han venido ejecutando transformaciones en la ciudad dentro del neoliberalismo. Este es un tema de estudio en consolidación, por tanto, la presente investigación contribuye a la comprensión del giro neoliberal en la ciudad.

#### **1.4 Justificación**

Desde el año 2004, San José ha implementado una política pública para la transformación de la ciudad, para lo cual, se ha hecho uso de las ideas de regeneración urbana y repoblamiento para justificar su aplicación. A pesar de ello, se determinó que el Programa no ha sido estudiado en su conjunto como una estrategia para la intervención de San José. Tampoco se han analizado sus posibles aportes en la neoliberalización de la ciudad, de ahí la relevancia del presente análisis.

En este sentido, además, el abordaje propuesto en esta investigación permitirá entrar en conversaciones con los hallazgos encontrados en otras latitudes de América Latina.

Por ejemplo, con los trabajos reunidos en los libros “La ciudad neoliberal. Gentrificación y exclusión en Santiago de Chile, Buenos Aires, Ciudad de México y Madrid” (Hidalgo y Janoschka [Eds.], 2013a) y “Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina” (Delgadillo, Díaz y Salinas [coord.], 2015). La presente investigación pretenderá contribuir con un caso de estudio para entender las similitudes y las diferencias del giro neoliberal con respecto a otras ciudades de la región.

El análisis de una política pública y su influencia en la producción de espacio representa una oportunidad para entender cómo se articulan relaciones de poder entre actores para la adecuación institucional y normativa, pero, también, para determinar cómo esta interacción propicia la creación de una economía política del sitio en la ciudad. En suma, esta investigación permitirá comprender los modos de diseño de una política de escala hacia San José, sus formas de ejecución y algunos resultados localizables en la ciudad, aspectos hacia los cuales no se han generado aun trabajos académicos.

El rango temporal de estudio es una oportunidad de análisis, ya que 15 años de aplicación del Programa representa un tiempo suficiente para mirar sus alcances y limitaciones. Asimismo, el área de estudio representa una relativa poca extensión, por tanto, permite comprobar mediante trabajo de campo expresiones urbanas de la ejecución de dicha política. Lo anterior cobra relevancia en un contexto donde el gobierno local, tal como se expuso en la sección anterior, no cuenta con estudios que señalen los avances del Programa. De modo similar, a nivel académico tampoco existen investigaciones que focalicen su análisis en el área de intervención establecida por la normativa del año 2004, ni consideran el rango temporal en cuestión.

Igualmente, de la construcción del estado de la cuestión, se encontró un vacío en el uso del concepto de empresarialismo urbano en el desarrollo de estudios en Costa Rica. Por tanto, esta investigación aportará una perspectiva conceptual novedosa para generar una interpretación de los procesos de transformación de la ciudad a través de este término. Lo anterior, incluso, favorecerá poner en comparación el caso de San José con lo sucedido en diversas ciudades de América Latina donde se aborda al

empresarialismo como el modo de gobernanza que instrumentaliza e impulsa proyectos de reconversión de espacios urbanos (Cuenya y Corral, 2011; Vergara y Casellas, 2016; Martínez, 2018); o de renovación urbana (Gonzalez, 2020).

Este estudio, además, permitirá ubicar y observar la distribución de algunos cambios urbanos suscitados por el Programa. A partir de lo anterior, se podrá determinar si hay algunas áreas de la ciudad que se están privilegiando dentro de esta transformación y para cuáles fines, así como bajo qué concepción se está llevando a cabo este proceso. Esta investigación posibilitará ahondar desde la Geografía las relaciones que se construyen entre un marco de ideas políticas, adecuaciones institucionales y normativas, y materialización de objetos en la ciudad. Lo anterior representa un aspecto de interés central para esta profesión, ya que dichas relaciones producen un espacio geográfico.

Este estudio buscará proyectar algunas implicaciones que tendrá la ejecución del Programa en la ciudad, así como el rol desempeñado por el gobierno local en su desarrollo. Ambos elementos no han sido estudiados hasta el momento, por tanto, se presenta como uno de los aportes que brindará este análisis.

### **1.5 Problema de investigación**

Entre los años 2004 y 2019 se ha observado, a nivel empírico, ciertas transformaciones en el paisaje urbano de San José, entre ellas, la más notable es la construcción de torres de vivienda en altura que han surgido en distintos puntos de San José. Estos edificios marcaron una ruptura con la morfología urbana previa.

Asimismo, se ha observado la puesta en marcha de múltiples actividades culturales durante distintos días del año, la colocación de símbolos inmóviles como la marca ciudad (SJO Vive!) o postes con información histórica en algunos puntos de la ciudad, la peatonización de calles viales, o un proceso de cambio de alumbrado subterráneo.



De modo complementario, en prensa escrita e informes técnicos han aparecido declaraciones de autoridades municipales señalando los cambios que se han ido gestando en San José, así como la necesidad de los mismos como un medio para la modernización y competitividad económica de la ciudad. Por ejemplo, el Alcalde de San José, Johnny Araya Monge, expresó que “San José como capital requiere dar el salto en el siglo XXI hacia una ciudad integrada por las oportunidades. Esto se logrará mediante un enfoque de competitividad...” (BID, 2016).

Estos elementos reflejan una exteriorización de cambios en las formas de gestión urbana, las cuales han estado mediadas por el uso de conceptos técnicos que son presentados de un modo neutral y despolitizado. Lo anterior se puede comprobar en las definiciones señaladas por las autoridades políticas:

- “Regeneración urbana: Proceso por el cual se realizan un conjunto de propuestas y acciones tendientes a impulsar una recuperación paulatina, un uso intensivo y un aprovechamiento colectivo de las zonas urbanas que han caído en deterioro, abandono y obsolescencia; todo lo anterior mediante la inserción de proyectos de recuperación del tejido urbano y los espacios de la ciudad, tomando en cuenta a la población existente”.
- “Repoblamiento urbano: Proceso integral que permite revertir la pérdida de población en los centros urbanos deprimidos, por una dinámica de atracción de población que asegure una mezcla residencial, de producción e ingresos, mediante políticas e incentivos que mantengan el atractivo de las ciudades. Este proceso debe asegurar la existencia de vivienda diversa e integrada a la infraestructura urbana, así como la cohesión social” (Artículo 2, Decreto Ejecutivo N.º 31730-MIDEPLAN-MIVAH).

Por tanto, en esta investigación interesará reconstruir el diseño y la implementación de estas transformaciones como un medio para comprender sus especificidades y sus implicaciones espaciales en la ciudad. Para ello, se va a utilizar como concepto de

investigación al empresarialismo urbano; al Programa como objeto de análisis; y a San José como área de estudio.

A raíz de lo anterior, se planteó como pregunta de investigación ¿Cómo se manifiesta el empresarialismo urbano en el desarrollo del Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José del año 2004 al 2019?

## **1.6 Objetivos**

### **Objetivo general**

Analizar el empresarialismo urbano generado en el marco del desarrollo del Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José, a través del estudio de las alianzas entre el sector público y el privado, así como, la economía política del sitio, para comprender el tipo de urbanismo imperante en la ciudad San José, Costa Rica, 2004-2019

### **Objetivos específicos**

1. Describir el contexto histórico-geográfico que permitió el surgimiento del Programa en estudio.
2. Identificar alianzas públicas y privadas para el estímulo de proyectos de regeneración y repoblamiento.
3. Determinar la economía política del sitio a través de las características de algunos proyectos de regeneración y repoblamiento.
4. Caracterizar el tipo de urbanismo imperante en la ciudad San José por la ejecución del Programa en estudio.

## **1.7 Marco conceptual**

### **1.7.1 La ciudad como producción del espacio**

En siglo XXI lo urbano se constituye en una realidad globalizante que influye en la totalidad de la sociedad, aspecto que ha sido conceptualizado como urbanización planetaria o la urbanización completa de la sociedad (Lefebvre, 1972; Brenner, 2013). Lo anterior lleva a la constitución de múltiples producciones y políticas de espacio, algunas de carácter explosivo (hacia localizaciones consideradas comúnmente como no urbanas) y otras implosivas (hacia localizaciones tradicionalmente interpretadas como ciudad) (Lefebvre, 1972).

Las transformaciones impulsadas por la urbanización planetaria tienen diversas exteriorizaciones en distintas escalas geográficas (Brenner, 2013). Esto se desarrolla en una fase del capitalismo que busca reestructuraciones espacio-temporales, como una vía para solucionar la crisis intrínseca del sistema de acumulación, a través de la creación de nuevos mercados (Harvey, 2005). De lo anterior destaca un aspecto central para esta investigación: todo proceso de urbanización se tiene que entender de manera relacional, por ejemplo, entre realidades consideradas urbanas, como entre realidades urbanas y no urbanas. Y, específicamente, para el caso de estudio, es relevante entender la relación entre sitios de urbanización históricos (áreas centrales) y de urbanización periférica. En su conjunto, estos procesos se interconectan con modelos políticos y económicos predominantes en un país o en una ciudad, particularizando de forma concreta la urbanización.

A raíz de lo anterior, se afirma que los procesos sociales se encuentran interrelacionados con las formas espaciales; es decir, son elementos que se producen y se explican mutuamente (Harvey, 1977). Por otro lado, se destaca el rol central del espacio como un intermediario en la formación de una totalidad o un sistema social (económico, político, cultural). En este sentido, el espacio representa un instrumento político que es moldeado por diversos actores o poderes, resultando, al menos, en un proceso, un producto y un medio. Así, las ciudades figuran más allá que un simple objeto

espacial, para significar una producción en constante reconstitución, intervenida por variadas lógicas (mercantiles, estatales, normativas, del urbanismo, del habitar) contrapuestas y en disputa (Lefebvre, 1972).

La ciudad se concibe como una producción social que representa un medio de realización y una consecuencia de un sistema social, lo cual se expresa, por ejemplo, en objetos y formas espaciales o en prácticas y dinámicas sociales, pero, además, se encuentra mediado por una ideología, acá entendida como un discurso formal institucionalizado y compartido por un grupo de personas (Lefebvre, 1972; Lefebvre, 1976; Smith, 2020 [1984]). El espacio, por tanto, es constituido y ordenado por esta ideología, la cual lleva consigo objetivos, intereses, una ética y una estética de grupos particulares (p.e Estado, grupos empresariales o sociedad civil) (Lefebvre, 1976). De este modo, el espacio se nos presenta como una producción realizada por una multiplicidad de ideas y de acciones (no exentas de contradicciones), que a la vez son condicionadas por un espacio.

Lefebvre (1976 y 1972) afirma que la producción del espacio tiene un doble sentido. Por un lado, se encuentra asociada con una reproducción de las relaciones sociales de producción (un medio). Y por otro, representa un objeto de producción y formación de plusvalía que es constantemente destruido/creado (un producto mutable) (Lefebvre, 1976; Lefebvre, 1972). En esta investigación, la teoría del espacio se asumió para acercarse u orientar la comprensión de una realidad urbana, trazar sus límites y buscar su transformación.

Para nutrir lo anterior, se decidió dar énfasis en la perspectiva de la producción del espacio, al enfoque conceptual del “metaespacio” planteado por Hidalgo, Alvarado, Santana y Paulsen (2018). Dichos autores plantean esta categoría como una que permite acercarse a la comprensión de las relaciones espaciales ocultas en lo construido, en la representación y en la experiencia (Hidalgo y otros, 2018). Asimismo, se plantea que todo espacio material-construido está mediado por la creación de un sentido, de una lógica y de un discurso/narrativa, la cual dialoga constantemente con

una reproducción simbólica del espacio, haciendo referencia a sus representaciones sociales (Smith, 2020 [1984]; Hidalgo y otros, 2018).

Las representaciones urbanas (discursivas, visuales o institucionales), así como los objetos arquitectónicos en la ciudad, se encuentran transversalizados por intencionalidades desde dónde fueron producidas para posicionar o alcanzar un fin (Massey, 1994). En general estos elementos reflejan que existe una política del espacio, ya que su producción es impulsada y mediada por un conjunto de estrategias (Lefebvre, 1976).

Lo anterior permite enunciar tres afirmaciones sencillas, pero que tienen una amplitud analítica para el caso de estudio:

1. Cada expresión material en el espacio geográfico es resultado de una producción, la cual representa una síntesis de ideas e intencionalidades, pero, a la vez, genera afectaciones y condicionan las dinámicas sociales;
2. Cada política institucional forma parte de una producción de espacio, es decir, se constituye en un marco de relaciones de producción;
3. Cada proyecto urbano está inserto en estrategias de actores que buscan concretar ciertas ideas, por tanto, esta es una muestra de una política del espacio.

Asimismo, dichas afirmaciones se entienden considerando que el espacio geográfico representa un tipo de mercancía compuesta, la cual integra un valor de uso y otro de cambio (Smith, 2020 [1984]). Por tanto, se tejen estrategias y acciones que producen espacios funcionales para la acumulación de capital, para lo cual, actores públicos y privados emiten una política.

En este sentido, el urbanismo se ha constituido en una acción disciplinar que ha contribuido a que la ciudad, como producción de espacio, sea moldeada al proyecto político imperante. Así, esta acción disciplinar moviliza otras dimensiones sociales con la producción de espacio urbano (Harvey, 1977). Por tanto, comprender sus

magnitudes lleva a develar los intereses plasmados en un espacio-tiempo, en el entendido de que todo urbanismo carga consigo una ideología (Lefebvre, 1972).

Una crítica al urbanismo necesita abarcar las ideologías y las prácticas urbanísticas (Lefebvre, 1972). En otras palabras, amerita comprender los límites que traza un marco de ideas, discursos, políticas y acciones en el proceso de urbanización, el cual se encuentra mediado por intereses de grupos concretos.

Las lógicas y las estrategias del urbanismo se encuentran ocultas debido a que se presenta como un accionar objetivo ejercido por un Estado; pero, además, porque se encuentra nutrido por competencias y saberes especializados y técnicos que presentan como neutral este accionar (Lefebvre, 1972). Por ejemplo, la política del espacio se oculta en el uso de conceptos incuestionados tal como la regeneración o el repoblamiento. Estas son nociones presentadas de un modo despolitizado, pero que tienen un potencial para reconstituir relaciones sociales y de poder en la ciudad (Castrillo y otros, 2014). Por tanto, los conceptos van a ser dependientes de un modelo político-económico imperante, el cual alimenta su amplitud de transformación.

### **1.7.2 Urbanismo neoliberal como política de espacio**

La producción del espacio urbano expresa una crónica de fabricación y destrucción de materialidades, relaciones, discursos e imágenes. Este es un proceso que resume las interacciones complejas entre actores, para quienes el espacio resulta un medio y un producto para su reproducción. Cada momento histórico y cada corriente político-económica tienen como medio de realización la producción de espacio, el cual se convierte en una mercancía dependiente de fuerzas, técnicas, ideología, marcos institucionales y representaciones (Lefebvre, 1976).

El neoliberalismo como modo de estructuración social, produce espacio a través de la creación de formas, dinámicas y relaciones que permiten su desarrollo y dejan improntas en la geografía. El giro neoliberal de la ciudad genera una adaptación del

espacio urbano para lograr una ampliación del mercado a través del impulso de una transformación en los modos de gestión urbana, tendientes a crear las condiciones institucionales, normativas y relacionales para su desarrollo. En concreto, esta lógica de acción conduce a que las empresas privadas, específicamente, del sector inmobiliario y constructivo dirijan un urbanismo (Lefebvre, 1972).

Dentro de ello, la idea de gobernanza, como una forma de gestión, empezó a ser central en los discursos políticos a partir de la década de 1980, y guarda una relación inmediata con la aplicación y ampliación del neoliberalismo a escala global (De Angelis, 2005). La gobernanza urbana refiere a las formas cómo la ciudad es gestionada a través de un sistema de regulación y estructura de gobierno que tiende hacia un individualismo, libre mercado, apertura económica y competitividad. Contemporáneamente, el giro neoliberal se ha enfocado en generar transformaciones en los gobiernos locales o de ciudades. Para ello se ejecutan procesos de reestructuración del gobierno para adecuar y buscar la concretización del proyecto neoliberal (De Angelis, 2005; Jessop, 1997).

Para el caso de estudio, la gobernanza urbana se entiende como una expresión local del neoliberalismo que crea estructuras institucionales como el Programa de Regeneración y Repoblamiento, que articula y está compuesta por actores públicos y privados. Desde estas nuevas estructuras se promueven cambios institucionales y normativos; pero, además, discursos y representaciones por y para la ciudad. Este accionar genera materializaciones concretas en el espacio mediadas por incentivos estatales. En su conjunto, este tipo de gobernanza moldea al gobierno local como una instancia que faculta y garantiza intereses privados de acumulación de capital.

El neoliberalismo como política de Estado, empezó a aplicarse globalmente y a una escala nacional luego de la década de 1970. Lo anterior surge como una respuesta política a la crisis económica y a la recesión global experimentada durante estos años (Brenner y Theodore, 2017 [2002]). A pesar de ello, el origen de las ideas neoliberales se remonta al año 1938 en París, Francia. En este año se llevó a cabo el Coloquio de Lippman, el cual fue convocado por el filósofo Louis Rougier y tenía como fin establecer

una nueva agenda para el liberalismo (Díaz, 2019; Escalante, 2016). En estas discusiones, el grupo propulsor de esta nueva política, estableció que el neoliberalismo iba a estar compuesto por tres principios:

1. Reorganizar el Estado para favorecer los intereses del mercado por medio de una adecuación de la estructura institucional y normativa;
2. Garantizar y priorizar las libertades económicas sobre las políticas, es decir, el interés de las mayorías no debe de interferir las dinámicas empresariales;
3. Reducir la esfera de lo público para ampliar la esfera de lo privado, lo cual se basa en la privatización de bienes y servicios para favorecer la acumulación de capital (Escalante, 2016).

El desarrollo del neoliberalismo ha generado a nivel global múltiples estrategias de implementación dependientes de las trayectorias históricas institucionales y normativas previas a su desarrollo (Theodore *et al.*, 2009). Este hecho genera adaptaciones diversas de las ideas neoliberales acorde a las dinámicas y acuerdos políticos imperantes en la localización donde se quieren aplicar. De modo general, Brenner y Theodore (2017 [2002]) mencionan algunas de las características de estas transformaciones:

“...la reducción de impuestos a las grandes corporaciones, la reducción o privatización de los servicios públicos, el desmantelamiento de los programas de bienestar, la mejora de la movilidad del capital internacional, la intensificación de la competitividad entre localidades y la criminalización de los pobres urbanos” (Brenner y Theodore, 2017[2002]: 114).

El neoliberalismo utiliza a la urbanización planetaria como uno de sus medios de difusión y ampliación. Cabe aclarar que la ciudad es solo una exteriorización de este proceso planetario, pero se constituye en un área estratégica para su evolución debido a la concentración de personas y capitales.

En consecuencia, las ciudades se han constituido en laboratorios para el diseño y el establecimiento de políticas neoliberales, resultando en la transformación de formas, dinámicas y relaciones creadas anteriormente (Brenner y Theodore, 2017 [2002]).



Asimismo, la realidad urbana se constituye en geoestratégica para este modelo, entre otras razones, porque concentra múltiples mercados: trabajo, vivienda, productos agrícolas o industriales, permitiendo maximizar la acumulación de capital (Lefebvre, 1972).

El giro neoliberal de la ciudad conlleva el establecimiento de un urbanismo, el cual representa un sistema de ideas, discursos, representaciones y prácticas articuladas por grupos de poder para producir –intensivamente– espacio como mercancía (Franquesa, 2007). Este modo de gobernanza urbana conlleva la creación de diferenciaciones espaciales, junto con desigualdades urbanas (Sevilla, 2017). Por ejemplo, en las áreas centrales de las ciudades latinoamericanas, este urbanismo ha resultado en procesos de elitización urbana, exclusión o expulsión de ciertos actores subalternos; pero, además, la centralidad urbana se vuelve un producto exclusivo (Araya, 2013; Araya 2021; Salinas, 2014; Delgadillo, 2016).

Uno de los ejes de esta investigación, es analizar los modos como el giro neoliberal genera transformaciones políticas, institucionales u organizativas. Para Brenner y Theodore (2017 [2002]) el urbanismo neoliberal moldea condiciones que favorezcan una visión empresarial de la producción de espacios urbanos mediante acciones como:

1. Creación de redes cooperativas entre empresas que impactan o influyen políticas locales.
2. Promoción de mecanismos de trabajo en redes de coordinación e inter-organizativas para la intervención local.
3. Confección de *marketing* urbano para atracción de inversiones.
4. Reducción de impuestos para ciertos actores.
5. Establecimiento de asociaciones público-privadas para el desarrollo urbano.
6. Creación de proyectos de incubación de empresas.
7. Instauración de estrategias de vigilancia y control.

La aplicación extensiva de este tipo de políticas ha modificado las formas cómo las ciudades son imaginadas, percibidas y apropiadas; junto a alteraciones en los modos

como los espacios urbanos son producidos simbólicamente y materialmente (Hidalgo y Janoschka, 2014b). Para ello se ocultan las intencionalidades a partir de una serie de representaciones que, a nivel ideológico e institucional, llevan el nombre de ciertos urbanismos (Lefebvre, 1972; Hidalgo y otros, 2018).

La producción de una ciudad neoliberal se encuentra caracterizada por un proceso de urbanización donde la mayoría de sus componentes son foco de especulación y negocio (Rodríguez, 2015). Esto desencadena contextos de negociación y disputas entre actores (privados-públicos; privados-privados; públicos-públicos) en la concreción de proyectos o acciones. Lo anterior, causa mutaciones en las dinámicas locales, por ejemplo, en plusvalías de la tierra, en actividades económicas y sociales, en el acceso a la vivienda, en los usos del espacio público y en la revaloración de ciertos espacios en la ciudad, entre otros aspectos.

### **1.7.3 (Des)valorización urbana como política de espacio y de escala**

La urbanización en tiempos neoliberales ha potenciado el regreso del capital -o fluctuación del capital, de acuerdo con la terminología de Neil Smith (2020 [1984])- y una clase social a los centros de las ciudades (Salinas, 2014). Para lograr este cometido, se potencia la creación de ciertos discursos o narrativas que legitiman una valorización de ciertos espacios que antes se encontraban desvalorizados (Franquesa, 2007). Por ejemplo, las áreas centrales se conceptualizan como competitivas e insignias de la modernidad neoliberal. Lo anterior ha permitido el despliegue de proyectos de intervención de la ciudad, mediados por un protagonismo de los gobiernos locales que generan acciones para atraer inversiones y a las clases medias y altas.

De esta forma, la metrópolis neoliberal tiende a una nueva concentración o recentralización económica, gestando una fuerza centrípeta de flujo de capitales, bienes, servicios y personas que introducen cambios en la producción de la ciudad (Araya, 2010; Araya, 2021; Salinas, 2014). En general, este nuevo proceso estuvo antecedido por una desvalorización simbólica de las áreas centrales, lo cual sirvió como

un medio y una oportunidad para posicionar una urbanización periférica. Esto, en algunas ciudades latinoamericanas, estuvo acompañado por una devaluación del precio de la tierra en toda la ciudad o en algunas áreas de ella. A pesar de lo anterior, desvalorización-devaluación son situaciones que no necesariamente se acompañan, tal como se comprobará en el caso en estudio.

Este movimiento recentralizador del capital en áreas centrales, ha estado impulsado por el accionar y los modelos de ciudad impulsados por organismos y banca multilateral, por ejemplo, ONU-Hábitat, el Banco Mundial o el Banco Interamericano de Desarrollo (Schiavo y Gelfuso, 2018). Lo anterior ha estado mediado por preocupaciones globales como la pobreza urbana o el Cambio Climático, para lo cual ofrecen como solución una intervención de los espacios urbanos centrales. Este contexto ha sido propicio para que, a través de discursos como ciudades sostenibles, se fije la atención y el capital en las ciudades a través de la inversión. Por añadidura, el urbanismo neoliberal promueve la producción de una ciudad excluyente en cuanto a su público meta de su actividad inmobiliaria y de negocios, mediada por una valorización simbólica de las ventajas de volver al centro.

La valorización de las áreas centrales se ha utilizado como estrategia para canalizar trabajo y recursos hacia ciertas localizaciones. Esto ha permitido la creación y el despliegue de políticas de escala, las cuales se entienden como recortes espaciales (escalas) de intervención que diseñan grupos concretos para delimitar un área de acción donde se van a crear las condiciones para materializar estrategias, políticas y proyectos. Asimismo, se utiliza para crear un espacio de representación que difunde un tipo de deber ser, a través de discursos, imágenes y estética. Por consecuencia, la política de escala se conceptualiza como una producción mediada por intereses de valoración o desvalorización simbólica o material del espacio. Así, la escala se encuentra inserta en un proceso de disputa política que permite observar las cualidades y la extensión geográfica del área de intervención o de la naturaleza de su representación (Garrido, 2019; Ruiz y Galicia, 2016). Adicionalmente, la escala

representa una herramienta de acción o un atributo de la observación que se encuentra transversalizada por intereses de actores (Ruiz y Galicia, 2016). Lo anterior conduce a afirmar que toda delimitación para el ejercicio de una política institucional, refleja y sintetiza una política de escala.

Las trayectorias de la producción de espacio urbano se encuentran inscritas en movimientos y ejecuciones dinámicas de políticas de escala que, redefinen las funciones simbólicas y materiales de distintas localizaciones. Por ende, la centralidad en la ciudad se encuentra en constante redefinición y relocalización, debido a que el espacio urbano es determinado como un vector nulo, donde cada sitio, de manera virtual, atrae hacia sí elementos de su contexto (Lefebvre, 1972).

Las áreas centrales en el contexto del neoliberalismo, se encuentran en el foco de atención del despliegue de un tipo de políticas de intervención, por ejemplo, a través de proyectos de renovación o regeneración urbana. Esto representa una política de escala que se encuentra acompañada por el despliegue de narrativas hacia las condiciones urbanas instaladas, las cuales, comúnmente llevan a un vaciamiento simbólico y material de la ciudad (González, 2020). Este es el caso de adjetivaciones de la ciudad como desocupada, despoblada o deshumanizada.

Las políticas de escala se ejecutan desde la acción o la inacción. Por ende, la intervención de las áreas centrales en el neoliberalismo, se encuentra precedida por un proceso de abandono y desinversión, generando las condiciones de posibilidad para la posterior reconquista urbana (González, 2020). Esto conlleva a establecer reestructuraciones en la producción de espacio urbano tendientes a generar ecosistemas para la acumulación de capital, lo cual ocupa de mecanismos de ejecución de mercado (por ejemplo, creación de negocios inmobiliarios), pero, además, un entramado de regulaciones políticas o discursos de otros actores (por ejemplo, institucionales) (Franquesa, 2007).

Consecuentemente, el despliegue de estas políticas de escala hacia las áreas centrales se logra mediante la creación y establecimiento de un urbanismo neocolonial que dirige acciones para recuperar la ciudad para una clase y el capital inmobiliario, expulsando a

las personas u objetos que no sean funcionales a su proyecto (Araya, 2013). En este contexto, el Estado se vuelve un agente promotor que moviliza un desarrollo urbano enfocado en el mercado y en prácticas de consumo de las élites (Brenner y Theodore, 2017 [2002]), pero, además, crea los mecanismos institucionales y normativos para el vaciamiento de la ciudad para su consiguiente intervención.

#### **1.7.4 Empresarialismo urbano como gobernanza para los negocios**

Las políticas de escala de las áreas urbanas centrales en el neoliberalismo son impulsadas por un modo de gobernanza interpretada como empresarialismo urbano (Harvey, 2007). Este modelo profundiza e intensifica un rol del Estado como agente activo y promotor de la actividad económica, ya sea independiente o en forma asociativa con actores privados (Di Virgilio y Guevara, 2015). Esta gobernanza se sustenta en criterios empresariales que dirige acciones y prácticas para la búsqueda de una competitividad económica, para ello ejecuta estrategias de promoción urbana para atraer inversiones y un sector de la población de clases medias y altas hacia áreas centrales.

El empresarialismo urbano es instrumentalizado a través de políticas públicas que articulan iniciativas, desarrollos e inversiones gestadas en asociaciones públicas y privadas (Di Virgilio y Guevara, 2015). Las ciudades empresarialistas erigen nuevas geografías urbanas caracterizadas por reconcentrar las capacidades de desarrollo en lugares estratégicos subnacionales, como las ciudades (Brenner y Theodore, 2017 [2002]). Bajo este contexto, el Estado se reconfigura como un tipo de agencia promotora del mercado empresarial, ejerciendo una diplomacia que apoya a las empresas en un contexto de competencia interurbana por la atracción de inversión (Wu, 2020). Consecuentemente, la política pública es constituida como un instrumento para crear o adecuar capacidades locales para la competitividad económica; convirtiéndose, también, en el eje alrededor del cual se articula y se justifica nueva política pública (Rodríguez, Moulaert Swyngedouw, 2001).

Este modo de gobernanza urbana está interesado en crear y difundir una imagen de la ciudad como innovadora, moderna, estimulante y dinámica para el capital y el estilo de consumo de las élites. Para ello, tal como fue mencionado, las técnicas de promoción urbana se vuelven centrales dentro del empresarialismo urbano (Rodríguez *et al.*, 2001; Harvey, 2007; Brenner y Theodore, 2017 [2002]). Asimismo, la ciudad se convierte en una mercancía fundamental en el neoliberalismo, cumpliendo una función de producto a ser vendido, pero, también, un medio de (re)producción de negocios tendientes a la generación de plusvalías inmobiliarias, cuyas ganancias se privatizan y sus productos tienden a buscar satisfacer necesidades individuales de las clases medias y altas (Franquesa, 2007). Por tanto, las ciudades buscan ser comercializadas en las redes de inversión de capital nacional, regional o global, para lo cual se crean marcas ciudad, utilizadas para ofertar localizaciones como propicias para el despliegue de distintos negocios inmobiliarios.

El empresarialismo, como nueva modalidad de gobernanza, orienta la gestión urbana hacia el crecimiento económico y la innovación; y el sector privado se convierte en medio articulador de las dinámicas urbanas (Cuenya y Corral, 2011). En este sentido, se potencia una visión segmentada y reduccionista de la ciudad, donde los recursos públicos se orientan a generar proyectos concretos que benefician los negocios empresariales, y no el bienestar de la población. En este sentido, el Estado se reposiciona como un garante de la rentabilidad del capital privado, a través de una generación de facilidades institucionales o normativas para la inversión, una adecuación de la realidad urbana o una potenciación de ciertos atributos de las ciudades (González, 2020; Vergara y Casellas, 2016). En su conjunto, se va a proceder con un accionar que tiende a maximizar los rendimientos del sector privado y una participación parcial y funcional del sector público para el beneficio de negocios inmobiliarios (Prada, 2015).

La ciudad bajo un empresarialismo urbano tiende a constituir una “privatópolis inmobiliaria y una precariópolis estatal” (Hidalgo, 2019: 255). Lo anterior significa que

son las empresas inmobiliarias las que dirigen un movimiento hacia la privatización del desenvolvimiento urbano en áreas concretas de la ciudad, a través de la creación de sitios de residencia o comercio para clases medias y altas; mientras que el Estado genera escasas y deficientes opciones habitacionales o comerciales para clases bajas, las cuales frecuentemente se ubican en la periferia de la ciudad.

Los negocios inmobiliarios se caracterizan en el neoliberalismo por buscar rentabilidades con mayor velocidad de retorno de las ganancias de su inversión y un extremo aprovechamiento de los metros cuadrados de construcción, lo cual se sobrepone a criterios de calidad o a aportes colectivos y democráticos para la ciudad (Hidalgo, 2019). Para esto, se cuenta con un apoyo del Estado en la creación de las condiciones institucionales, normativas y materiales para su realización. Del mismo modo, este movimiento ha generado mutaciones urbanas que traen consigo una modificación en la geografía social de las ciudades hacia una elitización, principalmente, en las áreas centrales (De Mattos, 2010; Hidalgo, 2019).

En suma, el empresarialismo urbano, en esta investigación, se define como uno de los modos de gobernanza de la ciudad neoliberal, el cual se pone en práctica, principalmente, desde los gobiernos locales. Lo anterior se debe a que recientemente esta escala ha ganado protagonismo en la gestión urbana y en los negocios inmobiliarios. Esta gobernanza neoliberal busca producir un espacio urbano basado en la satisfacción de las necesidades individuales frente a las colectivas; el libre mercado como solución para la competitividad económica de los negocios empresariales, y como única vía para asignar los recursos urbanos (por ejemplo, tierra, vivienda o espacio público). Para ello, los gobiernos locales ejercen una función de eliminar distorsiones institucionales o normativas, así como crear un buen espacio material para el desarrollo de negocios empresariales. Asimismo, se establece un uso de la propiedad privada con pocas restricciones, lo cual se convierte en el eje definidor del desarrollo urbano. En este sentido, la estructura estatal va a generar las transformaciones o adecuaciones que

se necesiten para la actividad que quieran desarrollar los propietarios, principalmente, los de grandes capitales.

### **1.7.5 Creación de ambientes para los negocios: una característica del empresarialismo**

Interesa iniciar con una caracterización del empresarialismo urbano, a partir de los postulados planteados por David Harvey (2007), los cuales son:

1. Alianzas entre sector público y privado que busca la promoción local para atraer financiación externa, nuevas inversiones directas o nuevas fuentes de empleo. Los gobiernos locales se convierten en facilitadores de los intereses estratégicos del desarrollo capitalista creando y acomodando programas institucionales, política pública o incentivos para su realización.
2. Ejecución y diseño de proyectos especulativos, la cual es una característica que define lo empresarial, donde el sector público local asume riesgos y el sector privado obtiene los beneficios.
3. Economía política del lugar y no del territorio. Esto significa la creación de proyectos tendientes a la mejora de la imagen de una ciudad, desatendiendo la mejora de las condiciones de vida de la población (Harvey, 2007).

Asimismo, este modo de gobernanza y sus características han sido implementadas a través del diseño y la creación de iniciativas y proyectos de renovación urbana, las cuales han facultado la creación de una política de escala y de espacio tendiente a la promoción de la ciudad para la atracción de capitales económicos, nuevos residentes o turistas. En este contexto, la estructura estatal desempeña un rol de experto mediante el cual identifica las áreas a ser intervenidas y diseña un marco de trabajo que genera alianzas entre actores, promoviendo nichos de negocios en el sector privado (González, 2020). Además, la renovación urbana se ha utilizado como una estrategia, a lo largo del tiempo, para generar una dinamización económica en la ciudad (Vergara y Casellas, 2016). Específicamente en el marco del neoliberalismo, esto ha facultado la vuelta del



capital a las áreas centrales, con el objetivo de posicionarlas en el mapa de las inversiones privadas.

Para alcanzar estos fines, actores del sector público buscan crear un buen ambiente de negocios para la actividad privada de grandes proporciones en la ciudad. Para ello se construye y se ejecuta un entramado discursivo, por parte de autoridades políticas y personal técnico-especializado, que promociona los proyectos de renovación urbana como una necesidad impostergable para el adecuado funcionamiento de la ciudad, lo cual genera ciertas barreras para la resistencia ciudadana (Rolnik, 2013). Además, estos son proyectos que cuentan con la creación de geosobornos por parte de gobiernos locales, por medio de los cuales se brindan incentivos y facilidades para los negocios empresariales con la intención de atraer o estimular su permanencia en una localización particular, incrementando la competencia inter-urbana (Smith, 2005).

Para fines de esta investigación, se va a analizar el establecimiento de un empresarialismo urbano como modo de gobernanza en San José, a partir de dos características: 1. Alianzas entre el sector público y privado y 2. Economía política del sitio. Este segundo atributo sufrió una adaptación de cómo fue planteado por Harvey (2007), haciendo referencia con el concepto de sitio, a una localización particular.

De manera más concreta, estos dos atributos, respectivamente, se han reconceptualizado para este estudio como: 1. Adecuaciones institucionales y normativas y 2. Diseño y ejecución de proyectos centrados y especializados. De este modo, a continuación, se describe cada uno de ellos:

1. **Adecuaciones institucionales y normativas** las cuales representan una muestra de acuerdos y concertaciones entre el sector público y privado para crear un mejor ambiente para el desarrollo de negocios (inmobiliarios) en la ciudad, los cuales tienen como principio orientador la acumulación de capital, y no necesariamente la mejora del bienestar social. Para esto se ejecutan geosobornos mediados por la creación o modificación de normativa e incentivos, pero, además, se desarrolla un ajuste de la estructura institucional para el impulso del desarrollo inmobiliario. A

su vez, estas acciones pretenden posicionar a la ciudad como un sitio idóneo para la inversión.

A modo resumen, las adecuaciones se entenderán como un proceso de adaptación de la estructura institucional y la normativa del gobierno local para favorecer el desarrollo de negocios inmobiliarios a través de: A. Una desregulación en la construcción que permita mayores rentabilidades económicas al inversor; B. Creación de unidades institucionales o proyectos para la promoción de la ciudad; C. Concesión de facilidades fiscales, tal como reducción de impuestos; o D. Redireccionamiento de trabajo o recursos públicos para acondicionar el espacio físico de la ciudad para la atracción de inversiones.

- 2. Diseño y ejecución de proyectos centrados y especializados**, los cuales representan iniciativas que responden a un fin en sí mismas, es decir, buscan lograr objetivos propios de sus negocios intentando moldear el contexto geográfico y social para que gire en torno a ellos. Además, estos son proyectos que se diseñan y se ejecutan en áreas concretas de la ciudad, mismos que son especializados en cuanto a sus funciones. En su conjunto se promueve una mejora en la imagen de la ciudad para movilizarla dentro del mercado, dejando de lado una preocupación por la mejora de la calidad de vida y el bienestar social, asimismo se excluye un reconocimiento y una incorporación de las personas que habitan un lugar en el diseño de las transformaciones urbanas.

En síntesis, los proyectos tienen como finalidad intervenir concretamente la ciudad y están limitados a ciertos temas (residencia, empresarial, cultural, histórico). Asimismo, brindan beneficios urbanos exclusivos: para una clase media y alta; y son excluyentes, ya que no están destinados para clases bajas. Estos elementos hacen que las ventajas de accesibilidad y concentración de bienes y servicios de las áreas urbanas centrales, sean utilizados solo por un público concreto.

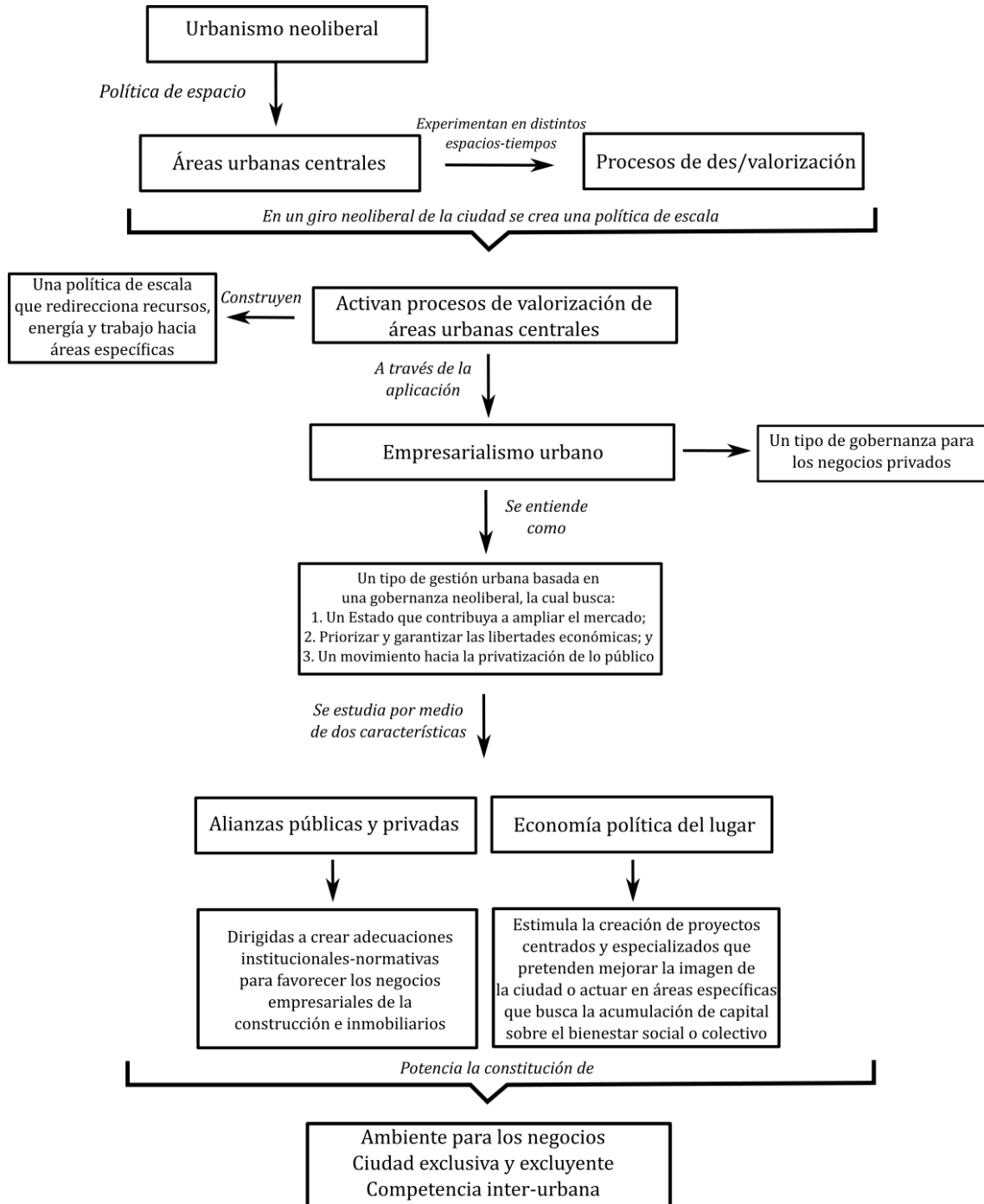
El empresarialismo, a través de sus atributos, se caracteriza por ser una gobernanza que explora la creación de adecuados ambientes para la inversión de capital y una

maximización de las ganancias del sector privado de la construcción e inmobiliario. Los resultados de estas transformaciones se proyectan en favorecer al empresariado inmobiliario y a las clases medias y altas que llegarán a habitar la ciudad.

Lo anterior, también, es complementado con labores de publicidad de la ciudad como destino turístico y de negocios, lo cual va acompañado de un remozamiento selectivo del paisaje urbano en ciertas áreas de la ciudad. En su conjunto, este modo de gobernanza va a buscar dar forma a la gestión urbana bajo lógicas competitivas y de acumulación (capital económico, tierra o plusvalía inmobiliaria), en contraposición, se reducen las oportunidades para desplegar lógicas redistributivas en el acceso de bienes y servicios, así como el disfrute de la ciudad.

En su conjunto, las políticas, las estrategias y las acciones ejecutadas en torno a la renovación urbana bajo una gobernanza neoliberal, desencadenan una producción de espacios urbanos exclusivos y excluyentes. En este sentido, la intervención de la ciudad se realiza como un medio propicio para crear nichos de negocio para la acumulación de capital de un sector empresarial, que sacará provecho de este movimiento de recuperación del centro de la ciudad. Por último, en la figura 2 se presenta un esquema resumen donde se muestra los conceptos centrales y sus relaciones.

**Figura 2.** Esquema conceptual de la investigación



Elaboró Andrés Jiménez Corrales, 2021

## 1.8 Metodología

El neoliberalismo como proyecto político-económico produce un tipo de espacio urbano mediado por un urbanismo particular. En esta investigación interesa indagar sobre el giro neoliberal en Costa Rica, tomando como estudio de caso a la ciudad San José, Costa Rica, a través del análisis del empresarialismo urbano generado en el marco del Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José.

Las políticas públicas son un medio que promueven una política del espacio y organiza un urbanismo, el cual integra ideas, proyectos y prácticas para la transformación urbana. El análisis de esta investigación se delimitó en los siguientes tres aspectos:

1. Identificación de alianzas públicas y privadas en la implementación del Programa, entendidas como adecuaciones institucionales y normativas para el desarrollo de negocios inmobiliarios;
2. Estudio de la economía política del sitio del Programa, comprendida como las relaciones de poder que median y transversalizan el diseño y la creación de proyectos centrados y especializados; y
3. Caracterización de un urbanismo implementado en el marco del Programa.

La investigación se ejecutó bajo un enfoque cualitativo de tipo explicativo. Para alcanzar los objetivos planteados se utilizaron métodos de investigación de análisis documental (actas, informes técnicos, informes de consultoría, noticias periodísticas, documentos de política, formulación de proyectos institucionales, informes de labores, entre otros), entrevistas semi-estructuradas a actores públicos y privados, cartografía y trabajo de campo de observación. Lo anterior fue complementado con el uso de algunos de los datos elaborados en el proyecto de investigación B8346 “Regeneración y repoblamiento de San José: Una mirada crítica a su territorialización entre los años 2004 y 2017”, específicamente, las entrevistas realizadas a funcionarios de la Municipalidad de San José, concretamente, a dos personas que fungieron el cargo de director de la Dirección de Desarrollo Urbano y a una persona jefe de la Sección de

Permisos de Construcción, ambos pertenecientes a la Gerencia de Gestión Municipal y Desarrollo Urbano del gobierno local.

La lógica de la investigación se estructuró en los siguientes pasos:

1. Elaboración de un contexto histórico de procesos urbanos acontecidos en la ciudad San José del año 1950 al año 2000. Este aporte contribuyó a interpretar, a partir de un marco de posibilidad, el surgimiento y formulación del Programa en estudio. Luego, se analizaron las discusiones previas y las justificaciones emitidas para la creación de esta política pública. Consecuentemente, se estudió el contenido del Informe de la Comisión de Regeneración Urbana y Repoblamiento de San José y del Decreto Ejecutivo N.º 31730-MIDEPLAN-MIVAH, para exponer las razones para su formulación, composición de actores, propuestas y contenido establecido en la normativa.
2. Se estudiaron las adecuaciones institucionales y normativas provocadas por la aplicación del Programa en estudio. En este paso se analizó la conformación de actores en el diseño de esta política, la estructura institucional surgida, la creación de incentivos y los ajustes a los instrumentos de planificación urbana promovidos por la puesta en marcha del Programa. Para esto se analizaron las actas de la Comisión de Regeneración y Repoblamiento de San José entre los años 2003 y 2019, los documentos del plan regulador de San José y sus reformas del año 2005 y 2014, y entrevistas a los encargados de la Dirección de Desarrollo Urbano y al jefe de la Sección de Permisos de la Municipalidad de San José, así como al encargado de la Oficina de Regeneración y Repoblamiento entre el año 2005 y 2007.
3. Sistematización de información básica de los proyectos ejecutados e impulsados en el marco del Programa en estudio. Para esta etapa de investigación se realizó un levantamiento de los datos debido a que la Municipalidad carece de una base o listado completo y ordenado de proyectos. Se tomaron en cuenta todas las iniciativas vistas en sesiones de la Comisión y registradas en las actas. Esta decisión

fue tomada porque una intervención urbana que requiriera los incentivos del gobierno local tenían que contar con su aprobación.

Lo anterior fue complementado con trabajo de campo de observación para verificar cuál de los proyectos fue construido, ya que en las actas de la Comisión no existe constancia sobre ello. Además, se indagó sobre el público meta al que está dirigido las nuevas opciones de vivienda en altura, para esto se consultaron las páginas oficiales de cada opción de vivienda en altura para obtener el precio de las unidades habitacionales. Se decidió contemplar el precio ofrecido por las empresas y no el establecido en el mercado inmobiliario, además, se apuntó el precio de menor costo ofrecido por cada proyecto.

Complementario a lo anterior, se realizó una búsqueda de otras propuestas impulsadas por el gobierno local y la empresa privada, que, si bien no pasaron por la Comisión, han servido para impulsar los objetivos del Programa. Para esto se revisaron informes de labores de la Alcaldía, informes de proyecto realizados por la Municipalidad en asociación con otros actores, la página web oficial de la Municipalidad de San José, informes técnicos del Banco Interamericano de Desarrollo para la Municipalidad de San José, páginas web de firmas de arquitectura que han participado en el diseño de proyectos en San José, prensa escrita e investigaciones especializadas.

4. Por último, a modo de conclusión, se realizó una caracterización con los elementos que, en el diseño e implementación del Programa, han contribuido a gestar un empresarialismo urbano como modo de gobernanza de la ciudad y reflejo de un urbanismo neoliberal. Para esto, se realizó una labor de triangulación, síntesis e interpretación del conjunto de datos generados en los pasos previos, complementado con información de investigaciones especializadas en la temática.

A modo de síntesis, en el Cuadro 1 se presentan las principales fuentes consultadas de acuerdo con los objetivos planteados para la investigación.

**Cuadro 1.** Objetivos de la investigación y fuentes de información consultadas

<b>Objetivos específicos</b>	<b>Fuentes principales</b>
Describir el contexto histórico-geográfico que permitió el surgimiento del Programa en estudio.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Investigaciones especializadas</li> <li>- Censo Nacional de Población: años 1950, 1973, 1984 y 2000.</li> <li>- Documento formulación primer Plan Regulador de San José, año 1994.</li> <li>- Informe de Comisión de Regeneración Urbana y Repoblamiento de San José (versión publicada en el año 2003 y 2004)</li> <li>- Decreto Ejecutivo 31730-MIDEPLAN-MIVAH (año 2004).</li> </ul>
Identificar alianzas entre el sector público y privado para el estímulo de la regeneración y el repoblamiento.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Investigaciones especializadas</li> <li>- Actas de reuniones de la Comisión de Regeneración y Repoblamiento de San José, entre los años 2003 y 2019. En el Archivo Municipal de la Municipalidad de San José se encuentra un expediente que reúne este material. En total, congrega más de 500 páginas con actas y otra información conexas a este proyecto.</li> <li>- Informe de la Comisión de Regeneración Urbana y Repoblamiento de San José (versión publicada en el año 2003 y 2004).</li> <li>- Entrevistas semi-estructuradas Municipalidad de San José: 1. Encargado de la Sección de Permisos de Construcción (Royee Alvarez Cartín) y 2. Directores de la Dirección de Desarrollo Urbano (Vladimir Klotchkov y Luis Mauricio Vega).</li> <li>- Entrevista semi-estructurada a otros actores: 1. Luis Carlos Delgado (ex – director de la Oficina de Regeneración y Repoblamiento de San José).</li> <li>- Documentos de Plan Regulador de San José y sus reformas: años 2005 y 2014.</li> <li>- Decreto Ejecutivo 31730-MIDEPLAN-MIVAH (año 2004 y su reforma año 2019).</li> </ul>
Determinar la economía política del sitio del Programa a través de las características de algunos proyectos de regeneración y repoblamiento.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Investigaciones especializadas</li> <li>- Actas de reuniones de la Comisión de Regeneración y Repoblamiento de San José, entre los años 2003 y 2019. En el Archivo Municipal de la Municipalidad de San José se encuentra un expediente que reúne este material. En total, congrega más de 500 páginas con actas y otra información conexas a este proyecto.</li> <li>- Informe de Comisión de Regeneración Urbana y Repoblamiento de San José (versión publicada en el año 2003 y 2004).</li> <li>- Trabajo de campo de observación y mapeo de información territorial.</li> <li>- Informes de labores de la Alcaldía (años 2008, 2009-2010, 2010-2011, 2011-2012, 2015-2016, 2017-2018).</li> <li>- informes de proyecto realizados por la Municipalidad en asociación con otros actores.</li> <li>- Página web oficial de la Municipalidad de San José.</li> <li>- Informes técnicos del Banco Interamericano de Desarrollo para la Municipalidad de San José (años 2016 y 2019).</li> <li>- Páginas web de firmas de arquitectura que diseñaron proyectos para San José.</li> <li>- Prensa escrita.</li> <li>- Entrevistas semi-estructuradas Municipalidad de San José: 1. Encargado de Sección de Permisos de Construcción (Royee Alvarez Cartín) y 2. Directores de la Dirección de Desarrollo Urbano (Vladimir Klotchkov y Luis Mauricio Vega).</li> </ul>
Caracterizar la producción de la ciudad neoliberal realmente existente en San José y sus implicaciones en el espacio urbano.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Investigaciones especializadas.</li> <li>- Resultados de los capítulos anteriores.</li> </ul>

Elaboró Andrés Jiménez Corrales, 2021



## **CAPÍTULO 2. CONTEXTO HISTÓRICO-GEOGRÁFICO EN EL SURGIMIENTO DEL PROGRAMA DE REGENERACIÓN Y REPOBLAMIENTO DE SAN JOSÉ**

### **2.1 Presentación**

El Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José se oficializó en el año 2004, convirtiéndose en una política pública con capacidades para desencadenar una producción de espacio en la ciudad. Esta fue una iniciativa pública y privada que utilizó dos conceptos técnicos (regeneración urbana y repoblamiento) como mecanismo para la intervención de las condiciones urbanas. A su vez, el surgimiento de este Programa fue resultado de un contexto histórico-geográfico que creó y concentró ciertas condiciones de posibilidad para su existencia. Por tanto, este capítulo tiene una doble finalidad, por un lado, reconstruir las trayectorias históricas y geográficas previas que contribuyeron a dar una explicación al diseño y amplitud de este Programa, y, por otro, delinear las discusiones y las justificaciones que lo estructuraron, así como los contenidos propuestos.

La estrategia metodológica para este capítulo consistió en una sistematización de información de investigaciones especializadas sobre las transformaciones acontecidas en San José del año 1950 al 2000. Esta información se interpretó aplicando los conceptos de política del espacio y de escala, a través de estrategias de (des)valorización urbana. Este elemento interpretativo se convierte en uno de los aportes de la presente investigación en el entendimiento de la urbanización. De modo complementario, se realizó un análisis documental de las actas de la Comisión de Renovación Urbana y Repoblamiento<sup>8</sup> entre los meses de marzo del 2003 y marzo del 2004; el Informe de la Comisión de Regeneración Urbana y Repoblamiento de San José

---

<sup>8</sup> Durante el año 2003, la Comisión utilizó en su nombre el concepto de renovación, posteriormente, en el año 2004, se modificó por regeneración.

(enero del 2004) y el Decreto Ejecutivo N.º 31730-MIDEPLAN-MIVAH (del 03 de febrero del 2004).

Este capítulo se estructurará en dos secciones principales:

1. Proceso de desvalorización de San José en la cual se describirá cómo la urbanización periférica de la ciudad necesitó de un abandono selectivo del centro que favoreció su constitución.
2. Proceso de valorización de San José donde se detallará las discusiones previas, las justificaciones y el contenido propuesto de un proyecto para la vuelta al centro de la ciudad.

Cabe aclarar que, en este capítulo, el concepto de metropolización se entenderá como un proceso de extensión de la urbanización, es decir, del área construida de la ciudad bajo lógicas urbanas, lo cual fue acompañado de un crecimiento demográfico. Asimismo, se interpreta como un espacio que se constituye a partir de dinámicas interconectadas entre sitios de residencia, de comercio, de ocio y de trabajo que abarca lo que hoy se conoce como Gran Área Metropolitana de Costa Rica.

## **2.2 Desvalorización simbólica de San José entre los años 1950 y 1990: el ejercicio de un abandono selectivo del centro**

San José representó un espacio geoestratégico, nodal y articulador de la metropolización en Costa Rica durante el Siglo XX (Carvajal y Vargas, 1987). Esta ciudad se ha caracterizado, por su condición de Capital de la República, en una centralidad política y económica, particularidad que fue fortalecida gracias a la expresión espacial de un Estado costarricense con funciones predominantemente centralizadas. El resultado de esto, han sido constantes flujos de capitales y personas hacia la ciudad; y ritmos variados en el tiempo de inversión en capital fijo, por ejemplo, en infraestructura en San José.

La ciudad durante el siglo XX experimentó matices en su urbanización y en la percepción que tiene la población ante sus condiciones físicas, urbanísticas o sociales.

Por ejemplo, a finales del siglo XIX e inicios del XX, San José era considerada como una ciudad con condiciones físicas semejables a las existentes en esa época en ciudades europeas, pero, conforme avanzó el siglo XX, este sentimiento mutó en rechazo. Esta situación es resumida en el título del libro de la antropóloga costarricense María del Carmen Araya Jiménez (2010): “San José, de París en miniatura al malestar en la ciudad (...)”. Detrás de estos elementos perceptibles y la construcción de un imaginario colectivo hacia San José, hay una serie de acciones e inacciones que llevaron a constituir esta realidad, es decir, existen responsabilidades e intencionalidades en su concreción.

Para el año 1949, el planificador urbano estadounidense Anatole Solow, en un informe técnico entregado al Gobierno de Costa Rica y la Municipalidad de San José, describió a la ciudad como “...una ciudad enferma, que ha sido olvidada por un número de años. Su expansión ha tenido lugar sin obedecer a plan alguno, sin acatar determinado orden o dirección” (Solow, 1949: 1)<sup>9</sup>. Lo anterior refleja un desinterés por parte del Estado de ejecutar una planificación urbana, favoreciendo a otros actores para que dirijan el crecimiento de la mancha urbana bajo sus intereses. Este hecho también se constituyó en una justificación para la puesta en marcha de procesos de planificación a escala nacional, lo cual en el año 1968 se concretó con la creación de la Ley N.º 4240 de Planificación Urbana (30 de noviembre de 1968).

La urbanización periférica de San José siguió una expansión entre los años 1950 y 1980, erigiendo con el tiempo un espacio urbano regional. La metropolización tuvo a San José como su eje estructurador de actividades económicas y sociales y, a su vez, la ciudad conservó una valorización simbólica de sus condiciones urbanas, culturales y habitacionales al menos entre las décadas de 1950 y 1970 (Carvajal y Vargas, 1987; Pérez, 1998; Lungo, Pérez y Piedra, 1992). Estos son elementos que paulatinamente se

---

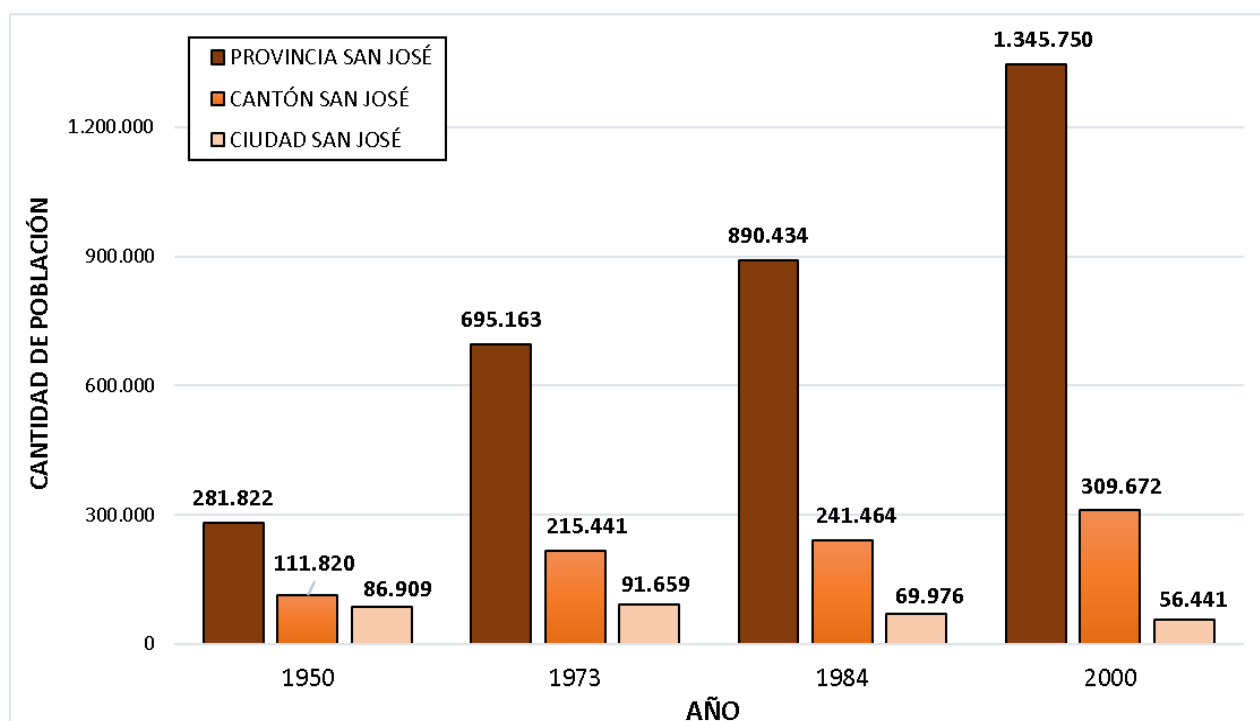
<sup>9</sup> En este informe se emiten recomendaciones técnicas para la planificación urbana de la Capital. Solow trabajó para la Sección de Vivienda y Planificación de la Unión Panamericana. Dicho documento surgió a solicitud de una cooperación técnica emitida por el Concejo Municipal de San José (Solow, 1949).

fueron transformando, constituyéndose esta etapa como una transición hacia una desvalorización simbólica.

A modo de ejemplo, San José en el año 1950, representó una centralidad poblacional en distintas escalas. Para ese año en el cantón San José habitó, aproximadamente, un 14% de las 800.875 personas que constituía la población total de Costa Rica; y habitó un 40% de las 281.822 personas residentes en la provincia San José (DGEC, 1950) (Figura 3). Y, específicamente, la ciudad San José concentró la mayor cantidad de población del cantón, donde el 77% de las 86.909 personas que ocupaban esta unidad político-administrativa, vivían en los cuatros distritos centrales (Carmen, Merced, Hospital y Catedral) (Figura 4) (DGEC, 1950). Por su parte, Solow (1949) expresó que esta realidad se asemejaba al patrón de concentración de población de muchas capitales latinoamericanas (Solow, 1949), mostrando un patrón similar de urbanización en la ocupación del área central.

Por otra parte, la matriz territorial en los alrededores de San José se caracterizó en esta época por usos agrícolas, principalmente plantaciones de café, así como potreros, los cuales separaban y representaban una frontera entre distintos asentamientos, por ejemplo, entre San Pedro, San Juan de Tibás o Guadalupe, con respecto a San José (Carvajal y Vargas, 1987; Solow, 1949). A mediados del siglo XX los espacios urbanos se encontraban subordinados, en un plano económico y territorial, a la producción cafetalera (Lungo *et al.*, 1992). En este sentido, Carvajal y Vargas (1987) afirmaron que el café servía en esos años como fundamento del ordenamiento territorial, condicionando la urbanización al interés de propietarios cafetaleros de ejecutar un cambio en usos de la tierra. La planificación de la urbanización se encontró en manos de un grupo de poder económico que dirigió sus avatares y marcó sus ritmos.

**Figura 3.** Población total según provincia, cantón y ciudad San José, años 1950, 1973, 1984 y 2000

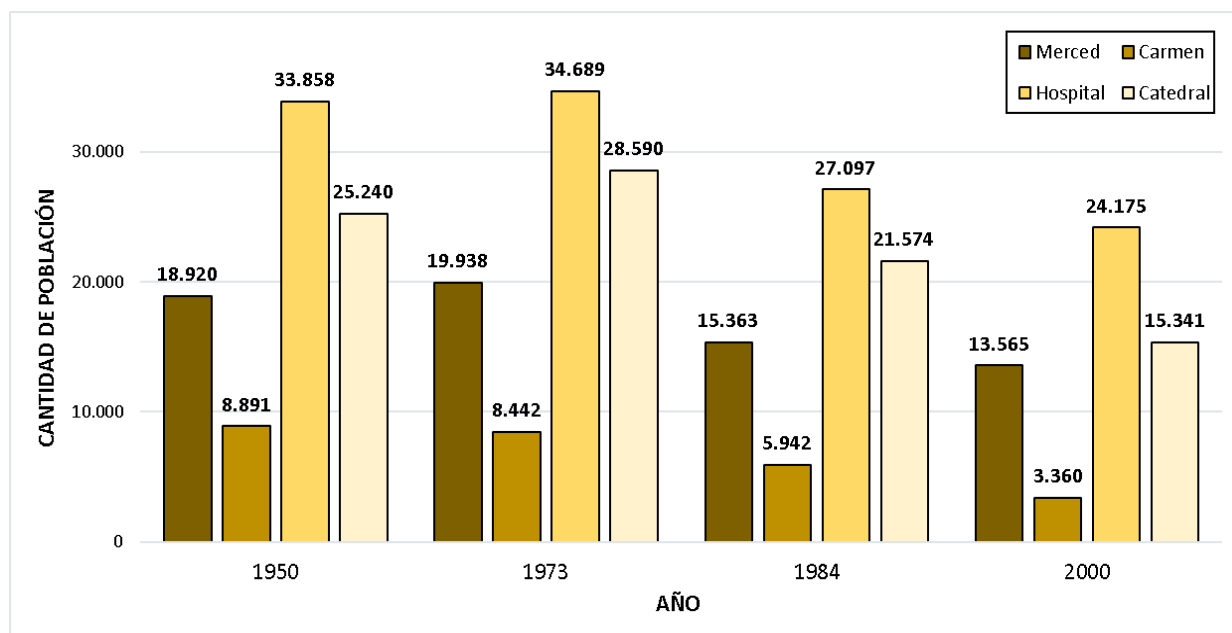


Fuente de datos: DGEC, 1950, 1973 y 1984; INEC, 2000

Elaboró Andrés Jiménez Corrales, 2021

Con el tiempo se experimentó un cambio de usos de la tierra de agrícolas a urbanos, expandiéndose las lógicas urbanas a los alrededores de San José, lo cual transformó mercados de trabajo y de tierra, dinámicas de socialización, así como una conformación territorial y un paisaje en este espacio (Solow, 1949; Carvajal y Vargas, 1987; Lungo *et al.*, 1992; Pérez, 1998). El café, durante la primera mitad del siglo XX, se constituyó en una frontera urbana para la metropolización, mientras que en otros sitios periféricos del país se vivía una colonización agrícola.

**Figura 4.** Población total de la ciudad San José, años 1950, 1973, 1984 y 2000



Fuente de datos: DGEC, 1950, 1973 y 1984; INEC, 2000.

Elaboró Andrés Jiménez Corrales, 2021

Este cambio de usos de la tierra, condujo a una metamorfosis de una renta agrícola a una urbana. Lo anterior representó una oportunidad para establecer una política del espacio que iba a ejercer una estrategia para valorizar estos terrenos bajo lógicas urbanas. Así, la urbanización se convirtió en un novedoso eje para la acumulación de capital y la escala urbana se volvió en una realidad en expansión.

Ahora bien, la producción de café no desapareció del escenario territorial-económico del país, sino que fue relocalizada en sitios que, para ese entonces, eran periféricos de San José, por ejemplo, en la Zona de los Santos o en Pérez Zeledón. Este proceso permitió sacar provecho económico a tierras que antes tenían otros usos, generando nichos de negocios y reconstituyendo el mapa de la producción agrícola. Lo mismo sucedió con los antiguos cafetales de San José y sus alrededores, los cuales fueron reemplazados por área urbanizada y permitió una reingeniería de terrenos que ya formaban parte de circuitos económicos y de acumulación de capital. Esto representa

una de las características de las dinámicas del capitalismo: producción constante de espacios para estimular la circulación y acumulación del capital (Harvey, 2005; Smith, 2020 [1984]; Brenner y Theodore, 2017 [2002]; Franquesa, 2007).

Entre los años 1950 y 1980 se llegó a constituir un espacio metropolitano que tuvo a San José como centro dinamizador, principalmente, de la actividad comercial y de ocio (Carvajal y Vargas, 1987; Lungo *et al.*, 1992; Pérez, 1998). Esto fue impulsado por un proceso de crecimiento demográfico natural (nacimientos-defunciones) y por migraciones internas, población que se asentó en San José y sus alrededores por presentar una disponibilidad de servicios públicos y opciones de trabajo (Carvajal y Vargas, 1987). Este elemento se constituyó en una presión y una oportunidad de negocio que permitió una ampliación de la frontera urbana. Lo anterior fue posible a través de una concertación estratégica a escala nacional entre actores públicos y privados que llevó a una escasa regulación de la urbanización, lo cual fue una coyuntura propicia para obtener capital (Pérez, 1998). En su esencia, este fue un proceso que facultó una desvalorización simbólica de San José, para valorizar nuevos sitios de habitación y comercio en la periferia de la ciudad, redireccionando flujos de inversión hacia otras localizaciones fuera del área en estudio.

Lo anterior fue consolidado a finales de los años 1950, a través de un creciente mercado inmobiliario que movilizó tierras agrícolas dentro de una economía de suelo urbano (Lungo *et al.*, 1992). Con esto, las empresas constructoras e inmobiliarias iban a afianzar una actividad económica que va a ejercer un rol activo en la producción de espacio urbano, pero, también, va a marcar ritmos, formas y localizaciones de la urbanización.

La extensión del área urbana construida fue promovida por los intereses de negocios del sector construcción, el mercado inmobiliario y la industria (Carvajal y Vargas, 1987). Por su parte, el Estado contribuyó a delinear algunos sitios para la urbanización a través de inversión pública, por ejemplo, la construcción de infraestructura (agua potable, luz y red vial) y vivienda para clases medias y bajas (Lungo *et al.*, 1992; Pérez,

1998). Mientras que los ritmos de urbanización estuvieron fijados por el mercado inmobiliario que obtuvo réditos económicos en la expansión de la frontera urbana a través de la constitución de proyectos habitacionales, comerciales e industriales (Pérez, 1998). Lo anterior empezó a reconfigurar paulatinamente el mapa de la centralidad política y económica, donde San José se transformó en un sitio de comercio y no de habitación para un sector de la población de clase media y alta, pero sí para las clases bajas. Esto estuvo acompañado por la creación de un imaginario de la ciudad como caótica y en decadencia, lo cual reditó en una valorización simbólica y material de ubicaciones en un eje este-oeste fuera de la ciudad San José (Araya, 2010). En su conjunto, la ciudad experimentó un des-centramiento que se fue consolidando a partir de los años de 1980.

El estilo de gestión de la urbanización para las tres décadas posteriores a la mitad del siglo XX, se caracterizó por tener un carácter centralizado. Así, se emitieron algunas leyes en materia urbana, por ejemplo, se oficializó la normativa marco en este tema en el país: la Ley N.º 4240 de Planificación Urbana del año 1968, vigente hasta el año 2021. Pero, en general, existe una legislación de mínimas regulaciones que favoreció a las empresas constructoras en el mercado del suelo y la localización de actividades económicas (Pérez, 1998). Esta situación se ilustra en los escasos planes reguladores emitidos entre los años 1968 y 1980, a pesar de que la Ley N.º 4240 señalaba su creación; así como la inexistencia de un instrumento de planificación y una instancia regional para la administración de este espacio metropolitano. Lo anterior favoreció el accionar de la empresa privada, quienes podían actuar con pocas restricciones y dirigir, de acuerdo con sus intereses y recursos, las áreas a urbanizar. A pesar de ello, se lograron establecer algunos condicionamientos, tal como iniciativas para estabilizar los precios de los alquileres y los servicios urbanos, estableciendo algunos subsidios en sus costos por parte del Estado (Pérez, 1980).

Los gobiernos locales tuvieron un papel secundario en el desarrollo de proyectos de urbanización, escala que quedó relegada a aquello que era establecido por acuerdo o el



accionar del gobierno central y la empresa privada. En este periodo se despojó a las municipalidades de la prestación de servicios públicos, por ejemplo, agua potable o educación. Contrariamente, sostuvieron la dotación de servicios como la recolección de basura o el mantenimiento de áreas verdes, los cuales, posteriormente se convertirán en un nicho de negocio a explotar (Pérez, 1998; Aguilar y Pallavicini, 2019). Esto se enmarca en una organización de la estructura estatal que privilegió la escala nacional de gobierno y su descentralización funcional en instituciones autónomas, en detrimento de una gestión a escala local.

Todavía durante los últimos años de la década de 1970 e inicio de 1980, y a pesar de la profundización de la urbanización periférica que se fue gestando en estos años, la ciudad San José continuó representando un sitio para la inversión y para la congregación de la actividad económica y social, en parte, por figurar como centralidad administrativa de las funciones estatales. Por ejemplo, para el año 1979 el cantón San José concentraba el mayor número de empleados con respecto al Área Metropolitana de San José (54%); y en el año 1980, más del 40% de trabajadores del gobierno central e instituciones autónomas tenían como lugar de trabajo la ciudad (Lungo *et al.*, 1992).

En la década de 1980 se consolidó un tipo de vaciamiento de San José en su centralidad habitacional, promovido por una relocalización de un sector de las clases medias y altas, principalmente, fuera de la ciudad. Además, se experimentó una salida de la ciudad de algunas sedes principales de instituciones estatales, caso emblemático fue el de la Casa Presidencial que fue trasladada a un distrito fuera de la ciudad en el año 1980. Esto trajo consigo una paulatina reestructuración de las condiciones urbanas a través de un abandono selectivo en su inversión en el área en estudio por el gobierno central.

Para ejemplificar con datos poblacionales este proceso de urbanización, se registró en el Censo Nacional de Población del año 1973, que la ciudad San José tuvo un aumento poblacional de 4.750 personas con respecto al año 1950. Aun así, disminuyó su proporción poblacional con respecto al cantón San José pasando de 77% (de 111.820 personas) en el año 1950, a un 42% (de 215.441 personas) en el año 1973 (DGEC, 1950;

DGEC, 1973). Igualmente, se modificó la proporción poblacional de San José con respecto a la provincia homónima, cambiando de un 40% (de 281.822 personas) a un 13% (de 695.163 personas) en los años citados (DGEC, 1950; DGEC, 1973) (Fig. 3 y 4).

A escala de la ciudad San José, los datos poblacionales señalan que los distritos Merced, Hospital y Catedral experimentaron un aumento poblacional con respecto al dato registrado en el año 1950. Específicamente, este incremento fue el siguiente: distrito Merced: 1018 personas; distrito Hospital: 813 personas; distrito Catedral: 3350 personas (DGEC, 1950; DGEC, 1973). Caso contrario sucede en el distrito Carmen, donde se contabilizó una disminución de 449 personas con respecto al primer año (DGEC, 1950; DGEC, 1973) (Fig. 4). Este último distrito fue históricamente el sitio de habitación de las élites costarricenses y un eje de valorización simbólica en la ciudad San José durante el siglo XX (Quesada, 2011; Araya, 2010). Esta información permite argumentar que las élites fueron las primeras que se movilizaron fuera de la Capital, lo cual pudo haber potenciado una desvalorización simbólica de la ciudad ante la opinión pública.

Lo descrito representa una primera fase de la desvalorización simbólica de San José, caracterizada por un creciente abandono selectivo por parte de la inversión pública y privada, así como sitio de habitación de las clases medias y altas. En este proceso el Estado tiene un rol central, por un lado, creando normativa en materia urbana que es escasamente aplicada, y, por otro, se cede la planificación del área construida a los intereses y motivaciones del sector privado.

A partir de los años 1980, comenzó una segunda fase tendiente a la consolidación del proceso de desvalorización simbólica que condujo a un tipo de des-centramiento urbano. El Censo Nacional de Población del año 1984, señaló que San José, en aproximadamente once años, experimentó una disminución de 21.683 personas, pasando de 91.659 a 69.976 habitantes (DGEC, 1973; DGEC, 1984). Se destaca que la cantidad de personas en la ciudad en el año 1984, era menor a las personas residentes en el año 1950 (DGEC, 1950; DGEC, 1984) (Fig. 4). Estos dos elementos contribuyen a

observar el cambio en la centralidad residencial que experimentó San José, estimulado por la construcción de áreas urbanas fuera de la ciudad.

Esta dinámica produjo transformaciones urbanas, por ejemplo, en la movilidad residencia-trabajo de la población. En este sentido, las personas, en general, distanciaron su lugar de habitación con respecto al de trabajo. Además, la urbanización periférica ocasionó presiones ambientales en las zonas montañosas, tal como una impermeabilización de los suelos, limitando la recarga acuífera. Por esto, en el año 1982, se estableció en el Plan Regional de Desarrollo Urbano "Gran Área Metropolitana", un anillo de contención para la expansión urbana (Plan GAM, 1982). Lo anterior no fue suficiente, ya que en los años siguientes se experimentó un crecimiento del área construida fuera de dicha delimitación, señalando problemas de fiscalización por parte del Estado (PEN, 2015).

Durante los años 1980 se consolidó un espacio metropolitano, por consiguiente, una conurbación de las ciudades San José, Alajuela y Heredia. Las clases altas se movilizan fuera de la ciudad y se construyó un eje oeste-este de valorización simbólica y material (Carvajal y Vargas, 1987; Araya, 2010). Además, las clases sociales medias y bajas, también tuvieron como sitios de residencia los alrededores de San José, promovido por una oferta creciente de opciones de vivienda en estos lugares, ya sea por obra pública o privada (Lungo *et al.*, 1992). Consecuentemente, el sector empresarial identificó un nicho de mercado rentable, a través de la creación de nuevas centralidades comerciales que empezaron a ser sitios de congregación de la población. Así, fueron apareciendo centros comerciales y *malls* como nuevas formas urbanas que condujeron a una relocalización de las funciones sociales y económicas de San José (Jiménez, 2017; Araya, 2010; Pérez, 1998). Este proceso condujo a la consolidación de un des-centramiento de la ciudad, y su estructuración a partir de espacios de consumo privado que dirigen el tiempo libre e imaginarios urbanos, pero, además, reconstituyó usos y significados hacia el espacio público (Araya, 2010; Jiménez, 2017).

La escala de gestión urbana sigue siendo nacional, excluyendo a los gobiernos locales de este proceso (Pérez, 1998). Esta particularidad, en el caso de San José, se va a mantener durante la década de 1980 y la primera mitad de la década de 1990, aspecto que condicionó los modos como se experimentará el giro neoliberal de la ciudad. Lo anterior, debido a que el gobierno local ingresará con debilidades administrativas, presupuestarias y funcionales en la gestión urbana, lo cual va a favorecer la instalación de un modo de gobernanza neoliberal.

Producto de los cambios urbanos descritos, San José a inicios de los años 1990, reunía una serie de problemáticas potenciadas por su abandono selectivo por parte del Estado. Entre ellas se puede mencionar, bajo la óptica del gobierno local, las siguientes:

- a. La ciudad dejó de representar un núcleo residencial de clases bajas, medias y altas<sup>10</sup>, ocasionando poca actividad por las noches;
- b. Pérdida del rol de centro de negocios, cultural y lugar de encuentro;
- c. Congestionamiento excesivo de tránsito y aumento de la contaminación (humo, ruido, basura);
- d. Escasa inversión en infraestructura pública (calles, aceras, áreas verdes) y de vivienda;
- e. Menoscabo de edificaciones históricas y construcción de infraestructura no acorde con el paisaje (Municipalidad de San José, 1994).

Estas son características que sirvieron de base para la construcción de discursos de inseguridad ciudadana hacia San José, situación utilizada para justificar una intervención de la ciudad, bajo la intención de recuperar a San José de un estado en decadencia, lo cual sirvió para impulsar una gobernanza urbana neoliberal en la ciudad (Araya, 2021). Ligado a lo anterior, es durante la década de 1990, cuando el gobierno local de San José empezó a transformar su rol de pasivo a activo en la gestión urbana,

---

<sup>10</sup> Cabe aclarar que, con este argumento, no se hace referencia que la ciudad se encuentra despoblada, si no, más bien, se utiliza como una generalidad para señalar que San José dejó de representar uno de los principales núcleos de residencia dentro del espacio metropolitano.

acción dirigida hacia la rentabilización de la ciudad dentro de circuitos económicos. Para esto, buscará ingresar a la ciudad en un marco de competitividad para la atracción de inversiones y turismo, tanto a escala nacional como centroamericana (Municipalidad de San José, 1994).

Esto enuncia una reconfiguración de la escala del Estado de nacional a local y una producción de una política de escala urbana para la promoción de inversión y para diseñar y ejecutar una planificación urbana. Este accionar se enmarca dentro de un movimiento acontecido en América Latina a partir de los años 1980, dirigido a crear políticas de recuperación de centros históricos o áreas centrales como una estrategia para producir un espacio para la acumulación de capital (Araya, 2021). Es recurrente en los discursos de actores municipales, una referencia constante de experiencias de renovación urbana o de repoblamiento de ciudades de la región como modelos exitosos y a replicar a escala local. Por ejemplo: Santiago (Chile), Ciudad de México o Bogotá (Colombia) (V. Klotchkov, comunicación personal, 16 octubre 2018).

Antes de los años 1970, San José representó sitio de inversión de capital producto de su centralidad política, económica y social, y fue lugar de residencia de clases bajas, medias y altas. Luego de estos años, su relevancia geoestratégica disminuyó paulatinamente, mostrando su cara más evidente en el ámbito de la inversión de vivienda que fue trasladada hacia las periferias, lo cual se explica por la producción de un espacio urbano-metropolitano. Esta situación se interpreta como una política de espacio diseñada para desvalorizar simbólicamente el centro de San José, que favoreció la valorización de nuevas centralidades, las cuales se constituyeron en un nicho para la acumulación de capital. En este sentido, la inversión “sale” de San José para instalarse en otras localizaciones, dejando a la ciudad en un estado de abandono selectivo, lo cual será utilizado como justificante para, nuevamente, promover un nuevo movimiento de inversión en la ciudad para contrarrestar las condiciones urbanas instaladas. El proceso contemporáneo de valorización se ha visto nutrido por discursos que exaltan los

beneficios de vivir en áreas centrales, principalmente, en lo concerniente a tiempos de traslado y acceso a servicios culturales o gastronómicos.

La situación urbana de San José a inicios de los años 2000, fue resultado de acciones o inacciones públicas y privadas que crearon condiciones expulsoras de inversión y de ciertas personas de la ciudad. Esta transformación favoreció a algunos actores en el proceso de acumulación de capital, por ejemplo, empresas constructoras e inmobiliarias que tuvieron un papel activo en la urbanización periférica de la ciudad. El abandono de San José no fue fortuito, sino la obra combinada de acuerdos u omisiones entre actores: gobierno central, gobierno local y el sector de construcción. El movimiento del capital no se ejecuta sin implicaciones territoriales, sino que deja tras de sí, marcas que afectan el paisaje urbano y la vida de las personas que residen y transitan la ciudad.

### **2.3 Valorización simbólica de San José a partir de los años 2000: hacia una recuperación excluyente de la ciudad**

A mediados del siglo XX, la alta concentración de población (centralidad residencial) en San José, se señaló como uno de sus problemas (Solow, 1949). En los siguientes 40 años, más bien, la ciudad experimentó un proceso inverso de desconcentración poblacional, llevando a enunciar, en la década de 1990, que el problema de San José consistía, ahora, en su vaciamiento poblacional (Municipalidad de San José, 1994; STPNDU, 2004). Se identifican dos momentos en la historia de la ciudad: el primero promovió una salida o desconcentración de población, lo cual fue estimulado por la creación de nuevos sitios de residencia en las periferias que permitió a muchas personas acceder a vivienda, junto a una desvalorización simbólica de la ciudad. En un segundo tiempo, se impulsó una llegada o concentración de población, a través de la creación de nuevas opciones de vivienda en altura para una clase social, aunado a una valorización simbólica de la ciudad. En esta sección se detalla la estrategia utilizada para lograr este segundo fin.

En la década de 1990, la Municipalidad de San José empezó a diseñar su primer plan regulador, el cual se formuló como un instrumento para asumir un rol activo en la gestión urbana para la competitividad. Esto desencadenó, a inicios de los años 2000, en la creación de un programa específico de intervención urbana articulado en torno a los conceptos de renovación-regeneración urbana y repoblamiento como vías estratégicas para el remozamiento de la ciudad (Municipalidad de San José, 1994; STPNDU, 2004; BID, 2019).

El primer plan regulador de San José fue denominado Plan Director Urbano y se oficializó en el año 1995; su contenido representó un hito central en la formulación de un empresarialismo urbano. En este instrumento se estableció como objetivo una reestructuración de la ciudad para un funcionamiento intensivo, proponiendo un impulso hacia la atracción de inversión y turismo, a través de la creación de condiciones urbanas atractivas, así entre sus estrategias se propuso el mejoramiento de la estética de la ciudad (Municipalidad de San José, 1994). Asimismo, como fuerza inversa, esta política del espacio va a promover un desplazamiento y una exclusión de todo aquello que no sea funcional para el proyecto enunciado.

En la conceptualización de este plan regulador se establecieron tres áreas de renovación urbana, a saber: a. Alrededor de la Estación de Ferrocarriles al Pacífico, San Cayetano, Cristo Rey y Barrio Cuba; b. Barrio Pitahaya; y c. Barrio México (Municipalidad de San José, 1994). El repoblamiento fue planteado como un medio para detener la “...pérdida del control social sobre la ciudad” (Municipalidad de San José, 1994). Ambos elementos están dirigidos a intervenir barriadas populares y mantener un control de clase en la ciudad, lo cual pretende acercar a San José a una estética moderna excluyente, cercana a las lógicas establecidas por una globalización neoliberal.

Esta nueva gestión urbana se planteó una valorización simbólica de la ciudad para atraer residentes, turistas e inversionistas. Asimismo, uno de sus objetivos fue intervenir el espacio físico de San José, para lo cual se empezó a crear normativa e

instrumentos de planificación urbana, junto a una adecuación institucional para generar circunstancias urbanas atrayentes para el capital.

El Alcalde de San José, Johnny Araya Monge, dijo que, a inicios de la década de 1990, la ciudad se encontraba en un estado deplorable, lo cual despertó el interés del municipio por realizar labores de transformación urbana con el fin de producir un espacio atrayente para las inversiones. Lo anterior fue proyectado con acciones de recuperación de parques y espacios públicos, lo cual inicia alrededor de los años 1994 y 1995. Esto fue impulsado y fortalecido en los años 2000, por medio de una estrategia más amplia de regeneración y repoblamiento (Araya Monge, 2010).

En una nota del periódico La Nación, del 11 de noviembre del 2002, se mostró que para ese entonces ya existía un consenso entre actores públicos y privado para desarrollar acciones encaminadas a materializar lo que denominaron un repoblamiento de San José. Asimismo, en dicha noticia, Eloísa Ulibarri, de la Cámara Costarricense de la Construcción, afirmó que el sector construcción está consciente del provecho que se puede obtener de un espacio construido como San José, para lo cual van a ejecutar acciones para su aprovechamiento (Vizcaíno, 11/11/2002). Estas intenciones orquestaron una política de escala hacia la ciudad, con el fin de dirigir energía, trabajo y capital para crear condiciones urbanas que introdujeran a San José en circuitos de inversión. Ello anunció una nueva producción de espacio que despliega un proceso de valorización simbólica de la ciudad como lugar idóneo para vivir, comerciar y recrearse, y, sobretodo, para invertir.

A raíz de lo anterior, en el año 2003, se oficializa y se activa una comisión interinstitucional que tuvo la labor de estudiar la situación urbana de San José para proponer soluciones al respecto. Esta instancia fue nombrada “Comisión de Renovación y Repoblamiento de San José”, la cual buscó conceptualizar y formular una estrategia (política del espacio) para poner en valor a la ciudad. Pero, además, fue creada para dar respuesta a discursos que consideraban a San José como un sitio colapsado, en ruina, feo e ingobernable (Araya, 2010).



Esta Comisión desarrolló su trabajo entre los meses de marzo del año 2003 y marzo del año 2004. En este periodo se produjo un total de 37 reuniones, en su mayoría para diagnosticar la situación urbana de San José, crear una propuesta de intervención, así como el contenido base del Decreto que sería firmado en el año 2004 (Comisión de Renovación y Repoblamiento de San José, en adelante CRRSJ, 2003-2004). Estas labores quedaron plasmadas en un informe técnico donde se describió el problema y se plantearon acciones para su intervención.

En el seno de esta Comisión, se crearon dos grupos de trabajo, uno técnico y el otro de carácter político integrado por máximos jerarcas de las siguientes instituciones:

- a. Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos,
- b. Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo,
- c. Secretaría Ejecutiva del Plan Nacional de Desarrollo Urbano,
- d. Municipalidad de San José,
- e. Banco Popular y Desarrollo Comunal,
- f. Banco Nacional de Costa Rica,
- g. Cámara Costarricense de la Construcción,
- h. Colegio de Arquitectos de Costa Rica,
- i. Instituto de Arquitectura Tropical y
- j. Maestría en Diseño Urbano de la Universidad de Costa Rica.

Mientras que el grupo técnico estuvo conformado por los niveles gerenciales de las instancias citadas; y tuvo la labor de formular propuestas técnicas, las cuales serían aprobadas por el grupo político (CRRSJ, 2003-2004). Esta fue una estrategia formulada como un medio para hacer más expedito el trabajo, permitiendo tener un resultado final al mes de septiembre del año 2003, es decir, a seis meses de su conformación.

Esta Comisión construyó un boceto del proyecto que se debía aplicar en San José para su recuperación. Además, el resultado se constituyó en la base para el diseño del programa que sería aplicado a partir del año 2004. Las ideas formuladas en esta instancia se plasmaron en dos productos: Informe de la Comisión de Regeneración

Urbana y Repoblamiento de San José (enero del 2004<sup>11</sup>); y Decreto Ejecutivo N.º 31730-MIDEPLAN-MIVAH (del 03 de febrero del 2004). Estos documentos sintetizan ideas y acciones para la transformación de San José y representan la cara pública del naciente proyecto de producción de espacio urbano.

## **2.4 Diseño de una política del espacio en el informe de la Comisión de Regeneración Urbana y Repoblamiento de San José**

El Informe de la Comisión fue publicado en enero del año 2004 y agrupa una síntesis de las discusiones y las acciones propuestas en las reuniones realizadas desde el mes de marzo del año 2003, por los actores que integraron esta instancia que tuvo como fin construir una estrategia de intervención de San José. Ese documento muestra un diagnóstico de la situación urbana presente, la justificación y los objetivos de las acciones a desempeñar, el alcance de las propuestas, las políticas, estrategias e instrumentos para su implementación, así como un plan de acción inmediato (SNPDU, 2004). De manera general, se construyó una hoja de ruta que trazaba posibles caminos a seguir para la transformación de San José en busca de una competitividad económica.

Concretamente, el repoblamiento se planteó como una vía para la regeneración de la ciudad, buscando lograr una atracción de inversiones, nuevos residentes y turistas (SNPDU, 2004). De modo complementario, este proyecto cobra sentido en un marco de narrativas de degeneración y despoblamiento de San José, mismas que integran un discurso moral alrededor de las condiciones urbanas y excluyente de sectores que residen en la ciudad (Araya, 2010).

En el Cuadro 2 se enlistan los nombres de las personas que formaron parte del trabajo de la Comisión en esta etapa de incubación, quienes, a su vez, son responsables del resultado plasmado en el Informe. Destaca la presencia de al menos diez personas pertenecientes al sector privado de la construcción e inmobiliario dentro de esta

---

<sup>11</sup> Existe una versión pública previa, fechada en septiembre del año 2003.

instancia (Cuadro 2). Esta cantidad de personas representa, aproximadamente, un 38% de las 26 integrantes de la Comisión, señalando un peso de este grupo en la gestación de este proyecto. Por otra parte, Araya (2010) menciona la ausencia en esta Comisión de integrantes procedentes de los sectores populares o vecinales de los barrios pertenecientes a la ciudad San José. Lo anterior, es reflejo de un diseño de una política de espacio para un sector empresarial, medio que busca generar condiciones para la acumulación de capital (Araya, 2010). Además, esta instancia tuvo una nula paridad de género, debido a que, de las 26 personas integrantes, solo cuatro fueron mujeres, lo que indica otra desigualdad instalada (Cuadro 2).

**Cuadro 2.** Integrantes de la Comisión Regeneración y Repoblamiento de San José, enero 2004

Representantes institucionales	Grupo técnico	Personas invitadas
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Helio Fallas.</b> Ministro de Vivienda y Asentamientos Humanos</li> <li>- <b>Johnny Araya.</b> Alcalde de San José</li> <li>- <b>Angelo Altamura.</b> Presidente Ejecutivo del INVU</li> <li>- <b>Jaime Molina.</b> Cámara Costarricense de Construcción</li> <li>- <b>Bruno Stagno.</b> Instituto Arquitectura Tropical</li> <li>- <b>William Hayden.</b> Gerente Banco Nacional de Costa Rica.</li> <li>- <b>Juan Antonio Vargas.</b> Presidente Junta Directiva Banco Popular y de Desarrollo Comunal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Eduardo Brenes.</b> Secretaría Técnica del Plan Nacional de Desarrollo Urbano</li> <li>- <b>Tomás Martínez.</b> Secretaría Técnica del Plan Nacional de Desarrollo Urbano</li> <li>- <b>Esteban Carazo.</b> Secretaría Técnica del Plan Nacional de Desarrollo Urbano</li> <li>- <b>Carlos Castro Arias.</b> Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos</li> <li>- <b>Pablo Jenkins.</b> Cámara Costarricense de la Construcción</li> <li>- <b>Vladimir Klotchkov.</b> Municipalidad de San José</li> <li>- <b>Alberto Linner.</b> Colegio de Arquitectos de Costa Rica</li> <li>- <b>Francisco Mora Protti.</b> Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo</li> <li>- <b>Jorge Evelio Ramírez.</b> Maestría en Diseño Urbano Universidad de Costa Rica</li> <li>- <b>Mario Roa.</b> Banco Nacional de Costa Rica</li> <li>- <b>Jimena Ugarte.</b> Instituto de Arquitectura Tropical</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Santos Saravia.</b> Municipalidad de San José</li> <li>- <b>Cynthia Barzuna.</b> Consejo de Desarrollo de Bienes Inmobiliarios</li> <li>- <b>David Valverde.</b> Asamblea Legislativa</li> <li>- <b>Marlo Trejos.</b> Instituto de Arquitectura Tropical.</li> <li>- <b>Adriana Cruz.</b> Instituto de Arquitectura Tropical</li> <li>- <b>Carlos Contreras.</b> Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos</li> <li>- <b>Enrique Egloff.</b> Consejo de Desarrollo de Bienes Inmobiliarios</li> <li>- <b>Elena Terán.</b> Torre La Sabana</li> </ul>

Fuente de datos: Secretaría Técnica del Plan Nacional de Desarrollo Urbano, 2004.

Elaboró Andrés Jiménez Corrales, 2021.

Este Informe planteó un marco de intenciones sobre el cual se construyó un proyecto de producción de espacio hacia San José. De manera general, en el Cuadro 3 se observan las políticas y estrategias formuladas por la Comisión en este documento, tendientes a un impulso de proyectos y acciones en temas particulares, tales como espacio público, vivienda o adecuación de normativa, mismas que buscaban un remozamiento de la ciudad (Cuadro 3). Entre sus fines se encuentran:

- Desplazar actividades informales de espacios públicos;
- Empezar un proyecto civilizatorio para dar a la ciudad las actividades correctas;
- Promover opciones comerciales como vía para la atracción de población;
- Facilitar incentivos que favorezcan los negocios empresariales, tales como reducción o eliminación de diversos impuestos, así como simplificar trámites administrativos;
- Intervenir las condiciones urbanas instaladas para remozar la ciudad como espacio a ser ofertado a la inversión; y
- Crear herramientas o mecanismos empresariales y de intervención urbana que representen un medio para poner en valor a la ciudad, pudiendo desencadenar desplazamientos hacia afuera de usos y personas.

**Cuadro 3.** Políticas y estrategias para la regeneración y repoblamiento de San José por temas de intervención, año 2004

Políticas y estrategias	Fines
<p><b>Sociales y culturales.</b> Consecución del desarrollo y la sostenibilidad de los fines de regeneración y repoblamiento.</p>	<p>a. Orientar el repoblamiento a través de la inclusión de distintas clases sociales;  b. Evitar una especialización del uso del suelo y del centro de la ciudad;  c. Impulsar de credibilidad de acciones y actividades en el espacio público para mejorar la calidad urbana;  d. Estudiar soluciones para atender la invasión del espacio público por grupos informales;  e. Rescatar los espacios de mercado para atraer población;  f. Sanear la ciudad de problemas y patologías sociales para aumentar su credibilidad social;  g. Garantizar la seguridad ciudadana por medio de una reconquista y ocupación del espacio;  h. Atender e integrar a la población migrante para evitar crear guetos no deseables;  i. Conservar actividades comerciales que permitan atraer población.</p>
<p><b>Económicas, financieras y fiscales.</b> Adecuación y creación de incentivos económicos para actores interesados.</p>	<p>a. Reducir al mínimo el impuesto de construcción;  b. Eliminar el impuesto de transferencia de bienes inmuebles;  c. Eliminar el impuesto de bienes inmuebles;  d. Disponer recursos o dar incentivos fiscales para remodelar infraestructura;  e. Simplificar y agilizar trámites y permisos municipales;  f. Posicionar las patentes como instrumento de control urbano.</p>
<p><b>Urbanas.</b> Creación de un modelo de desarrollo urbano más humano.</p>	<p>a. Remodelar para usos habitacionales las edificaciones abandonadas;  b. Impulsar el uso mixto del suelo;  c. Aumentar la densidad poblacional;  d. Establecer parámetros de cuidado de aceras y arborización;  e. Reorganizar y modernizar el transporte público;  f. Armonizar para la no competencia el espacio de estacionamiento vehicular y el espacio público;  g. Crear espacios semi-públicos comunales;  h. Rescatar el patrimonio arquitectónico;  i. Generar espacios públicos y privados con sentido de lugar.</p>
<p><b>Legales.</b> Adecuación el marco jurídico que favorezca la consecución de los objetivos planteados.</p>	<p>a. Crear legislación que permita la creación de sociedades mixtas público-privadas;  b. Estudiar mecanismos de expropiación o condominal para desarrollar proyectos específicos;  c. Estudiar una reglamentación de retiros frontales para ampliar y mejorar el espacio público;  d. Declarar inhabilitabilidad y demoler edificaciones que no cumplan normas determinadas;  e. Revisar los reglamentos de Renovación Urbana de la Ley de Planificación Urbana para promover el repoblamiento;  f. Declarar un espacio para el impulso de la regeneración urbana.</p>
<p><b>Divulgación.</b> Creación de estrategias de divulgación con los objetivos y los fines que se busca con la regeneración y el repoblamiento.</p>	<p>a. Desarrollar material gráfico para dar a conocer los alcances del plan;  b. Posicionar en la opinión pública los conceptos básicos de la propuesta;  c. Impulsar una campaña para la concientización de la propuesta impulsada.</p>

Fuente de datos: SNPDU, 2004.  
Elaboró Andrés Jiménez Corrales, 2021

En el cuadro 4, se resumen los instrumentos planteados por la Comisión para alcanzar los objetivos de regeneración y repoblamiento de San José. Estos buscan crear herramientas para:

- Condicionar usos y ocupación, lo cual puede ser utilizado a conveniencia del proyecto político de producción de espacio que se quiera concretizar;
- Facilitar medios institucionales, normativos y económicos que beneficien al empresariado;
- Establecer criterios estéticos de paisaje urbano bajo parámetros de una globalización neoliberal;
- Reordenar espacios y medios de movimiento de personas en la ciudad;
- Canalizar recursos institucionales y trabajo en sitios de inversión; y
- Promocionar el proyecto en el empresariado y en la opinión pública.

Este proyecto fue delineado con un plano temporal de implementación de 20 años (SNPDU, 2004). Esto significa que, para el año 2024, debería de existir un proyecto consolidado o en proceso de afianzamiento de una San José “regenerada y repoblada”, un aumento de la competitividad económica y una reconversión de la decadencia de la ciudad (SNPDU, 2004).

Cabe destacar que, algunas de las propuestas presentadas en este Informe, no pretenden impulsar un repoblamiento exclusivo bajo un criterio de clase, sino, se anota la importancia de generar opciones habitacionales para distintas clases sociales. Por ejemplo, se menciona que “...el proceso de repoblamiento debe orientarse de manera que sea representativo de la sociedad costarricense, dirigido a los diferentes tipos de familia y estratos sociales” (SNPDU, 2004: 42). Este es un punto central a tener presente, ya que permitirá, más adelante, contrastar con lo ocurrido en el desarrollo del Programa.

**Cuadro 4.** Instrumentos propuestos de regeneración y repoblamiento de San José, por área de acción, año 2004

<p><b>Zonificación y uso del suelo.</b> Instrumento que permita dirigir y controlar la ocupación de la ciudad de acuerdo a varios criterios.</p>
<p><b>Coefficiente de ocupación del suelo.</b> Volumen de construcción total para un predio. Con este instrumento se definen alturas y ocupación del suelo.</p>
<p><b>Transporte.</b> Proceso de sectorización, reorganización y modernización del transporte público.</p>
<p><b>Peatonización.</b> Diseño y la creación de una red de vías peatonales que interconecte distintos espacios de la ciudad.</p>
<p><b>Densificación y alturas.</b> Aumento de la altura de edificios con la intención de propiciar mayor densificación poblacional en la ciudad.</p>
<p><b>Criterios de diseño.</b> Integración visual de nuevas edificaciones con edificios de valor patrimonial o arquitectónico. Lo mismo, se debe de incluir para remodelaciones de infraestructura.</p>
<p><b>Infraestructura y servicios.</b> Mejoras y ampliaciones de la infraestructura, utilizando las patentes como un instrumento de control de la ocupación del suelo.</p>
<p><b>Económicos, financieros y fiscales.</b> Instrumentos planteados exclusivamente para proyectos de repoblamiento de la ciudad, por ejemplo: a. reducción de impuesto de construcción, el de bienes inmuebles y de traspaso de propiedades; b. medidas para créditos fiscales; y c. creación de subsidios, incentivos o créditos para beneficio empresarial.</p>
<p><b>Institucionales.</b> Encaminados a trabajar en los siguientes temas: a. seguridad en espacios donde se incentiven los proyectos; b. arborización urbana; c. Mejora de la iluminación pública, del sistema de semáforos, redes de agua potable, de alcantarillado, de aguas pluviales y aceras; d. aplicación de política de rotulación comercial; e. control de actividades informales en espacios públicos.</p>
<p><b>Legales.</b> Se formula: a. facultar a la administración pública para promover el proceso y permitirle generar control urbano; b. direccionar políticas de vivienda en San José; y c. crear herramientas que permitan respaldar la inversión pública.</p>
<p><b>Divulgativos.</b> Acciones encaminadas a la publicidad de los aspectos positivos de San José junto a una puesta en valor del proyecto de regeneración y repoblamiento. Dentro de ello se propone: a. Crear un centro de promoción; b. Crear actividades para la atracción de población; c. Generar proyectos turísticos y de recreación; y d. Divulgación por medios de comunicación.</p>

Fuente de datos: SNPDU, 2004.  
Elaboró Andrés Jiménez Corrales, 2021

El informe de la Comisión sirvió como insumo básico para el diseño del Decreto Ejecutivo N.º 31730-MIDEPLAN-MIVAH (del 03 de febrero del 2004). Este instrumento jurídico representa el medio ideado para formalizar el Programa de Regeneración y

Repoblamiento de San José e impulsar un proyecto de producción de espacio urbano, el cual deja por fuera, en su conceptualización, a la población residente en la ciudad. Lo anterior refiere a una participación social selectiva en este proyecto, lo cual es una muestra de una gobernanza neoliberal urbana.

## **2.5 Oficialización de una política de espacio para San José: Decreto Ejecutivo N.º 31730-MIDEPLAN-MIVAH**

El Decreto se constituyó en una vía para la oficialización del trabajo que se venía desempeñando meses atrás a su promulgación. Este es un instrumento central ya que asignó a la intervención de San José una relevancia nacional, pero, además, brindó una guía general para su aplicación y estableció una delimitación para su accionar.

La creación de esta normativa fue justificada a través de 16 considerandos, los cuales sustentan el porqué es necesario desarrollar estas acciones, su relación con la planificación urbana y con un modelo de ciudad, las responsabilidades de las instituciones del Estado, así como las instancias creadas para trabajar en el tema (Cuadro 5). De modo general, entre sus planteamientos se encuentra un escaso interés por valorizar los usos existentes y las poblaciones que residen en San José; de modo contrario, se planteó, implícitamente, que todo aquello presente en la ciudad representa un obstáculo para la inversión, pero, también, es causante de problemas urbanos y poca competitividad económica. Así, estos son justificantes que dibujan una San José congestionada de elementos, para lo cual propone liberarse con el objetivo de alcanzar un adecuado modelo urbano desde su perspectiva.

En su justificación se observa el desarrollo de un enfoque de trabajo basado en acciones infraestructurales o de paisaje, así como en la mejora de la imagen de la ciudad. Esto deja de lado, en su enunciación, y quizás en el fondo, un interés por contribuir al bienestar social en la ciudad. Siguiendo los planteamientos de Avendaño (2008) y Araya (2010), esto se puede deber a un miopismo demográfico que tienen los actores promotores de esta idea, ya que omiten considerar a las personas que habitan San José, a quienes se excluyen de estos planes. Según el Decreto, lo único presente en la ciudad



son condiciones urbanas deterioradas y patologías sociales que se quieren desplazar del espacio urbano.

**Cuadro 5.** Catalogación de los considerandos que justifican el surgimiento del Decreto Ejecutivo N.° 31730-MIDEPLAN-MIVAH

Generalidades	Responsabilidades
<p><b>Considerando 1:</b> sobre la función social de la propiedad privada establecida en la Constitución Política de Costa Rica.</p> <p><b>Considerando 2:</b> sobre el uso adecuado del suelo y el derecho a edificar como componentes del derecho urbanístico.</p> <p><b>Considerando 3:</b> sobre la necesidad de técnicas de injerencia institucional en el crecimiento urbano para el bien público.</p>	<p><b>Considerando 4:</b> sobre responsabilidades del MIVAH e INVU en la planificación urbana.</p> <p><b>Considerando 5:</b> sobre responsabilidad del INVU de asumir planificación local si gobiernos locales no cuentan con instrumentos.</p> <p><b>Considerando 6:</b> sobre responsabilidad de gobiernos locales en asumir la planificación urbana y rol del INVU de brindar normas de renovación urbana si esto no fue establecido en planes reguladores.</p>
Componentes planificación urbana	Instancias de trabajo
<p><b>Considerando 10:</b> sobre la integración de la regeneración, el repoblamiento y la renovación urbana dentro de la planificación urbana.</p> <p><b>Considerando 11:</b> sobre la incorporación en labores de planificación urbana del Poder Ejecutivo, instituciones del Estado, municipalidades y sociedad civil.</p>	<p><b>Considerando 7:</b> sobre trabajo en ejecución entre MSJ, INVU y MIVAH en la creación de normas de regeneración, repoblamiento y regeneración urbana.</p> <p><b>Considerando 12:</b> sobre creación de Comisión y su composición de actores.</p>
Modelo de ciudad	Situación de San José
<p><b>Considerando 13:</b> sobre concordancia del modelo de ciudad que se quiere lograr en una escala nacional y local.</p> <p><b>Considerando 14:</b> sobre la regeneración, repoblamiento y renovación urbana como componentes centrales dentro del modelo de ciudad impulsado por el Estado.</p> <p><b>Considerando 15:</b> sobre pertinencia de proyectos de regeneración para revitalizar a San José como centro cultural, turístico, comercial y de servicios.</p>	<p><b>Considerando 8:</b> sobre situación urbana de San José de pérdida de población y creación de vacíos urbanos. Esto ha desencadenado en segregación social, delincuencia y drogadicción.</p> <p><b>Considerando 9:</b> sobre la inversión histórica en infraestructura en San José por parte del Estado.</p> <p><b>Considerando 16:</b> sobre las condiciones urbanas de los cuatro distritos centrales y su influencia en otros problemas como emigración de inversiones, inseguridad, deterioro edilicio, pocos espacios públicos de calidad y aprovechamiento ineficiente, densidades poblacionales bajas o deterioro de la calidad de vida, entre otros.</p>

Fuente de datos: Decreto Ejecutivo N.° 31730-MIDEPLAN-MIVAH.

Elaboró Andrés Jiménez Corrales, 2021.

En el Artículo 1 del Decreto se estableció la creación del Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José; y en el Artículo 4, se declaró de interés público su implementación, facultando a las instituciones estatales para redirigir recursos humanos, económico y materiales para su realización. En general, el Programa será la instancia encargada de aplicar políticas tendientes a los fines de la regeneración y el repoblamiento de la ciudad (Decreto Ejecutivo 31730-MIDEPLAN-MIVAH). A continuación, se presentará parte de su contenido.

Por otra parte, los objetivos del Programa fueron estructurados en el Artículo 3 del Decreto, los cuales se encuentran en correspondencia con las discusiones llevadas a cabo en el seno de la Comisión durante los años 2003 y 2004. El Decreto consta de 14 objetivos destinados a crear las condiciones para su aplicación, pero, además, enuncian cuál es el interés generalizado que se persigue alcanzar (Cuadro 6).

En resumen, el Programa fue creado para generar los medios que estimulen la inversión, a través de políticas, articulación estatal, adecuación de la estructura institucional, creación de instancias para su desarrollo o intervención de dinámicas urbanas. Es de destacar que el inciso f se señala la creación de políticas financieras, económicas y sociales dirigidas a propiciar la llegada de inversiones, por tanto, se crean las condiciones de posibilidad para que estas acciones beneficien solo a un sector del empresariado, lo cual afectaría a la ciudad en su conjunto, ya que estos actores pueden establecer proyectos que beneficien su acumulación de capital y no el mejoramiento del bienestar de toda la población.

La instancia designada para dirigir las labores del Programa fue la Comisión de Regeneración y Repoblamiento Urbano de San José, instituida en el Artículo 6 (Decreto Ejecutivo 31730-MIDEPLAN-MIVAH). Este ente es central, ya que oficializó la comisión *ad hoc* que estuvo laborando durante los años 2003 y 2004. Asimismo, se estableció entre sus competencias la definición de “...normas, procedimientos y políticas de regeneración y repoblamiento...” (Artículo 8, Decreto Ejecutivo 31730-MIDEPLAN-MIVAH).

**Cuadro 6.** Objetivos que dirigen el accionar del Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José, año 2004

<b>Ambiental</b>	<b>Actores</b>
<p><b>Inciso b.</b> Procurar que políticas de repoblamiento y renovación urbana incluyen una prevención y un control de la contaminación, uso sostenible del suelo y calidad del aire.</p>	<p><b>Inciso c.</b> Procurar la inclusión de sectores estatal, municipal, privado y de cooperación internacional en la gestión y financiamiento del repoblamiento y regeneración urbana.</p> <p><b>Inciso h.</b> Instaurar instrumentos jurídicos y técnicos que involucren sectores comunitarios y productivos interesados.</p>
<b>Articulación institucional</b>	<b>Funcionamiento</b>
<p><b>Inciso i.</b> Enmarcar bajo un mismo marco de acción, políticas de desarrollo urbano como transporte, vialidad y vivienda.</p> <p><b>Inciso k.</b> Posibilitar congruencia entre Programa, políticas institucionales y otras regulaciones.</p> <p><b>Inciso m.</b> Vincular y comprometer al Estado, municipalidades e instituciones involucradas para actuar de modo eficaz y eficiente en la elaboración de políticas de regeneración y repoblamiento.</p>	<p><b>Inciso d.</b> Ordenar actividades diurnas y nocturnas en relación con condiciones ciudad habitada y armonizadas con instrumentos jurídicos.</p> <p><b>Inciso g.</b> Crear instancias para dirigir el Programa.</p> <p><b>Inciso l.</b> Promover el respeto y adherencia a las políticas de regeneración y repoblamiento por parte de instituciones del Estado.</p> <p><b>Inciso n.</b> Velar por el cumplimiento del interés general.</p> <p><b>Inciso o.</b> Dar continuidad a políticas de regeneración y repoblamiento para garantizar funcionamiento y continuidad en el tiempo.</p>
<b>Estímulo inversión</b>	
<p><b>Inciso e.</b> Posibilitar políticas dirigidas a motivar la inversión.</p> <p><b>Inciso f.</b> Servir de marco de acción de políticas financieras, económicas y sociales para incentivar inversiones.</p> <p><b>Inciso j.</b> Crear, dentro de la Administración Pública, mecanismos o convenios facilitadores de crédito y de trámites de inversión para proyectos dentro del Programa.</p>	

Fuente de datos: Artículo 3, Decreto Ejecutivo 31730-MIDEPLAN-MIVAH.  
Elaboró Andrés Jiménez Corrales, 2021

De modo general, en el cuadro 7 se muestra la conformación del Programa en tres órganos de actuación. Una de estas instancias es el “Ente Consultivo”, en el cual se integra, como un actor oficial del Programa, al sector privado ligado a la construcción y lo inmobiliario. Este hecho puede provocar que se generen acciones para el beneficio de este sector y se moldee la ciudad de acuerdo al principio de rentabilidad económica, dejando de lado el bienestar social colectivo. Lo anterior se puede impulsar por el hecho

de que este Ente tiene a su cargo brindar una guía de trabajo para el Programa, por medio de sugerencias de proyectos y consejo sobre procedimientos a seguir para la puesta en marcha de esta política del espacio (Artículo 9). Además, se le asignó un rol activo en la elaboración del Plan de Regeneración Urbana, el cual buscará optimizar el entorno arquitectónico y paisajístico y la revalorización económica de la infraestructura intervenida por la Municipalidad (Artículo 10) (Decreto Ejecutivo 31730-MIDEPLAN-MIVAH) (Cuadro 7).

**Cuadro 7.** Instancias del Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José

Órganos de actuación	Descripción
<b>Comisión</b>	Órgano rector máximo. Facultades exclusivas de decisión, definición de políticas y conducción del proceso.
<b>Ente Consultivo</b>	Integrado por instituciones públicas del área del urbanismo, empresa privada relacionada con el sector inmobiliario (cámaras o asociaciones), sector académico público o privado, sector financiero y bancario, organismos no gubernamentales conexo al sector inmobiliario y colegios profesionales. Tiene como función brindar guía de trabajo, sugerir proyectos y aconsejar a la Comisión.
<b>Oficina de ejecución y gestión</b>	Integrada según la Comisión lo establezca. Sus funciones giran en torno a la promoción, la divulgación y la mediación que permita ejecutar las decisiones emitidas por la Comisión. Será denominada "Oficina del Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José".

Fuente de datos: Artículo 9, Decreto Ejecutivo 31730-MIDEPLAN-MIVAH.  
Elaboró Andrés Jiménez Corrales, 2021

Primero el Informe de la Comisión y luego el Decreto Ejecutivo, ambas acciones representan una estrategia para activar una nueva producción del espacio en San José. Con esto se ejecutó una labor de valorización simbólica de la San José para la atracción de inversiones, en el cual se incorporó al sector privado de la construcción e inmobiliario como un actor central en su diseño. Asimismo, este accionar se enmarcó dentro del rol activo que asumió el gobierno local en la gestión urbana desde mediados de la década de 1990, lo cual representó la oportunidad para desarrollar una gobernanza neoliberal de la ciudad. Los documentos analizados concibieron una

política del espacio tendiente a la intervención y la transformación de San José, lo cual con los años se fue traduciendo en objetos materiales en la ciudad, por ejemplo, a través de marcas en el paisaje urbano con la construcción de torres de vivienda en altura, lo cual va a ser analizado en los siguientes capítulos.

## **2.6 A modo de cierre**

El desarrollo del capitalismo refleja una trayectoria de producciones del espacio a distintas escalas, lo cual es utilizado como una estrategia para generar condiciones materiales para la acumulación de capital. El espacio se convierte en un eslabón fundamental que permite la generación de plusvalías, para lo cual se ejecutan proyectos específicos que, por ejemplo, a través del cambio de usos de la tierra permiten movilizar el espacio en el mercado (Franquesa, 2007).

Específicamente, la metropolización de San José figuró como una política del espacio que permitió una acumulación de capital por parte del sector inmobiliario y de la construcción, a través de la generación de nuevos espacios para el habitar y el comerciar en las periferias de la ciudad. Lo anterior, ocasionó una desvalorización simbólica de San José que fue necesaria, ya que favoreció la redirección de inversiones, energías y trabajo hacia otros sitios que mostraban mejores condiciones para una rentabilidad económica. Asimismo, esta desvalorización representó una condición de posibilidad y una oportunidad para que, años después, se pudiera diseñar un proyecto de intervención de San José.

La valorización de la ciudad, como política del espacio, ha permitido gestar acuerdos entre actores públicos y privados para transformar las condiciones urbanas. Para esto se incubo una serie de discursos que plantearon estas acciones como necesarias para salvar a la ciudad de un supuesto caos al que había caído. Como solución a esto se diseñó una iniciativa que, en su conjunto, tenía la intención de operar en áreas delimitadas de la ciudad y en ámbitos temáticos, propuestas bajo una lógica de competitividad económica para la acumulación de capital. Este movimiento se enmarca en un contexto

regional de América Latina, donde el ejercicio de un urbanismo neoliberal ha provocado un regreso del capital a las áreas centrales, utilizando la (des)valorización como mecanismos para la producción de espacio (Salinas, 2014; González, 2020).

En este capítulo se pudo observar como en San José se formuló un Programa marco para impulsar y canalizar recursos, trabajo y energías para convertir a la ciudad en un espacio atrayente de las inversiones. Para esto el gobierno central y local, en asociación con el sector privado, diseñaron una iniciativa para lograr una adecuación institucional y normativa que facilite los negocios empresariales, con el objetivo de aumentar la competitividad económica, así como una intención expresa de modificar las condiciones urbanas físicas de la ciudad para este objetivo.

Se identificó el uso de conceptos técnicos como vía para el diseño y la justificación de políticas del espacio, los cuales se presentan de manera neutral y despolitizada, permitiendo ocultar los intereses de fondo para la producción de espacio.

Por último, Smith (2001) señala que los contenidos de las nuevas políticas urbanas dentro del urbanismo neoliberal, tienden a una elitización de la ciudad sin una enunciación explícita de dichas acciones. En el caso de San José, tras lo anotado, se mira un establecimiento de condiciones de posibilidad para el despliegue de una elitización promovida y respaldada por el gobierno local, lo cual buscará una transformación de la geografía social y urbana para albergar una competitividad económica y una modernización neoliberal.

## **CAPÍTULO 3. ADECUACIONES INSTITUCIONALES Y NORMATIVAS: UNA VÍA HACIA UN EMPRESARIALISMO URBANO**

### **3.1 Presentación**

El empresarialismo representa una forma de gestión urbana basada en una gobernanza neoliberal. Una de sus características es impulsar adecuaciones institucionales y normativas en la escala local para favorecer la creación de un ambiente apropiado para el desarrollo de los negocios empresariales en la ciudad. Este proceder, también, ha sido conceptualizado por otros autores como alianzas entre el sector público y privado (Harvey, 2007).

Este tipo de gobernanza ha sido extendida por América Latina, para convertirse en la base de las nuevas tendencias en gestión urbana, específicamente, en áreas centrales (Salinas, 2014; Delgadillo *et. al.*, 2015). Lo anterior tiene como intención convertir a las ciudades en destinos para la inversión de capital y la creación de redes de negocios tendientes hacia una mercantilización de la vida urbana. En su conjunto, estas iniciativas buscan beneficiar la rentabilidad de las inversiones del empresariado, y, de modo contrario, limita la creación de soluciones para las necesidades locales de las personas que habitan la ciudad. Por tanto, el empresarialismo se convierte en una política de espacio y de escala que articula una serie de estrategias para producir un espacio urbano propicio para negocios inmobiliarios.

Este capítulo tendrá el objetivo de identificar las formas cómo alianzas públicas y privadas fueron gestadas en el marco del Programa para dar forma a adecuaciones en la estructura institucional del gobierno local e incentivaron la creación de normativa para el estímulo de proyectos de regeneración y repoblamiento. Para este fin, se tuvo como estrategia metodológica una sistematización de las propuestas diseñadas en la Comisión de Regeneración y Repoblamiento de San José entre los años 2003 y 2019, así como su materialización en la Municipalidad. Lo anterior se logró revisando el plan regulador de San José en sus distintas modificaciones (años 2005 y 2014), y realizando

entrevistas semi-estructuradas a actores protagonistas del Programa, como: a. Vladimir Klotchkov, exdirector de la Dirección de Desarrollo Urbano de la Municipalidad; b. Luis Mauricio Vega, director de la Dirección de Desarrollo Urbano de la Municipalidad; c. Royee Álvarez, jefe de la Sección de Permisos de Construcción; y d. Luis Carlos Delgado, exdirector de la Oficina del Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José.

Esta sección se desarrollará en cinco partes, las cuales articulan de modo interpretativo las discusiones, las propuestas y las acciones diseñadas y ejecutadas para una adecuación institucional y normativa para la atracción de inversiones hacia la ciudad. Se inicia con una exposición de los actores que estuvieron en el diseño del Programa; luego se presentarán la estructura municipal que ha sido impulsada, así como los incentivos que promocionaron el Programa; para después, comprobar cuáles propuestas se oficializaron en el instrumento del Plan Regulador en los años 2005 y 2014. Finalmente, el capítulo cierra con los cambios que experimentó el Decreto Ejecutivo N.º 31730-MIDEPLAN-MIVAH en el año 2019, con motivo de extender esta política del espacio en todo el Cantón.

### **3.2 Creación de una Comisión parcializada**

La Comisión Interinstitucional de Regeneración y Repoblamiento de San José, la cual inició sus labores en el año 2003, representó la estructura de negociación y concertación entre actores públicos y privados para el diseño de mecanismos normativos, administrativos, institucionales y económicos para el desarrollo de transformaciones en la ciudad. Esta instancia, desde sus inicios, ha significado un laboratorio propicio para formular un nuevo modelo de gestión urbana para San José, dirigido por una búsqueda de la competitividad económica sustentada en la promoción de la inversión del sector privado de gran capital.

Considerando lo anterior, interesa prestar atención a la conformación de actores en el diseño del Programa, ya que fue en este momento cuando se crearon las bases para un nuevo modelo de gestión urbana. La primera convocatoria de reunión de la Comisión,



estuvo integrada por un total de 10 instituciones, con la siguiente proporción de sectores: un 40% instituciones públicas de escala nacional o local; un 30% del sector privado de la construcción e inmobiliarios, un 20% de la banca y un 10% de la academia (CRRSJ, 2003-2004) (Cuadro 8).

La conformación de actores de la Comisión va a mantenerse estable desde el diseño hasta la aplicación del Programa. Los sectores que van a mantener una representación son: sector público, privado, financiero y académico. A pesar de ello, las proporciones se van a ir modificando en su trayectoria, donde se integraron como invitados otros actores privados ligados al sector construcción, inmobiliario y financiero, por ejemplo: Consejo de Desarrollo Inmobiliario, Cámara de Propietarios de Bienes Inmuebles, representante proyecto inmobiliario Torre La Sabana, o desarrolladores como Flasterstein Arquitectos y Cámara Nacional de Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión (CRRSJ, 2003-2004). Asimismo, se excluyeron de las discusiones y el diseño del Programa a organizaciones vecinales de San José, tales como asociaciones de desarrollo. Por consiguiente, las propuestas que fueron delineadas giraron en torno a las dimensiones técnicas y la conjunción de intereses empresariales y políticos.

En el Informe de la Comisión divulgado en el año 2004, la cantidad total de integrantes se aumentó en tres, con respecto a la integración inicial mencionada, específicamente, se unió un representante de la Asamblea Legislativa (sector público), dos del Consejo de Desarrollo de Bienes Inmobiliarios y uno de la empresa Torre La Sabana (sector privado inmobiliario y de la construcción). Consecuentemente, la proporción de instancias se modificó y quedó de la siguiente manera: el sector privado de la construcción o inmobiliarios y el sector público con un 38,5% cada uno, la banca con un 15% y la academia con un 8%<sup>12</sup> (SNPDU, 2004). Destaca el incremento de la participación del sector privado en la redacción de este documento, igualando la cantidad de entes del sector público (Cuadro 8). Lo anterior señala los dos sectores que

---

<sup>12</sup> En el Capítulo 1 de esta tesis se analiza la proporción en la cantidad de actores que formaron parte de la redacción del Informe del año 2004.

tuvieron mayor representatividad en la Comisión, posibilitando una conceptualización de acciones de regeneración y repoblamiento mediada por intereses parcializados y no un interés colectivo en la intervención de la ciudad.

**Cuadro 8.** Actores en el diseño del Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José, años 2003-2004

Sector	Nombre instituciones convocada en marzo 2003	Nombre instituciones firmantes del Informe de la Comisión, enero 2004
<b>Público</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH)</li> <li>- Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU)</li> <li>- Municipalidad de San José</li> <li>- Secretaría Técnica del Plan Nacional de Desarrollo Urbano</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH)</li> <li>- Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU)</li> <li>- Municipalidad de San José</li> <li>- Secretaría Técnica del Plan Nacional de Desarrollo Urbano</li> <li>- Asamblea Legislativa</li> </ul>
<b>Banca</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Banco Popular y Desarrollo Comunal</li> <li>- Banco Nacional de Costa Rica (ausente en la reunión)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Banco Popular y Desarrollo Comunal</li> <li>- Banco Nacional de Costa Rica</li> </ul>
<b>Privado</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cámara Costarricense de la Construcción</li> <li>- Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA)</li> <li>- Instituto de Arquitectura Tropical</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cámara Costarricense de la Construcción</li> <li>- Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA)</li> <li>- Instituto de Arquitectura Tropical</li> <li>- Consejo de Desarrollo de Bienes Inmobiliarios</li> <li>- Empresa Torre La Sabana</li> </ul>
<b>Académico</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maestría Diseño Urbano, Universidad de Costa Rica</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maestría Diseño Urbano, Universidad de Costa Rica</li> </ul>

Fuente de datos: CRRSJ, 2003-2004 y SNPDU, 2004.

Elaboró Andrés Jiménez Corrales, 2021.

La tendencia descrita se afianzó con la promulgación del Decreto Ejecutivo N.º 31730-MIDEPLAN-MIVAH (del 03 de febrero del 2004). Esta norma creó una instancia dentro de la Comisión que llevó como nombre “Ente consultivo”, el cual estará integrado por actores de los sectores público, privado, bancario y financiero, pero, también, por organizaciones no gubernamentales del sector inmobiliario (Artículo 9).

Lo anterior fija una desigualdad en la participación de actores en el diseño de este proyecto, posiblemente, debido al interés de escuchar más a unos y menos a otros. Así, el Programa surge privilegiando las opiniones de representantes políticos, técnicos y

empresarios, hecho que encaminará el desarrollo de la regeneración y el repoblamiento bajo lógicas empresariales de acumulación de capital.

Además, caracteriza un tipo de gestión que procura planificar la ciudad en función de las necesidades empresariales, marginalizando una incorporación de las necesidades de la ciudadanía (Di Virgilio y Guevara, 2015). Este tipo de accionar convierte la producción de espacios urbanos en procesos exclusivos y excluyentes, alejándose de una constitución de una ciudad democrática (Contreras, 2017). Asimismo, la gestación del Programa emerge a través de una alianza entre el sector público y privado, que se materializa en una Comisión parcializada que favorece el diálogo y el acuerdo entre ciertos actores, con el objetivo de construir una ciudad atrayente de inversiones. Araya (2010) apunta un elemento central para este análisis, expresando a necesidad pública de discutir toda política urbana que produzca aumentos de la desigualdad y la exclusión con el fin de generar su replanteamiento.

### **3.3 Nuevas estructuras municipales para el impulso de negocios inmobiliarios**

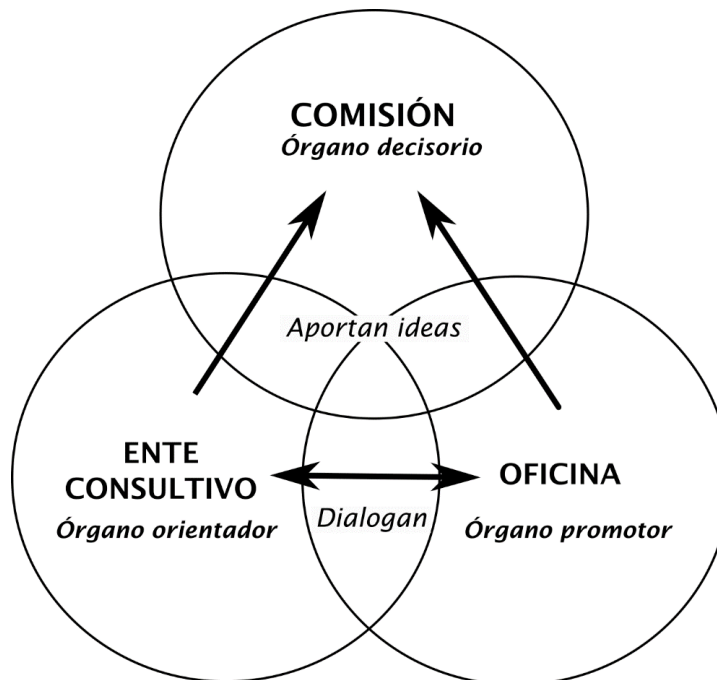
Desde el año 2003 se engendró la idea de crear una instancia rectora del proceso de intervención de San José: la Comisión de Regeneración y Repoblamiento de San José. En sus inicios este fue un ente activado por la voluntad política del momento, y sirvió como instancia para la experimentación, la negociación y el acuerdo entre actores públicos y privados, desencadenando una conceptualización de políticas, estrategias y acciones. Consecuentemente, en el año 2004, con el Decreto Ejecutivo N.º 31730-MIDEPLAN-MIVAH (del 03 de febrero del 2004) se oficializó dicha Comisión como una instancia permanente de trabajo. En específico, esta va a ser la entidad a cargo de la dirección y la ejecución del Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José (Artículo 6, Decreto Ejecutivo N.º 31730-MIDEPLAN-MIVAH).

El Decreto representó una herramienta que habilitó y que fue utilizada como medio para proyectar una adecuación de la estructura municipal, con ello, se creó una nueva instancia para una gestión urbana empresarial. Lo anterior significó la aparición de una

organización paralela de planificación, concentrada en el tema de regeneración y repoblamiento (política del espacio) y en un área concreta del cantón (política de escala). Esto indica la relevancia que se le quiso dar a este proyecto dentro de la dinámica municipal, asignándole un rol activo como proponente de cambios a nivel institucional y normativo.

La Comisión fue instalada en la Municipalidad de San José, y se le asignó labores de coordinación y asesoramiento de políticas de regeneración urbana y repoblamiento en la ciudad (Artículo 6 y Artículo 8, Decreto Ejecutivo N.º 31730-MIDEPLAN-MIVAH). Tal como se señaló en el Capítulo 2, este ente estuvo conformado por tres instancias: a. Comisión, b. Ente consultivo y c. Oficina de Ejecución y Gestión (Artículo 9, Decreto Ejecutivo 31730-MIDEPLAN-MIVAH) (Fig. 5). En su conjunto, esta estructura buscará promocionar y aplicar el Programa, así como gestionar la atracción de inversionistas a San José.

**Figura 5.** Relaciones entre instancias del Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José



Fuente de datos: Artículo 9, Decreto Ejecutivo N.º 31730-MIDEPLAN-MIVAH.  
Elaboró Andrés Jiménez Corrales, 2021

Destacan las funciones de promoción del Programa que fueron asignadas a la Oficina de Ejecución y Gestión. Por ende, esta instancia representa una pieza fundamental del proceso, ya que buscará atraer nuevas inversiones a San José por medio de la publicitación de las ventajas comparativas que están presentes en la ciudad, las cuales pueden favorecer la rentabilidad económica del empresariado. Además, fue constituido como el ente encargado de dar a conocer el Programa y sus facilidades en el sector privado (Decreto Ejecutivo 31730-MIDEPLAN-MIVAH). El señor Luis Carlos Delgado, quien fue director de esta Oficina en sus primeros años, señaló que una práctica común en sus funciones era visitar a empresas inmobiliarias para ofertar a la ciudad a través del Programa, lo cual tenía como objetivo convencerles de invertir en la ciudad (Delgado, comunicación personal, 6/7/2020).

El surgimiento del Programa puede ser interpretado como una expresión de un re-escalamiento de las funciones del Estado en el neoliberalismo. Este giro neoliberal asigna a los gobiernos locales un rol protagónico en la formulación de políticas, estrategias y acciones para crear buenos ambientes de negocio. Además, conduce a que las administraciones locales compitan por generar mejores condiciones para la atracción del empresariado, exacerbando una competencia entre ciudades. En este sentido, la Comisión asumió el direccionamiento de una producción de espacio amparado en las ideas de regeneración y repoblamiento, como una vía para hacer de la ciudad un lugar idóneo para invertir.

Luego del año 2004, en la ejecución de lo establecido en el Decreto, las labores de estos órganos están lejos de ser claras, por ejemplo: a. las reuniones de la Comisión reúnen a integrantes del Ente Consultivo y de la Oficina, mezclando los distintos órganos en uno solo; b. las labores de la Comisión se centran en la aprobación o el rechazo de incentivos para proyectos del empresariado; y c. la Oficina funcionó con un director a cargo los primeros tres años, funciones que luego fueron relegadas y asumidas por recargo por el director de la Dirección de Desarrollo o el jefe de la Sección de Permisos de Construcción de la Municipalidad (CRRSJ, 2004-2017; R. Álvarez, comunicación

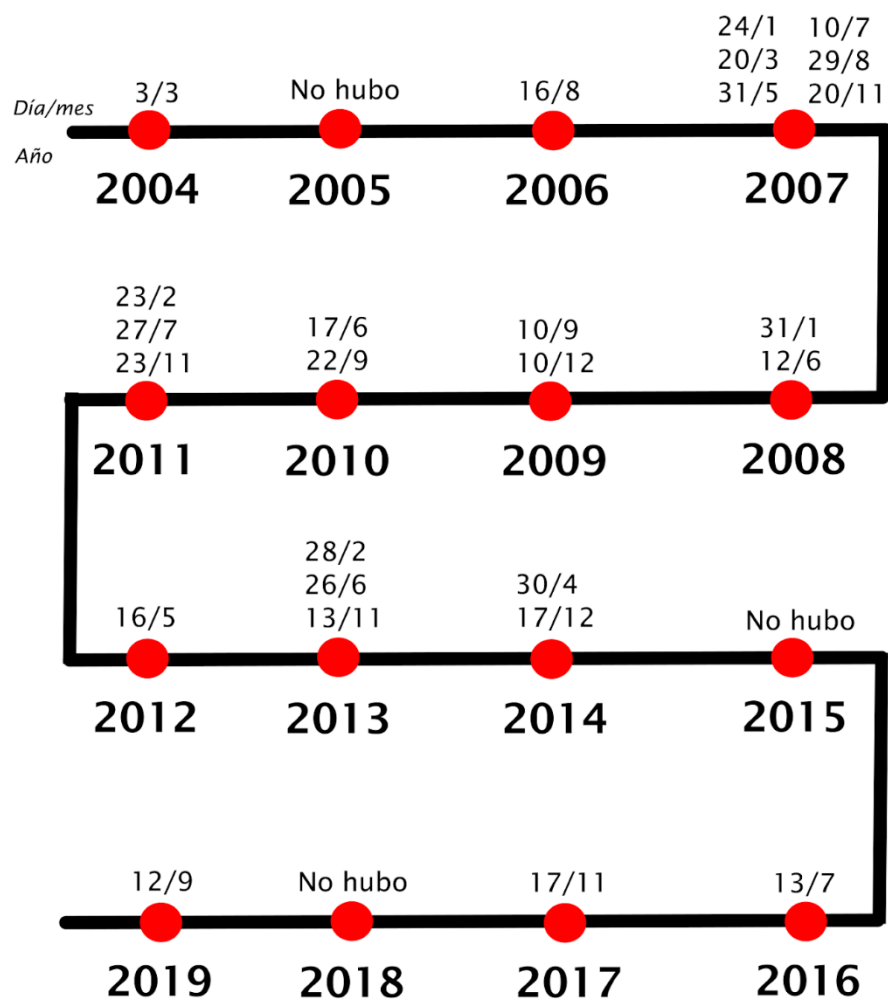
personal, 1/10/2019). Sin embargo, esto no fue motivo para que se viera modificada la dirección de este proyecto hacia la atracción de inversiones y el beneficio del empresariado, lo cual, más bien, fue fortalecido, ya que concentró en los mismos actores las labores de promoción, orientación y decisión.

Las reuniones ordinarias de la Comisión fueron inconstantes en su realización, las cuales respondían a solicitudes de empresas para acceder a los incentivos municipales y no a una agenda programática de gestión. Esto ocasionó que hubiese periodos de un año o más, sin ejecutarse reuniones. Por ejemplo, entre los años 2004 y 2006, o entre el 2014 y 2016, años en los que no se registró ninguna reunión de este ente. Por otra parte, en el periodo de estudio de esta investigación, la Comisión se reunió un total de 26 veces en 15 años, representando un promedio de menos de dos reuniones por año (Fig. 6) (CRRSJ, 2004-2019). Esto provocó una instancia pública dependiente de las dinámicas del mercado en la ejecución de proyectos de vivienda. En su conjunto, esto representa una característica de las adecuaciones institucionales dentro del empresarismo urbano, las cuales generan estructuras públicas que garanticen las libertades económicas de un sector del empresariado.

Para cada reunión se levantaba un acta con las principales discusiones y acuerdos del día. Lo documentado permite observar que las reuniones se circunscribieron en recibir propuestas de proyectos de repoblamiento para aprobarles o rechazarles la asignación de incentivos. Asimismo, en estas reuniones asisten representantes de las empresas inmobiliarias para presentar las características de los proyectos a desarrollar. Por su parte, los miembros de la Comisión limitan su actuar en verificar que el proyecto se localice en el área de intervención establecido en el Decreto, y que presente en su diseño posibles usos de mecanismos de ahorro energético, de agua o integración de la primera planta al espacio público como requisito mínimo para brindar o no lo ofertado, tal como se detallará en la siguiente sección de este capítulo (CRRSJ, 2004-2019). Por tanto, el Programa se convirtió en un medio facilitador de condiciones para la inversión y dejó a

consideración del sector privado el establecimiento de las características de sus proyectos, así como el público meta destinatario.

**Figura 6.** Fechas de las reuniones de la Comisión de Regeneración y Repoblamiento de San José, entre el año 2004 y 2019



Fuente de datos: CRRSJ, 2004-2019.  
Elaboró Andrés Jiménez Corrales, 2021.

La Oficina de Ejecución y Gestión fue activada luego de la promulgación del Decreto y tuvo una corta existencia entre los años 2004 y 2007 como una unidad con un funcionario propio a cargo (CRRSJ, 2004-2019). Esta Oficina fue liderada por el señor Luis Carlos Delgado, economista y desarrollador inmobiliario, quien fungió sus funciones *ad honorem* y fue reclutado a petición del Alcalde Johnny Araya Monge. Delgado trabajó estrechamente junto al entonces Director de Desarrollo Urbano de la Municipalidad, Vladimir Klotchkov. Entre sus acciones priorizaron la identificación de obstáculos para la inversión y posibles soluciones para ello; pero, además, se encargaron de promocionar el Programa con el empresariado (Delgado, comunicación personal, 6/7/2020). Seis meses después de oficializado el Programa, en un resumen de avances del proyecto, se enunció, sin mayores detalles, la necesidad de reforzar esta Oficina, así como mejorar su trabajo interinstitucional (CRRSJ, 2004-2019).

Luis Carlos Delgado, encargado de esta Oficina, comentó que su legitimidad y trayectoria en el tema de banca de desarrollo inmobiliario fue utilizada para conversar con empresarios, inversionistas y funcionarios de instituciones públicas. Esta Oficina tuvo una función de negociación y de persuasión para que las empresas desarrolladoras fijaran su capital en la ciudad a través de la construcción de nueva infraestructura, a su vez, sirvió de puente para llevar inquietudes y necesidades del empresariado a las reuniones de la Comisión (Delgado, comunicación personal, 6/7/2020). Por ejemplo, en la reunión de la Comisión del 24 de enero del 2007, Delgado presentó el proyecto “Óptica Visión” en representación de los propietarios ante la Comisión, pero, además, transmitió la inquietud del presidente de la Cámara Costarricense de la Construcción, Jaime Molina, sobre la necesidad que tiene el empresariado para que se agilicen los trámites administrativos para incluir proyectos en el banco de iniciativas de regeneración y repoblamiento (CRRSJ, 2004-2019).

Asimismo, Delgado comentó que él contribuyó al desarrollo de cambios normativos para hacer más viable la inversión en la ciudad. Este fue el caso de la conceptualización de una propuesta que contribuyera a hacer más rentable la inversión empresarial en la



ciudad. Entre esto, se llegó a la conclusión de que el único elemento que el municipio podía modificar para lograr mayores ganancias del inversor, era permitir aumentos en la altura de las edificaciones, lo anterior a raíz que el gobierno local tenía poca injerencia en disminuir costos de la tierra o de la construcción. Con esta propuesta se brindó una opción que hiciera apetecible la inversión en San José, abriendo una oportunidad para usar intensivamente la tierra (Delgado, comunicación personal, 6/7/2020). Estas son acciones destinadas a producir un espacio urbano que favorezca un ambiente de negocios, dejando de lado una consideración en las afectaciones que esto puede provocar en el paisaje urbano; para ello, se eliminan restricciones regulatorias y se deja a consideración del empresariado los límites de sus desarrollos.

Vladimir Klotchkov, ex-director de la Dirección de Desarrollo Urbano de la Municipalidad, señaló en una carta fechada el 27 de febrero del 2014, dirigida a la ex – alcaldesa de San José, Sandra García Pérez, que dicha Oficina experimentó varios obstáculos, entre ellos:

1. Restricciones en el presupuesto municipal para mantener y desarrollar un tipo de estructura institucional tendiente a la investigación, promoción y divulgación del Programa;
2. Condiciones intrínsecas del mercado inmobiliario, como su poco desarrollo, su característica especulativa y poca transparencia; y
3. Un esquema legal restrictivo para generar empresas público-privadas y escasos instrumentos para la renovación urbana (CRRSJ, 2004-2019).

Esto señala que el desarrollo del Programa tuvo dificultades internas y externas al gobierno local, por ejemplo, en las capacidades instaladas en la estructura municipal y en un sector inmobiliario que actúa bajo sus propios parámetros. Lo anterior puede constituirse en la base para futuras transformaciones institucionales y normativas que logren amoldarse mejor a este ambiente de negocios.

Por otra parte, en las actas de la Comisión de Regeneración y Repoblamiento quedaron registrados otros proyectos de creación de instancias para la promoción de la inversión

en San José. Entre estas iniciativas, se encontró la creación, alrededor del año 2006, de una Junta de Turismo destinada a convertir a San José en un destino turístico, pero, también, con el objetivo de atraer inversiones, ejecutar un *marketing* urbano y buscar concretar la construcción de un centro de convenciones (CRRSJ, 2004-2019). En el año 2016, y en el marco de la creación de una Ciudad Tecnológica, se propuso la constitución de una Agencia de Desarrollo Económico Local, la cual, según Álvaro Rivas, Jefe del Departamento de Desarrollo Económico, Social y Cultural de la Municipalidad, se transformó en una Agencia de Innovación Local en proceso de establecimiento (BID, 2016; A. Rivas, comunicación personal, 3/11/ 2020).

El dinamismo de unidades administrativas para la promoción local dentro de la Municipalidad, se constituyó en un laboratorio de experimentación institucional que buscó localizar una fórmula idónea para la atracción de inversiones. La experiencia inició con la idea general del repoblamiento, para ir mutando al tema de turismo y, más recientemente, luego del año 2015, al tópico tecnológico y de innovación. En base a este último tema, se están proyectando acciones para transformar áreas concretas de la ciudad, a través de la creación de dos nuevas ciudades (Ciudad Tecnológica y Ciudad Gobierno) o un nuevo distrito (Distrito de Innovación T24). Estos son proyectos que representan la estrategia hacia la cual el gobierno local está concentrando trabajo como vía para alcanzar la recuperación de San José como centro de inversiones.

### **3.4 Diseño y oficialización de geosobornos como mecanismo para atraer al empresariado**

El Programa en estudio se formuló como una iniciativa tendiente a crear acciones que faciliten la atracción de inversiones hacia San José, sustentado en el parecer de funcionarios públicos de que la ciudad se ha caracterizado, más bien, por expulsar inversiones (CRRSJ, 2003-2004; SNPDU, 2004; Decreto Ejecutivo 31730-MIDEPLAN-MIVAH). A raíz de esta valoración, se planteó desde sus orígenes la necesidad de establecer una serie de incentivos como estrategia para atraer al empresariado a la ciudad, a su vez, se crea una política de escala tendiente a localizar a San José dentro del

mapa de inversiones del sector privado (geosobornos). De este modo, el gobierno local replica una política del Estado Central implementada desde fines de los años 1980, para crear condiciones que faciliten el desarrollo de negocios (Araya, 2010).

Los incentivos o geosobornos se enmarcan dentro de una estrategia de mercadeo de San José, a través de la cual se comunicará los beneficios y las ventajas competitivas de asentar inversiones en la ciudad (CRRSJ, 2003-2004). Asimismo, a través de esta fórmula se le asignó un rol promotor al sector público, y la ciudad se convierte en un producto en venta. Por otra parte, al empresariado se le confirió un papel desarrollador de iniciativas de repoblamiento dirigidas bajo sus propios intereses y lógicas de negocios. Esto tuvo como intención ingresar a San José en un contexto de ciudades competitivas impulsado por una globalización neoliberal.

Desde el año 2003, en el horizonte institucional se empezaron a plantear ciertas opciones de incentivos económicos, financieros o legales, debido al consenso generalizado de quienes asistían a las reuniones de la Comisión, de que estos son una necesidad para hacer atractiva a la ciudad dentro del sector inmobiliario. Por su parte, Jaime Molina, presidente de la Cámara Costarricense de Construcciones, en marzo del año 2003, señaló que los incentivos, más que una dádiva al empresariado, representan una ganancia para el sector público ya que se estaría dando un uso más intensivo de la ciudad (CRRSJ, 2003-2004).

De manera resumida, las propuestas discutidas, antes de la oficialización del Decreto, fueron las siguientes:

- Crédito a largo plazo o intereses bajos en préstamos.
- Incentivos de tipo fiscal para que San José compita con otros espacios.
- Reducción de impuestos o derechos preferentes de compra.
- Mejoras urbanísticas que incluye transporte público, campañas de sensibilización o programas de mejoramiento urbano.
- Agilización de trámites y permisos de construcción.
- Líneas preferentes de crédito.
- Reducción de impuestos o tasas municipales.
- Subsidio a la empresa privada para compensar el costo del suelo.

- Reducción del impuesto de construcción (CRRSJ, 2003-2004).

Este conjunto de propuestas está dirigido a ofrecer una amplitud de opciones tendientes a favorecer el desarrollo de negocios inmobiliarios en la ciudad. El fin fue crear subsidios y opciones financieras para que San José se posicionara como un espacio idóneo para la inversión, pero, también, se enmarca en un proceso de competencia inter-cantonal por atracción del empresariado para crear negocios en el territorio. Este proceso fue estimulado por la promulgación de la Ley N. 7509 “Ley sobre Bienes Inmuebles” (del 9 de mayo de 1995), mediante la cual se asignó a los gobiernos locales la administración de este impuesto, es decir, se creó una nueva fuente de ingresos en el erario municipal, creándose una necesidad por atraer nuevos desarrollos al cantón, ya que esto se traduciría en un aumento en la recaudación económica.

El contexto descrito es una muestra de un reescalamiento del giro neoliberal en Costa Rica. Bajo este movimiento se empezó a dar un rol protagónico a los gobiernos locales, los cuales gestaron opciones para la ampliación del mercado en sus territorios. En este sentido, el Programa se constituyó en una herramienta que detonó un proceso de adecuación institucional y normativa para allanar el terreno para los negocios, particularmente, los inmobiliarios. Esta relación fue también discutida por Araya (2021), utilizando como caso las políticas de (in)seguridad diseñadas a una escala nacional y urbana, como vía de expansión del neoliberalismo.

El extenso menú de incentivos planteado por la Comisión, encontró obstáculos para su establecimiento, debido que para aplicar la mayoría de las facilidades propuestas se necesitaba realizar reformas en la normativa nacional, lo cual representaba un proceso largo que no quiso ser asumido por las autoridades locales. En este sentido, en la reunión # 13 del grupo técnico de la Comisión, del 19 de junio del 2003, se indicó que el Decreto va a estar lejos de poder incluir todos los elementos planteados, por una cuestión de organización del Estado y su marco normativo. A pesar de esto, en actas queda escrito que se va a indicar al inversor que el Estado tiene el interés y la voluntad de ayudar en las tareas de repoblamiento (CRRSJ, 2003-2004). Esto señala un posible

uso de otras herramientas no normativas para estimular la inversión en San José, por ejemplo, focalizar recursos municipales para mejorar las condiciones urbanas de los alrededores de los proyectos de interés. Más adelante, se ahondará sobre este tópico.

En concordancia con lo anterior, el Alcalde Johnny Araya Monge, afirmó el 17 de septiembre del 2003, que el único incentivo fiscal que se puede implementar, sin necesidad de realizar una modificación de la normativa nacional vía Poder Legislativo, es la reducción del impuesto de construcción. Pero, además señaló que se les ofrecerá a los inversionistas una ayuda en trámites y permisos de construcción en el gobierno local, y un acompañamiento de las obras por medio de la construcción de aceras, parques, arborización y seguridad por parte de la Municipalidad (CRRSJ, 2003-2004).

El gobierno local diseñó una gestión urbana dirigida hacia los desarrolladores inmobiliarios. Entre esto se planteó que el municipio "...debe asegurar la implementación de las mejoras y ampliaciones de la infraestructura general y las facilidades comunales necesarias para que el sector privado invierta con soporte y seguridad sobre esta base urbana" (SNPDU, 2004: 42). Esto señala una intención por parte del Estado local de reducir los riesgos de inversión para contribuir con el aseguramiento de las ganancias empresariales.

Posteriormente, en el Informe de la Comisión del año 2004, quedó plasmada la siguiente propuesta de incentivos, la cual serviría de base para el futuro desarrollo del Programa:

1. Reducir al mínimo el impuesto de construcción municipal;
2. Eliminar el impuesto de transferencia de bienes inmuebles para efecto de la compra de las propiedades;
3. Reducir o eliminar el impuesto de bienes inmuebles para proyectos específicos;
4. Disponer de recursos financieros e incentivos fiscales a efectos de impulsar la remodelación de la infraestructura predial;
5. Simplificar y agilizar los permisos municipales de construcción e incluso darles un tratamiento prioritario a estos proyectos (SNPDU, 2004).

Las propuestas enunciadas, no quedaron establecidas en el documento del Decreto Ejecutivo del año 2004. Pero, de modo tangencial, se instauró en sus objetivos una condición de posibilidad para desarrollar iniciativas de este tipo con la ejecución del Programa. Por ejemplo, se planteó lo siguiente:

- “Posibilitar la implementación de políticas dirigidas a motivar la inversión” (inciso e)
- “Servir de marco de acción, y amparo, de políticas financieras, económicas y sociales, que establezcan situaciones que incentiven las inversiones en el centro de la ciudad...” (inciso f)
- “Amparar la gestión, dentro de la Administración Pública, de mecanismos o convenios facilitadores de crédito, trámite e inversión, para proyectos que se inscriban dentro del proceso de renovación urbana” (inciso j) (Decreto Ejecutivo N.º 31730-MIDEPLAN-MIVAH).

La próxima meta de las autoridades locales iba a ser incorporar los planteamientos del Programa dentro del Plan Regulador de San José, como vía para su oficialización. De este modo inicia un proceso de modificación de este instrumento de gestión urbana, lo cual se logró concretar en el año 2005.

En este instrumento se adjudicó al Programa como uno de los entes de coordinación de la ejecución del Plan Director Urbano de San José<sup>13</sup> (Artículo 6) (MSJ, 2005). De esta forma, el Programa asumió un cargo protagónico en el direccionamiento de la gestión urbana de la ciudad, pero, además, se logró que esta política de espacio impregnara en la normativa local.

En el Artículo 11 del Plan Regulador se incorporó una nueva zona de intervención relacionada con los fines del Programa. Con ello se creó la “Zona de Renovación Urbana”, la cual tiene como delimitación los cuatro distritos centrales, reafirmando la política de escala enunciada en la formulación del Programa (MSJ, 2005; SNPDU, 2004;

---

<sup>13</sup> Nombre que llevó el plan regulador de San José desde el año 1995 hasta el año 2014, cuando se le cambió el nombre a Reglamentos de Desarrollo Urbano del cantón San José.

Decreto Ejecutivo N.º 31730-MIDEPLAN-MIVAH). Asimismo, destaca la escogencia del concepto de renovación en vez del término regeneración, para nombrar esta nueva zonificación. Lo anterior se puede deber a que, es el primer concepto, el que se encuentra normado en la Ley de Planificación Urbana N.º 4240 (del 15 de noviembre de 1968). Por otra parte, se observa cómo el repoblamiento quedó encuadrado en una acción de renovación, definiéndose esta como una estrategia para “...conservar, rehabilitar o remodelar las áreas urbanas defectuosas, deterioradas, o en decadencia...” (Artículo 51, Ley de Planificación Urbana N. 4240).

Para la Zona señalada se creó un “programa de renovación”, integrado por dos componentes:

- 1) Uno normativo que guiará este proceso y se encuentra establecido en los reglamentos de “Zonificación de Uso del Suelo”; “de Espacios Públicos, Vialidad y transporte”; y “de Publicidad Exterior” del plan regulador; y
- 2) Otro programático, el cual creará lineamientos de intervención basados en el Informe de la Comisión del año 2004 y por la Oficina de Ejecución y Gestión (Artículo 11.2.2) (MSJ, 2005). De este modo se oficializó lo establecido en dicho Informe, por tanto, muchas de sus propuestas siguieron vigentes a pesar de no haber sido incluidas en el Decreto.

La creación de un “Banco de Proyectos de Renovación” fue otro de los aspectos que se incluyó en el Plan Director. En este Banco se incluirían los proyectos relacionados con el Programa que cumplan con los siguientes requisitos: 1. Ubicarse en el área delimitada por la Zonificación de Renovación Urbana; 2. Desarrollar proyectos en vivienda, comercio o empleo; y 3. Incluir criterios de diseño urbano apropiados a la imagen de ciudad que se quiere (Artículo 11.2.4 y 11.2.5) (MSJ, 2005). De estos tres requisitos, el tercero es el más ambiguo, debido a que en todo el documento no se definen los criterios de diseño ni la imagen de ciudad a promover, por tanto, esto puede desencadenar que sea el empresariado el actor que estimule la creación de estos elementos.

Los proyectos que se integren en este Banco tendrán la posibilidad de acceder a los incentivos, los cuales son puntualizados en el Artículo 11.2.6 de este instrumento de planificación. Entre ellos se establecieron:

1. Trámite administrativo expedito en la Municipalidad, junto a una solicitud a otras instituciones públicas para que agilicen su tiempo de respuesta de los trámites de los proyectos escogidos.
2. Reducción del impuesto de la construcción, pasando del 1% al 0,01% del valor total de la obra.
3. La Municipalidad priorizará dentro de sus planes de inversión, el espacio circundante del proyecto, y coordinará con otras instancias públicas para el mejoramiento de sus condiciones urbanas.
4. El Coeficiente de Aprovechamiento del Suelo (CAS) puede variarse a favor de los proyectos hasta un 30% del valor establecido. El CAS representa una relación entre la superficie total construida y la superficie total del predio. En términos prácticos, esto permite un aumento de la altura del proyecto (Artículo 11.2.6) (MSJ, 2005).

La disminución del impuesto de construcción y el aumento del CAS, son dos incentivos tendientes a maximizar las ganancias que pueden obtener el empresariado al instalarse en esta área. En palabras de Luis Carlos Delgado, ex-director de la Oficina de Ejecución y Gestión del Programa, el aumento en la altura de las nuevas edificaciones es lo que permitirá hacer rentable la obra para el inversionista, ya que compensa los altos precios de la tierra que existen en San José (Delgado, comunicación personal, 6/7/2020). En este sentido, el gobierno local respalda a propietarios en un doble sentido, por un lado, subsidia la nueva construcción, y, por otro, respalda y valida los altos costos de la tierra en la ciudad.

De forma complementaria, los incentivos de trámites expeditos y mejoramiento de los alrededores de los proyectos, muestran un tipo de gestión municipal basado en una gobernanza neoliberal que promueve un accionar institucional activo para la



ampliación de condiciones para los negocios empresariales en la ciudad. Este giro refleja un trato desigual a lo interno del gobierno local, ya que solo quienes pueden acceder a tierra, la cual tiene un alto costo, y contar con financiamiento para generar nuevos proyectos o remodelaciones, son quienes estarán sujetos para recibir este fomento institucional. Asimismo, el mejoramiento urbano selectivo puede potenciar un desarrollo desigual a lo interior de la ciudad, a su vez, puede desencadenar aumentos de plusvalía afectando a población residente y comerciante que podría verse desplazada fuera de esta área por presiones inmobiliarias.

El Decreto del año 2004 y la actualización del Plan Regulador en el año 2005 se encuentran relacionados y conforman un movimiento de transformación institucional bajo el marco de un empresarialismo urbano. Ambos instrumentos normativos se constituyeron en la base e impulso del proyecto de regeneración y repoblamiento en San José, el cual se estructura en torno de los geosobornos como su característica diferenciadora con otros municipios.

Ahora bien, todo lo establecido en la normativa no es garantía de aplicación y se encuentra expuesto a fricciones en su desarrollo. Esto se puede observar en el Acta de la Comisión del 10 de julio del 2007, cuando se acuerda la redacción de una carta dirigida a los distintos departamentos de la Municipalidad, para señalar la necesidad de facilitar un asesoramiento a particulares sobre los incentivos establecidos para los proyectos que se quieran implementar en San José (CRRSJ, 2004-2019). Esto remite a pensar en problemas de sensibilización en el personal municipal sobre el contenido del Programa.

Luego de cinco años de haber entrado en rigor el Programa, el 10 de diciembre del 2009, la Comisión aprobó un protocolo sobre el “Procedimiento para presentación de proyectos de edificaciones ante la CRRSJ para la obtención de incentivos” (CRRSJ, 2004-2019). En este instrumento se señalan los documentos que el propietario tiene que presentar al gobierno local para que se valore conceder los incentivos. Estos son:

- Anteproyecto
- Ficha técnica del proyecto
- Solicitud formal señalando los incentivos que se quieren obtener (CRRSJ, 2004-2019).

Por otra parte, en este Protocolo se detallan los requisitos que deben de cumplir los proyectos para obtener un aumento del 30% del CAS. Entre ellos, su diseño tiene que contar con:

- Sistema eficiente de consumo eléctrico (hasta un 10% de aumento)
- Sistema eficiente de manejo de aguas (hasta un 10% de aumento)
- Diseño de primera planta del edificio integrado con el espacio público (hasta un 10% de aumento) (CRRSJ, 2004-2019).

La mayoría de estos requisitos benefician al proyecto que se quiere desarrollar, y no, de forma general, al espacio urbano o a la calidad de vida de otras personas residentes o comerciantes de San José. En cuanto a la integración al espacio público, el municipio no establece parámetros mínimos, por tanto, deja a consideración del desarrollador su adaptación, las cuales se limitan, en los casos construidos, en un retiro de construcción del límite del predio, donde se coloca un antejardín o se amplían las aceras. Al final esto proyecta una intervención puntual circunscrita en los alrededores de cada nueva construcción.

Por otra parte, el empresariado que tuvo participación en la Comisión, expresó inquietudes al gobierno local sobre la necesidad de ampliar las facilidades de inversión ofrecidas. Así, el 16 de mayo del 2012, Jaime Molina, representante de la Cámara Costarricense de la Construcción, indicó que se debe dar flexibilidad a lo establecido en el Plan Director Urbano para lograr convencer a inversionistas (CRRSJ, 2004-2019). El sector privado pretende amoldar la normativa acorde a sus imperativos de negocios, y con esto, favorecer un urbanismo neoliberal.

En el año 2014 se ratificó el interés municipal por dar continuidad al Programa en estudio. En esta ocasión, entró en vigencia una nueva actualización del Plan Regulador, que a partir de este año se empezaría a llamar Reglamentos de Desarrollo Urbano del cantón San José. En esta versión se conservó la Zona de Renovación Urbana, el banco de proyectos y los incentivos establecidos en la versión del año 2005.

La ejecución del Programa se caracterizó por crear los medios para ingresar a San José en el mercado inmobiliario e intentar posicionar a la ciudad dentro de la globalización neoliberal como una ciudad competitiva. La estructura institucional y la normativa se convierte en un instrumento y un campo de acción para que la gobernanza neoliberal urbana materialice nuevos escenarios para la acumulación de capital. Esto es apoyado por el sector privado, específicamente el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos y la Cámara Costarricense de la Construcción, generando asesorías a empresas en temas de desarrollo inmobiliario y normativa urbanística costarricense, para así promover una presentación formal de proyectos ante el gobierno local. Esta iniciativa fue considerada como una vía para asegurar las inversiones y agilizar trámites administrativos (CRRSJ, 2004-2019). En su conjunto, se observa una relación entre el sector público y privado encauzada en un mismo objetivo: producir un espacio urbano receptáculo de negocios inmobiliarios. Asimismo, la estrategia que articula esta política de espacio es la facilitación de geosobornos como mecanismo para favorecer la rentabilidad del empresariado, pero, además, para convertir a San José en un lugar donde se fije el capital en un marco de competencia inter-urbana por la atracción de inversiones.

### **3.5 Ampliación de la política de escala**

El 30 de abril del 2014, tras la imposibilidad de brindar incentivos a dos proyectos por su localización fuera del área de intervención del Decreto, se planteó en el Acta de la Comisión de la reunión de este día, la tentativa de modificar esta delimitación para incluir un área mayor (CRRSJ, 2004-2019). Esto significa una receptividad de la gobernanza neoliberal ante las demandas que establece el mercado.

Esta propuesta quedó latente en el tintero político, y tuvieron que pasar varios años para que se lograra concretar. Así, en el año 2019 se consiguió generar una propuesta para un cambio en la injerencia territorial del Decreto, pasando de los cuatro distritos centrales, a los 11 distritos del cantón San José.

Para estos fines, se redactó el Decreto Ejecutivo N.º 42154-MIDEPLAN-MOPT-MCJ-MIVAH, entrando en vigor el jueves 13 de febrero del 2020, tras su publicación en La Gaceta N.º 29. Este Decreto modificó parte del contenido de la versión original del año 2004, representando el inicio de una nueva etapa para el Programa.

Esta adaptación modificó un total de siete artículos del Decreto original. Entre ellos:

- En el **Artículo 1** se transformó el nombre del Programa, cambiando el concepto de regeneración por el de renovación, lo cual quedó plasmado, también, en el **Artículo 2** de definiciones. Esto pudo deberse a una labor de homologación de los términos técnicos del Decreto con lo establecido en la Ley de Planificación Urbana N. 4240 (del 15 de noviembre de 1968) y el Reglamento de Renovación Urbana (del 1 de junio de 2017).
- En el Artículo 4, se amplió la injerencia del Programa a todo el cantón, mencionándose sus once distritos: Catedral, Carmen, Hospital, Merced, Mata Redonda, Pavas, La Uruca, Hatillo, San Sebastián, San Francisco de Dos Ríos y Zapote. Este aspecto también quedó plasmado en el nombre del Programa, al cual se le agregó la referencia a toda la unidad político-administrativa: cantón San José.
- En el **Artículo 6** se incluyó el tipo de intervenciones (rehabilitación, regeneración, remodelación y conservación) que pueden incluirse en un plan o proyecto de renovación urbana.
- En el **Artículo 7** se modificó la integración de la Comisión y su coordinación (Cuadro 9). Destaca la exclusión del Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica (MIDEPLAN), y la incorporación del Ministerio de Cultura y Juventud, Ministerio de Obras Públicas y Transporte (MOPT) e Instituto

Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (AyA). Pero, además, resalta la inserción, como miembros plenos en esta instancia de decisión, al Banco Nacional de Costa Rica, el Banco Popular y de Desarrollo Comunal, el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, la Cámara Costarricense de la Construcción, la Maestría de Diseño Urbano de la Universidad de Costa Rica, y el Instituto de Arquitectura Tropical. Estas últimas instituciones antes formaban parte del Ente Consultivo.

- En el **Artículo 8** se ingresaron en el Decreto los incentivos y el banco de proyectos establecidos en los Reglamentos de Desarrollo Urbano de San José.
- Por último, en el **Artículo 9** se propuso una integración amplia del Ente Consultivo, dejando a criterio de la Comisión invitar a los actores que consideren pertinentes.

El cambio de la coordinación de la Comisión, de un ministerio a la Municipalidad, afirma un interés por dar relevancia a una escala local en la gestión urbana. Esta es una de las expresiones contemporáneas del giro neoliberal en Costa Rica, el cual empieza a utilizar a los gobiernos locales como un mecanismo para la ampliación y profundización de lógicas de mercado en el territorio.

Además, cabe destacar que esta reforma favorece al sector empresarial, donde se genera una transformación de la política de escala, permitiendo acceder a los incentivos en otras localizaciones fuera de la ciudad San José. Con esta modificación, se tendrá que considerar a futuro cuál va a ser su influencia para motivar localizar la inversión fuera de los cuatro distritos centrales, sitios que, en una generalidad, cuentan con menores precios de la tierra, aspecto que se considera en las proyecciones de rentabilidad de un nuevo proyecto. Siguiendo esta lógica, se podría vislumbrar que el comportamiento del mercado inmobiliario bajo este tipo de gestión urbana, tiene la posibilidad de crear o profundizar desigualdades espaciales y aumentar la segregación socio-espacial en la ciudad.

**Cuadro 9.** Comparación de actores integrantes de la Comisión de Regeneración/Renovación y Repoblamiento de San José, año 2004 y 2020

<b>Decreto Ejecutivo 31730-MIDEPLAN-MIVAH del 2004</b>	<b>Decreto Ejecutivo N. 42154-MIDEPLAN-MOPT-MCJ-MIVAH del 2020</b>
<b>Coordinación:</b> Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos	<b>Coordinación:</b> Alcaldía de la Municipalidad de San José
<b>Integrantes:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica,</li> <li>- Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos,</li> <li>- Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, y</li> <li>- Municipalidad de San José.</li> </ul>	<b>Integrantes:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Municipalidad de San José</li> <li>- Ministerio de Cultura y Juventud,</li> <li>- Ministerio de Obras Públicas y Transporte,</li> <li>- Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados,</li> <li>- Banco Nacional de Costa Rica,</li> <li>- Banco Popular y de Desarrollo Comunal,</li> <li>- Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos,</li> <li>- Cámara Costarricense de la Construcción,</li> <li>- Maestría de Diseño Urbano de la Universidad de Costa Rica, y</li> <li>- Instituto de Arquitectura Tropical.</li> </ul>

Fuente de datos: Decreto Ejecutivo N.º 31730-MIDEPLAN-MIVAH del 2004 y Decreto Ejecutivo N.º 42154-MIDEPLAN-MOPT-MCJ-MIVAH del 2020.

Elaboró Andrés Jiménez Corrales, 2021.

En el cuadro 10 se presenta un resumen de la normativa, los instrumentos y la estructura institucional que ha sido diseñada para aplicar un empresarialismo urbano en San José.

**Cuadro 10.** Síntesis de acciones ejecutadas por el gobierno local para el impulso del Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José

Años	Normativa	Instrumento	Estructura
2003			Creación de la Comisión de Regeneración Urbana y Repoblamiento de San José: realizó un diagnóstico de los problemas de la ciudad y realizó una propuesta para su transformación.
2004	Decreto Ejecutivo N.º 31730-MIDEPLAN-MIVAH: crea el Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José.	Informe de la Comisión de Regeneración Urbana y Repoblamiento de San José	Inició funciones la Comisión de Regeneración Urbana y Repoblamiento de San José, oficializada por el Decreto. Se activó la Oficina de Ejecución y Gestión del Programa, bajo la coordinación del economista Luis Carlos Delgado.
2005	Modificación del Plan Director Urbano de San José: se incorporó una Zona de Renovación Urbana, un banco de proyectos e incentivos para propiciar la regeneración urbana y el repoblamiento.	El plan regulador establece la reducción de impuesto de construcción, trámites administrativos expeditos y aumento del Coeficiencia de Aprovechamiento del Suelo (CAS).	
2007			La Oficina de Ejecución y Gestión del Programa se diluye. Sus funciones son asignadas por recargo a otros funcionarios de la Municipalidad.
2009		Se creó un protocolo que da lineamientos para presentar proyectos en la Comisión.	
2014	Modificación del Plan Director Urbano de San José: cambió su nombre a Reglamento de Desarrollo Urbano de San José. Mantuvo lo establecido en la versión del año 2005 con respecto a los geosobornos para la regeneración y el repoblamiento.		
2020	Decreto Ejecutivo N.º 42154-MIDEPLAN-MOPT-MCJ-MIVAH: modificó el Decreto Ejecutivo N.º 31730-MIDEPLAN-MIVAH, principalmente en su política de escala, en su integración y agregó los incentivo vigentes.		

Fuente de datos: CRRSJ, 2003-2004; SNPDU, 2004; Decreto Ejecutivo N.º 31730-MIDEPLAN-MIVAH; CRRSJ, 2004-2019; Decreto Ejecutivo N.º 42154-MIDEPLAN-MOPT-MCJ-MIVAH.

Elaboró Andrés Jiménez Corrales, 2021

### **3.6 A modo de cierre**

La formulación y la aplicación del Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José, se constituyó en un laboratorio institucional que ha ido experimentado con la ejecución de adecuaciones institucionales y normativas para la atracción de inversiones, las cuales han favorecido los intereses de rentabilidad económica del empresariado. Según señaló Royee Álvarez, Jefe de la Sección de Permisos de Construcción de la Municipalidad, esta iniciativa ha sido pionera a escala nacional debido a que diseña y ejecuta un plan único con incentivos para el empresariado (Álvarez, comunicación personal, 1/10/2019). En este sentido, el gobierno local de San José ha ido instaurando una gestión urbana neoliberal, que ha pretendido crear mecanismos estatales para ampliar las lógicas del mercado en la ciudad.

Asimismo, las adecuaciones ejercidas son un resultado, pero, a la vez, una vía para la constitución de un empresarialismo urbano. Este modo de gestión se empezó a activar en un contexto histórico-institucional de aumento de la relevancia de la escala local en la gestión urbana, así como el traspaso de responsabilidades administrativas de lo nacional a lo local, por ejemplo, con la recaudación del impuesto de bienes inmuebles.

Por otra parte, las adecuaciones descritas surgieron producto de una alianza entre el sector público y privado. Dichas alianzas tuvieron como estructura de interlocución y validación a la Comisión, la cual, a su vez, tuvo una dimensión parcializada en cuanto a los intereses que estaban representados en las discusiones. Entre sus resultados destaca la formulación de un Programa que gira en torno de los negocios inmobiliarios de gran capital.

La Comisión se caracterizó por ser una instancia permeable y moldeable a los intereses coyunturales y del mercado inmobiliario. Entre ello, uno de los aspectos que destaca es la transformación de la política de escala, pasando de los cuatro distritos centrales (ciudad San José) a los once distritos que conforman el cantón San José. Este proceder se podría interpretar como contradictorio a las justificaciones emitidas para la creación de este Programa, debido a que el mismo se promulgó motivado por un interés por



recuperar el área central. Contrariamente, parece que, en el transcurrir del tiempo, este objetivo mutó, para ahora enfocado en garantizar la atracción de inversión y, por consiguiente, generar condiciones favorables para los negocios inmobiliarios.

La ejecución de este proyecto de regeneración y repoblamiento de San José, ha ido ejecutando un modo de gobernanza bajo los criterios del empresarialismo urbano. Esto ha provocado la creación de instancias específicas para el estímulo de este Programa; lo cual ha estado acompañado por el diseño y oficialización de geosorbonos. Este proceder ha generado un marco institucional y normativo compuesto por incentivos y facilidades para atraer inversión a San José. En su conjunto, la gestión urbana estimulada por el Programa en estudio, ha girado en torno a la búsqueda de un crecimiento económico y el sector privado de la construcción e inmobiliario.

## **CAPÍTULO 4. HUELLAS MATERIALES Y SIMBÓLICAS DEL EMPRESARIALISMO URBANO EN SAN JOSÉ**

### **4.1 Presentación**

En el año 2004, luego de la promulgación del Decreto Ejecutivo N.º 31730-MIDEPLAN-MIVAH, se da inicio una nueva etapa de intervención y transformación de San José respaldada por una política pública. Tras de sí, el desarrollo del Programa fue erigiendo una serie de huellas materiales (objetos y construcciones) y simbólicas (discursos e iniciativas) en la ciudad, las cuales son indicativas de una economía política que ha promovido este Programa, es decir, hacen referencia a las relaciones de poder inmersas en la producción del espacio urbano en San José.

En el año 2019, se cumplieron 15 años de haber sido habilitado el Programa por medio de un Decreto, tiempo que ha servido de escenario para desplegar las acciones formuladas, poner en práctica las adecuaciones institucionales y ejecutar los geosobornos, aspectos tratados en el capítulo anterior. Así, el espacio físico de San José se ha venido modificando durante este periodo. Basta con visitar el oeste y el este de la ciudad para percibir nuevas edificaciones en altura dedicadas, mayoritariamente, a usos mixtos residenciales y comerciales. Dicha percepción muestra acciones de intervención y de transformación que han sido estimuladas bajo las ideas de la regeneración y el repoblamiento. Por tanto, este capítulo tiene el objetivo de presentar, de modo general, una radiografía de una parte de lo acontecido e impulsado por dicho Programa en cuanto al trazo y la construcción de proyectos centrados y especializados en la ciudad, como una expresión de una economía política del sitio.

La estrategia metodológica seguida, consistió en una revisión y sistematización del contenido de las actas de la Comisión, específicamente la información de los proyectos inmobiliarios presentados ante esta instancia para la obtención de incentivos. Esta acción sirvió para delimitar las iniciativas que se considerarán como parte del Programa. Lo anterior en el entendido de que esta instancia es el órgano máximo de

decisión y tiene la tarea de conducir el proceso (Artículo 9, Decreto Ejecutivo N.º 31730-MIDEPLAN-MIVAH). Esto fue complementado con trabajo de campo, revisión de noticias periodísticas, lectura de informes de consultoría, entrevistas semi-estructuradas, revisiones de páginas web de empresas inmobiliarias y firmas de arquitectura, e investigaciones especializadas. A partir de estas fuentes se pudo, también, construir una lista de iniciativas públicas y privadas que, si bien no han obtenido incentivos, contribuyeron con los fines planteados por el Programa.

Este capítulo se divide en cuatro secciones. La primera se refiere al diseño inicial, por parte de la Comisión, de áreas de intervención en San José antes de la oficialización del Decreto. Los siguientes tres apartados se concentran en las huellas materiales y simbólicas que ha venido ejecutando la puesta en marcha del Programa. Entre ello, se realizará un análisis de la delimitación de la política de escala creada; así como una exposición de los proyectos inmobiliarios presentados ante la Comisión, los que fueron construidos, así como su público meta. De modo complementario, se hará una exposición de algunas iniciativas públicas y privadas satelitales a los objetivos que son perseguidos por el Programa.

#### **4.2 Delimitación inicial de temas y áreas de intervención en San José**

Durante los años 2003 y 2004, en el contexto del diseño del Programa en estudio, se encontraron los primeros trazos que indican una intervención de áreas puntuales en la ciudad. Esto señala la construcción de una economía política del sitio, la cual articula relaciones de poder que pretenden generar transformaciones selectivas en el espacio físico urbano, acorde a los objetivos de competitividad económica y el interés por atraer inversiones hacia San José. Este tipo de economía representa una de las características del empresarialismo urbano y figura como un movimiento dirigido por alianzas públicas y privadas que pretenden crear buenos ambientes para los negocios empresariales. En esta sección se va a exponer sobre el proyecto de intervención diseñado, para luego contraponerse con lo materializado en el desarrollo del Programa.

Tal como fue expuesto, San José vivió un proceso de desvalorización simbólica y descentramiento a partir de la década de 1980, provocando una relocalización de la ciudad en el mapa de inversiones del sector empresarial. Dicha dinámica despertó la preocupación por parte de la institucionalidad pública, la cual se asoció con el sector privado de la construcción e inmobiliario para diseñar un proyecto de intervención de esta realidad.

La situación previa a la aparición del Programa en estudio, fue recordada por Johnny Araya Monge, Alcalde de San José, como uno de los tiempos más complicados de la ciudad, producto de una crisis política que desencadenó en "...saqueos, (...) heridos, detenidos y (...) vandalismo" (Araya Monge, 2010: ix). Asimismo, este actor declaró que estos "Eran los días culmines de la anarquía, la oscuridad y la desesperanza urbana, en lo que todo parecía condenado a la frustración. Pero, de la oscuridad habría de hacerse la luz" (Araya, 2010: ix). Parafraseando esta cita, se puede decir que, de la aparente oscuridad de aquellos días, pudo surgir una economía política del sitio como solución para recuperar este espacio urbano.

Este contexto permitió incubar y dar inicio a un proceso de valoración simbólica de la ciudad en los años 2000, el cual ha luchado por revertir los imaginarios negativos existentes. Por ejemplo, en el año 2002, el demógrafo y ex-profesor de la Universidad de Costa Rica, Luis Rosero Bixby, expresó que San José era un desierto urbano, y en las noches sus calles "...se vacía(n) para albergar solo "chapulines", bohemios, prostitutas y turistas" (Rosero, 13/05/2002). En este sentido, el imaginario predominante era el de una ciudad como un área perdida, deteriorada, degradada, y, de modo general, incivilizada.

La desvalorización simbólica y el vaciamiento poblacional relativo de San José, representó una justificante para proponer un proyecto de intervención urbana para la mejora de la imagen de la ciudad para la inversión. Esto fue impulsado por el objetivo de lograr una competitividad económica e introducir a San José en circuitos globalizadores de la economía neoliberal. La estrategia del repoblamiento surge en la

opinión pública, aproximadamente, en el año 2002 (Vizcaíno, 11/11/2002). En este año se empezó a aglutinar acciones para poner en valor las condiciones urbanas; pero, además, permitió concebir y exponer una Ciudad como un receptáculo vacío que omite una consideración de las personas que habitan, transitan o comercian en San José. Este accionar se vio reflejado en la composición parcializada de la Comisión, tal como fue expuesto en el capítulo anterior. Contrariamente, los esfuerzos de esta política del espacio iban a estar dirigidos en generar medios y condiciones para atraer nueva población residente, empresarial y turística.

Estas ideas fueron canalizadas en la formulación del Programa de estudio, el cual fue validado, además, por el uso de conceptos técnicos despolitizados como regeneración y repoblamiento. Tal como fue expuesto en el capítulo anterior, existió una política del espacio dirigida por intereses empresariales que persiguieron una adecuación de la imagen, las condiciones urbanas y la institucionalidad pública local para los negocios. En este sentido, los resultados del Programa estarán enfocados en producir un ambiente de negocios, intervenir la dinámica urbana y crear nuevos sitios de residencia para los nuevos “colonizadores” del espacio (CRRSJ, 2003-2004; SNPDU, 2004).

El diseño del Programa se orientó a regenerar la ciudad en función del repoblamiento. En otras palabras, se concibió una transformación de San José para adecuarla como un sitio receptivo a nuevos proyectos residenciales o económicos en áreas concretas de la ciudad. La regeneración urbana es más que la intervención de elementos o infraestructura, para convertirse en un proceso que impacta las relaciones de poder en la producción de un espacio, por ende, crea una economía política (Castrillo *et al.*, 2014).

El 12 de junio del 2003, las discusiones plasmadas en el acta del grupo técnico de la Comisión, se estructuraron alrededor de la necesidad de buscar “... revertir las tendencias de deterioro de la zona central y hacer de ella un lugar económicamente competitivo y socio-ambientalmente sostenible, en razón de su rol de la capital...” (CRRSJ, 2003-2004). Por tanto, uno de los objetivos trazados en el horizonte para el nuevo Programa será la mejora de las condiciones estéticas de la ciudad, pero, también,

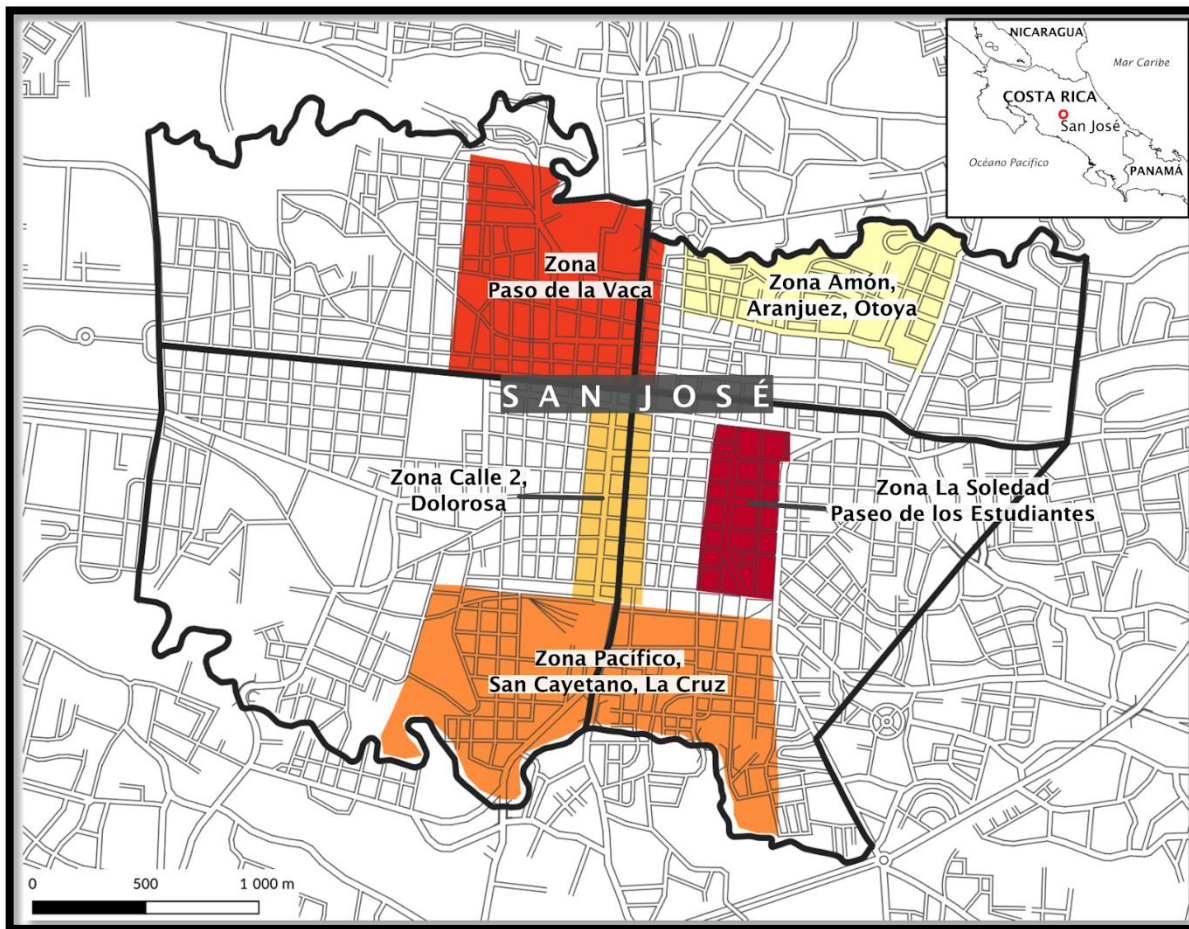
en la publicitación de San José como nuevo refugio para la inversión. Esto encaminó a relegar otros proyectos de mejora de las condiciones urbanas para las personas habitantes de este espacio urbano, por ejemplo, a través de una generación de opciones de vivienda para clases medias y bajas o mejoramiento de asentamientos informales. Lo anterior proyecta convertir el área central en un espacio exclusivo y excluyente.

En reuniones de la Comisión previas a la oficialización del Programa, se debatieron, al menos, dos estrategias sobre cómo implementar las acciones de regeneración y repoblamiento. En la primera se propuso generar proyectos demostrativos o detonantes, y en la segunda, la definición de áreas para concentrar acciones o proyectos (CRRSJ, 2003-2004). Ambas fueron dirigidas a propiciar acciones selectivas en la ciudad para transformar lugares considerados en el imaginario como degradados o en deterioro.

Consecuentemente, en el plan de acciones inmediatas, establecido en el Informe del año 2004, se concretaron cinco áreas prioritarias de intervención que pueden ser tipificadas como un medio de despojo de una vida barrial en San José, para establecer otras lógicas en la ciudad. Estas áreas de intervención, que se muestran en la figura 7, son las siguientes:

- Paso de la Vaca;
- Pacífico, San Cayetano y La Cruz;
- Barrios Amón, Aranjuez y Otoya;
- Barrio Dolorosa y Calle 2; y
- Barrio La Soledad y Paseo de los Estudiantes (SNPDU, 2004).

**Figura 7.** Localización de áreas de intervención en el Informe de la Comisión de Renovación y Repoblamiento de San José. Año 2004



Fuente de datos: CRRSJ, 2003-2004.  
Elaboró Andrés Jiménez Corrales, 2021

La política de espacio propugnada para estos sitios estuvo relacionada con la construcción o la remodelación de infraestructura, por ejemplo, mercados, paseos peatonales y nueva vivienda; así como la dotación de nuevos servicios (CRRSJ, 2003-2004; SNPDU, 2004). Además, se planteó que las acciones de regeneración o mejoras urbanísticas a desarrollar deberán de estar en función de los proyectos de repoblamiento, señalando una transformación selectiva de la ciudad al servicio de las dinámicas de los negocios inmobiliarios (CRRSJ, 2003-2004).

Por último, se propuso la implementación de estrategias de *marketing* urbano que permitieran localizar a San José dentro de redes de inversión y promoción turística a nivel nacional e internacional. De esta forma, se planteó la acción de crear un esquema de publicidad y de relaciones públicas para desarrollar este objetivo (SNPDU, 2004). En general, esto se presentó como un medio para modificar una desvalorización simbólica ejercida hacia las condiciones urbanas de la ciudad años atrás; asimismo, se pretendía convertir a San José en una localización ideal para invertir, vivir y hacer turismo.

### **4.3 Establecimiento y recomposición de políticas de escala por el Programa**

El Decreto N.º 31730-MIDEPLAN-MIVAH (del 3 de febrero del 2004), produjo una política de escala que delimitó un área de intervención por parte del Programa. Así, los distritos Catedral, Carmen, Hospital y Merced fueron los seleccionados, canalizándose hacia esta escala un conjunto de estrategias para convertir a la ciudad en un sitio para la atracción de capital. Este proceder se iba a estructurar a partir de temas, pero, también, se enfocó en ciertas áreas concretas de la ciudad.

Esta fue una política de escala que logró activar desde el ámbito institucional y bajo una normativa, una producción de espacio tendiente a generar modificaciones en materialidades y relaciones en San José. Dentro del capitalismo global, los negocios inmobiliarios se han constituido en un eje central de crecimiento económico, pero, además, en un factor constituyente de producción de espacio, modificando el equipamiento edilicio y alterando condiciones para el despliegue de dinámicas sociales (Hidalgo, 2010).

La escala de intervención que fue proyectada en el año 2004 por la institucionalidad pública, en acuerdo con una parte del empresariado del sector construcción y la academia, experimentó modificaciones en su desarrollo. Esto desencadenó la creación en la práctica de dos escalas de intervención, a saber: 1. Una oficial, circunscrita a los cuatro distritos centrales de San José y definida por el Decreto N.º 31730-MIDEPLAN-



MIVAH (del 3 de febrero del 2004) y 2. Otra no oficial, la cual sobre pasa la delimitación señalada y ha sido determinada por el mercado y las empresas inmobiliarias.

La escala no oficial se ha particularizado por desarrollar negocios inmobiliarios en áreas contiguas a la delimitación oficial. De este modo, se ha focalizado la inversión en el oeste de la ciudad, principalmente en los alrededores del Parque Metropolitano La Sabana, Rohrmoser y La Nunciatura (distrito Mata Redonda) (CRRSJ, 2004-2019; Fernández, 21/08/2016; Fallas, 16/02/2020; Córdoba, 7/03/2021). Las empresas inmobiliarias buscan instalarse en sitios cercanos al centro de San José, que tengan como característica una mayor disponibilidad de parques públicos, los cuales son utilizados como medio para hacer más atractivos a sus proyectos. En este sentido, se usa lo público como estrategia para rentabilizar los negocios privados, pero, también, este hecho puede desencadenar procesos de privatización, por ejemplo, en la prohibición de ciertos usos en estos lugares, o, en restricciones en su utilización por parte de ciertos actores consideradas como peligrosos o ajenos a la realidad circundante.

El Decreto estuvo lejos de marcar una diferencia, tal como fue planeado en su formulación, en la atracción de inversión hacia San José. Una normativa está lejos de representar una acción suficiente por sí misma, sino que debe acompañarse de otras iniciativas, por consiguiente, son otros factores, como el precio de la tierra o las condiciones urbanísticas, las variables que tienen un mayor peso en la elección del lugar para la inversión. Por ejemplo, en el año 2014, a diez años de vigencia del Programa, de los 31 proyectos presentados ante la Comisión, 16 de ellos fueron diseñados en otros distritos fuera de la delimitación del Decreto, tales como en Mata Redonda, La Uruca y Pavas. Asimismo, 10 de esos 16 proyectos se propusieron localizar en el distrito Mata Redonda (CRRSJ, 2004-2019).

El alto precio de la tierra o los predios de extensión territorial reducidos en San José, pueden estar influyendo en la poca recepción, por parte del sector privado de la construcción, de la escala propuesta en la normativa (Delgado, comunicación personal,

6/7/2020; Ugarte, 2013). Bajo la óptica empresarial, estos elementos pueden perjudicar una acumulación de capital en sus proyectos, ya que aumenta los costos de producción. Esta es una situación reconocida por la Comisión desde el año 2003, constituyéndose en una de las justificaciones para crear ciertos geosobornos (incentivos y facilidades a los negocios inmobiliarios) (CRRSJ, 2003-2004). Por otra parte, representantes del sector construcción señalan que en el país existen otros desincentivos hacia el sector, tal como procesos administrativos extensos y un alto costo de la mano de obra (Rodríguez, 20/12/2016). Un proceso de neoliberalización urbana podría estar enfocado en disminuir esos obstáculos para el inversor.

En su conjunto estos son factores que promueven una competencia entre espacios urbanos, especialmente entre cantones, por la atracción de inversiones. En este camino, los gobiernos locales van a generar adaptaciones en sus modos de gestión urbana para ofrecer incentivos o ciertas condiciones físicas para favorecer al sector construcción e inmobiliario en la rentabilidad económica de su inversión. Esto representa una vía para la materialización de un urbanismo neoliberal a escala local.

La situación descrita refleja que las empresas inmobiliarias apropian las intencionalidades del Programa y materializan sus proyectos residenciales en otros sitios a los establecidos por la normativa, este es un accionar permite expandir esta política del espacio. Es decir, con el desarrollo de este proyecto se va dando una producción de escala dinámica y dependiente a los ritmos del mercado. Esto pudo poner en tensión el área de intervención, lo cual fue resuelto con la modificación del Decreto del año 2020, como se expuso en el capítulo anterior.

#### **4.4 Huellas materiales del Programa: diseño, construcción y público meta**

La Comisión de Regeneración y Repoblamiento ha sido la instancia donde asisten los inversores, en persona o bajo un representante, con el objetivo de acceder a los geosobornos establecidos en el Plan Regulador. En este proceso presentan una ficha

técnica con las especificaciones que tiene la iniciativa, tal como su ubicación y la incorporación en el diseño, de ser el caso, de sistemas de ahorro de agua y electricidad, así como maneras en que la primera planta del edificio se incorporará con el espacio público.

En estas reuniones los miembros de la Comisión escuchan al grupo interesado y proceden a verificar los requisitos establecidos en la normativa para otorgar los incentivos. En las actas de esta instancia se muestra una escasa discusión sobre la pertinencia o no del proyecto, limitando sus labores a una corroboración de estos aspectos administrativos.

Para fines de esta investigación, se consideraron los proyectos dictaminados en esta Comisión, como los que integran el Programa. Lo anterior debido a que este es el órgano que tiene las “...facultades exclusivas de decisión, definición de políticas, y de conducción del proceso” (Artículo 9, inciso a), Decreto N.º 31730-MIDEPLAN-MIVAH del 3 de febrero del 2004).

Entre los años 2004 y 2019, se presentaron ante la Comisión, un total de 35 proyectos<sup>14</sup> ubicados en los distritos Carmen, Catedral, Hospital y Merced (CRRSJ, 2004-2019). La presentación de propuestas ante esta instancia, no es una garantía de su construcción, ya que esto es dependiente de otros factores empresariales como acceso a financiamiento. A pesar de ello, esta información sirve como punto de referencia para observar la relación entre lo formulado y lo construido, pero, además, para tener una idea general sobre la amplitud que tuvo Programa.

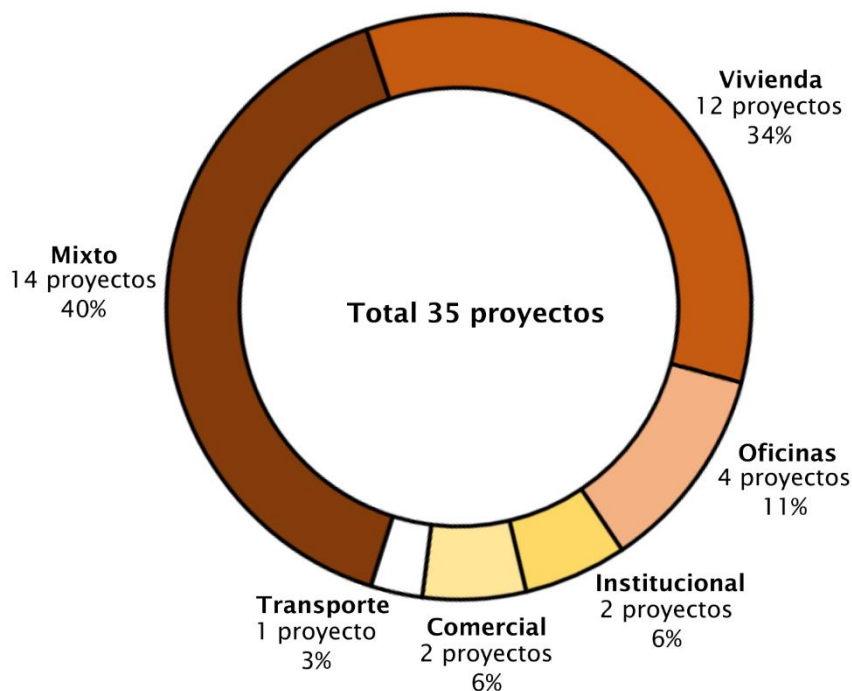
Los proyectos presentados ante la Comisión se clasifican en las siguientes categorías: vivienda, mixto (vivienda-comercio), institucional, comercial, transporte y oficinas (CRRSJ, 2004-2019) (Fig. 8). Un 74% de las 35 iniciativas pertenecen a la categoría vivienda o mixta (vivienda y comercio). Esto refleja un Programa atrayente de propuestas bajo esta tipología, la cual tiene el potencial de modificar el paisaje urbano

---

<sup>14</sup> En total se contabilizaron 36 proyectos, pero se decidió colocar como número total 35 proyectos, ya que un mismo proyecto se presentó dos veces.

por medio de la construcción en altura; y transformar la geografía social, a través de la llegada de clases medias y altas para vivir en San José.

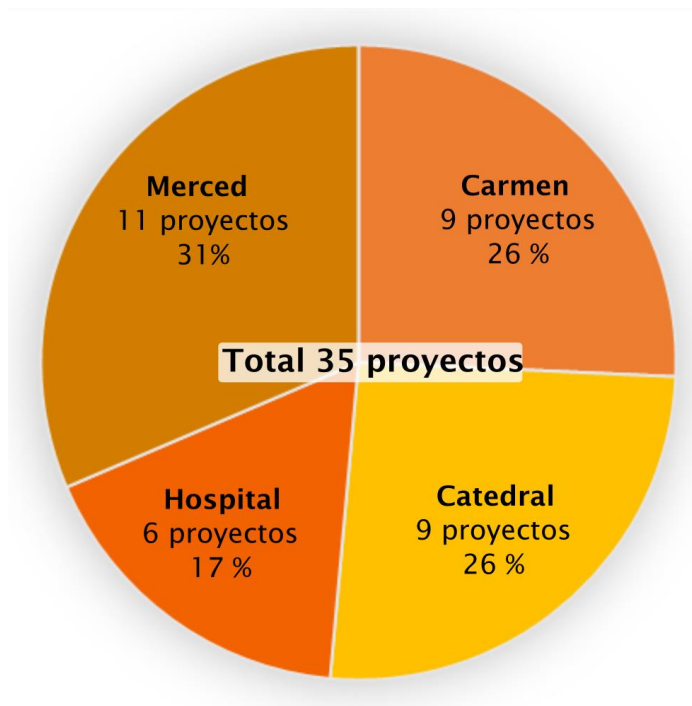
**Figura 8.** Distribución de proyectos de regeneración y repoblamiento, según categoría de uso de la tierra, 2004-2019



Fuente de datos: CRRSJ, 2004-2019.  
Elaboró Andrés Jiménez Corrales, 2021.

En cuanto a su localización, estos proyectos tuvieron la siguiente distribución: 11 proyectos para Merced, 9 para Carmen, 9 para el distrito Catedral y 6 proyectos para Hospital. Destaca el distrito Merced como el mayor receptor de proyectos, y el distrito Hospital como el de menor proporción (Fig. 9). Asimismo, se observa que es en el sector norte de San José, la zona donde se proyectaron más iniciativas dentro del marco del Programa (20 de 35 propuestas).

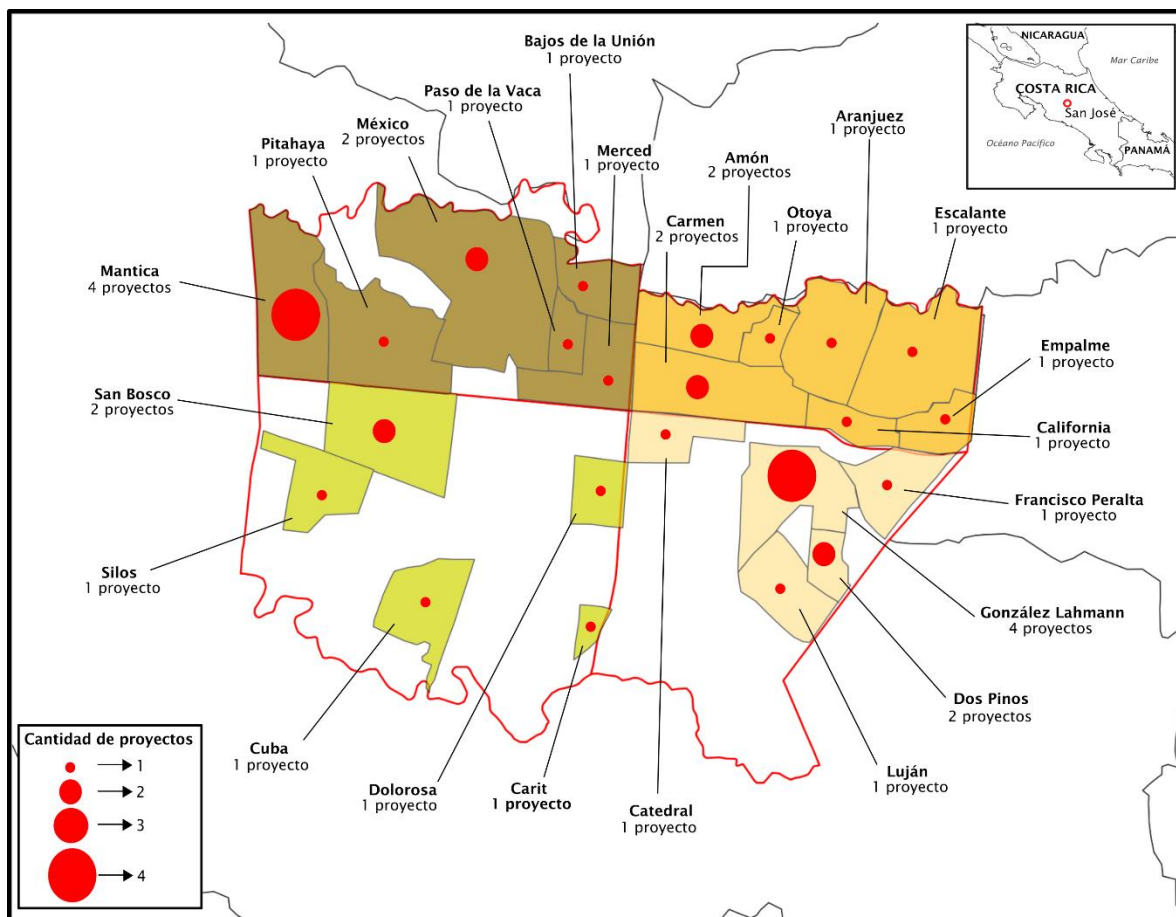
**Figura 9.** Distribución de proyectos de regeneración y repoblamiento según ubicación distrital, entre los años 2004 y 2019



Fuente de datos: CRRSJ, 2004-2019.  
Elaboró Andrés Jiménez Corrales, 2021

Desde otra perspectiva, de los 59 barrios que conforman San José, en 23 de ellos fueron propuestos proyectos ante la Comisión. Resaltan los barrios Mantica (Merced) y González Lahmann (Catedral), como los dos únicos donde se planificaron cuatro proyectos (Fig. 10). Por otra parte, destaca que en todos los barrios que conforman el distrito Carmen, se plantearon, al menos, una iniciativa a construir; mientras que en el distrito Merced, se formularon proyectos para seis de los nueve barrios que lo integran. De esta forma, estos son los dos distritos hacia los que se plantearon una intervención más extensa en la ciudad (Fig. 10).

**Figura 10.** Ciudad San José. Barrios y proyectos propuestos en el marco del Programa, 2004-2019



Fuente de datos: CRRSJ, 2004-2019.  
Elaboró Andrés Jiménez Corrales, 2021

Por otra parte, en el distrito Catedral fue donde se diseñó la mayor cantidad de proyectos mixtos; mientras que, en los distritos Carmen y Merced, fue donde se propusieron más proyectos de vivienda. Pero, además, si se suma la cantidad de proyectos de vivienda y mixtos, se observa que fue en los distritos Merced, Carmen y Catedral donde se planificó el mayor número de proyectos: 8, 7 y 7 respectivamente (Cuadro 11).

**Cuadro 11.** Proyectos de regeneración y repoblamiento entre los años 2004 y 2019, según tipología y distrito

	Vivienda	Mixto	Institucional	Comercial	Transporte	Oficinas	Total
<b>Carmen</b>	4	3	0	1	0	1	9
<b>Catedral</b>	2	5	1	0	0	1	9
<b>Hospital</b>	2	2	1	0	0	1	6
<b>Merced</b>	4	4	0	1	1	1	11

Fuente de datos: CRRSJ, 2004-2019.  
Elaboró Andrés Jiménez Corrales, 2021

Cabe destacar que en los dos primeros años luego de oficializado el Decreto, no se generaron réditos en captar inversiones nuevas enmarcadas dentro del Programa. Seguidamente, a partir del año 2006 y hasta el 2012, se presentó ante la Comisión al menos un proyecto para solicitar incentivos. Además, se ubicaron tres años en los cuales se presentaron de cinco a siete proyectos para la valoración de la Comisión (años 2007, 2013 y 2016). Y hubo cinco años en los cuales no se presentaron propuestas nuevas ante la Comisión (años 2004, 2005, 2012, 2015, 2018) (Cuadro 12).

**Cuadro 12.** Proyectos de regeneración y repoblamiento entre los años 2004 y 2019, según año y cantidad

Año	Proyectos	Año	Proyectos	Año	Proyectos
2004	0	2010	1	2016	5
2005	0	2011	4	2017	2
2006	2	2012	0	2018	0
2007	5	2013	6	2019	3
2008	1	2014	4		
2009	4	2015	0		

Fuente de datos: CRRSJ, 2004-2019.  
Elaboró Andrés Jiménez Corrales, 2021

Asimismo, en los últimos siete años (2013 al 2019) se concentraron más del 55% de los 35 proyectos presentados ante esta instancia desde su oficialización. Lo anterior podría ser una muestra de que San José se empieza a constituir en un sitio para la inversión y la política de escala formula empieza a fructificar. Estos son avances que acercan a la

ciudad al sueño personal de su Alcalde, Johnny Araya Monge, quien enunció en el año 2010 sus deseos e intenciones con este Programa: "...cuando vea 20 de esas (grúas) por toda la ciudad construyendo edificios como éste, ahí voy a sentir que mi misión va en camino de realizarse" (Araya Monge, 2010b).

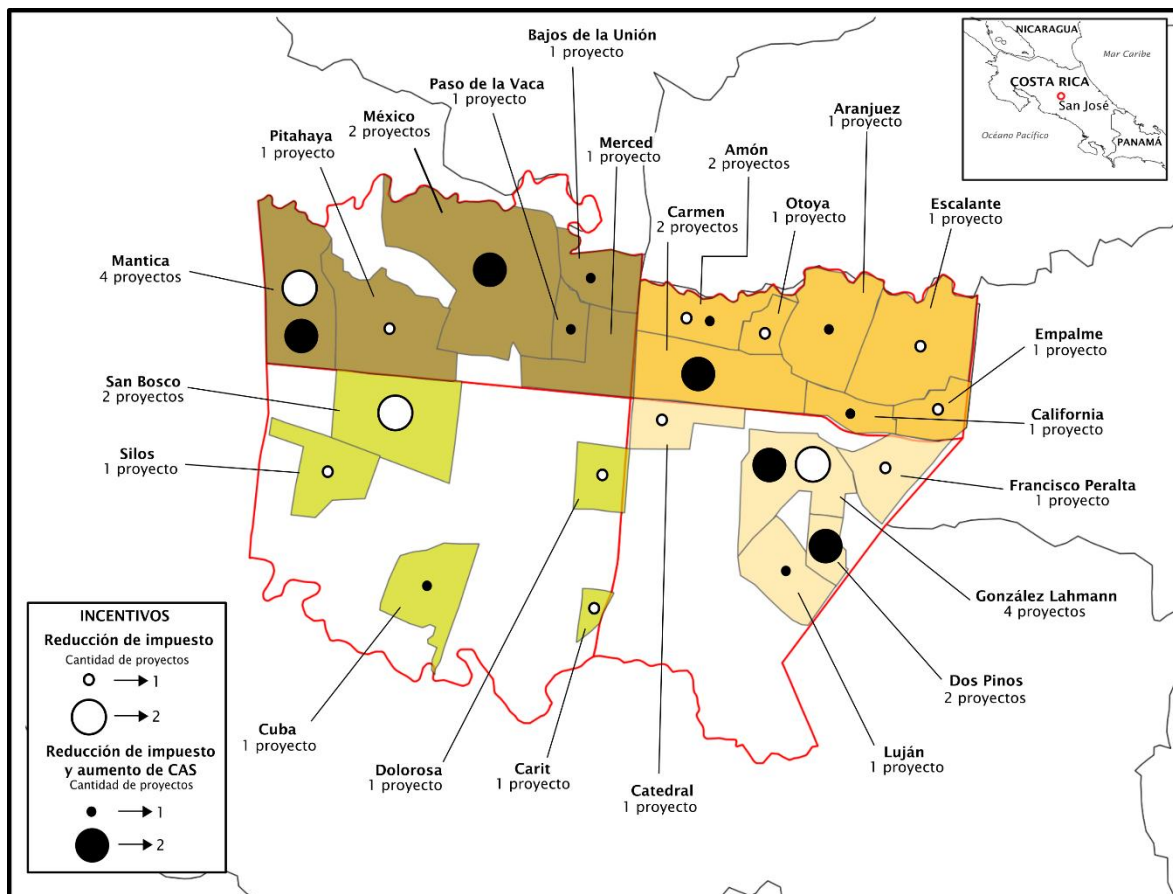
Otra de las variables que se tienen que considerar en este tema, es que el sector construcción es inestable debido a las variaciones y crisis de acumulación inherentes de la economía capitalista. En el periodo de estudio se experimentó una crisis económica global (año 2008 y siguientes) que afectó al sector construcción, traducándose en una disminución generalizada en el país de los valores de inversión en metros cuadrados. Concretamente, en la Región Central, área donde se localiza San José, la inversión en construcción se redujo a niveles similares al dato presentado en el año 2000. Aun así, dicha región estuvo lejos de ser la más afectada, como si lo fueron las regiones Chorotega y Pacífico Central (Ulate y Benavides, 2013). En años posteriores, la situación económica no se logró recuperar y desde el año 2018 se vivió una baja en la inversión, la cual ha sido acrecentada por la coyuntura global de pandemia causa por SARS-CoV-2 a partir del año 2020. Por ejemplo, el caso del "Proyecto Habitacional 321", el cual se iba a construir en Barrio Escalante, experimentó una afectación en su desarrollo causada por las circunstancias de inestabilidad económica existentes en el año 2019 y 2020 (Morales, comunicación personal, 2/4/2021).

De la información reunida en la figura 11 y el cuadro 13, se observa que todos los proyectos que fueron presentados ante la Comisión para solicitar incentivos, y que estaban localizados en los cuatro distritos centrales, obtuvieron las facilidades establecidas en la normativa. Específicamente, seis de las 11 propuestas construidas se localizaron en barrios donde se facilitaron todos los incentivos establecidos en la normativa. Y, de modo general, de los 35 proyectos presentados, 19 obtuvieron los incentivos de reducción del impuesto de la construcción y un aumento del CAS;



mientras que 17 solo recibieron una reducción del impuesto de la construcción. Esta diferencia se debe a que el segundo grupo solo solicitó adquirir ese estímulo.

**Figura 11.** Ciudad San José. Distribución de incentivos por barrios según su tipo, 2004-2019



Fuente de datos: CRRSJ, 2004-2019.  
Elaboró Andrés Jiménez Corrales, 2021

La Comisión, en el desarrollo del Programa, se ha limitado a aprobar o rechazar incentivos para los proyectos. Este accionar forma parte de un empresarialismo urbano, el cual deja de lado un papel regulador para convertirse en facilitador de condiciones para los negocios del sector construcción e inmobiliario. Relacionado con lo anterior, Rosendo Pujol, Ministro de Vivienda y Asentamientos Humanos entre los

años 2014 y 2018, expresó en una reunión de la Comisión (17 de diciembre del 2014), que esta instancia “...parece más una comisión de desarrollo inmobiliario que una comisión de desarrollo urbano...” (CRRSJ, 2004-2019).

**Cuadro 13.** Características de los proyectos de regeneración y repoblamiento de San José entre los años 2004 y 2019

Año	Nombre proyecto	Distrito/barrio	Incentivos
2006	Condominios Duende del Bolívar (vivienda)	Carmen, Barrio Otoya	Reducción del impuesto de la construcción
2006	Torres del Río (vivienda)	Merced, Barrio Mantica	Reducción del impuesto de la construcción
2007	Proyecto Lahman 23 bis (vivienda)	Catedral, Barrio González Lahman	Reducción del impuesto de la construcción
2007	Proyecto Óptica Visión (comercio)	Merced	Reducción del impuesto de la construcción
2007	Proyecto Condominio City Plaza I (vivienda)	Carmen, Barrio Amón	Reducción del impuesto de la construcción y aumento del CAS a un 30%.
2007	Proyecto Torre Sultán (vivienda)	Merced, Barrio Mantica	Reducción del impuesto de la construcción y aumento del CAS a un 40%.
2007	Proyecto de LOFTS (vivienda y comercio)	No especificado: se expresa que está ubicado sobre Avenida 7	Reducción del impuesto de la construcción
2007-2008	Condominio 6-30 (vivienda y comercio)	Hospital, Barrio San Bosco	Reducción del impuesto de la construcción
2009	Torres Paseo Colón (vivienda y comercio)	Merced, Barrio Pitahaya	Reducción del impuesto de la construcción
2009	Condominio vertical comercial Centro corporativo Internacional Torre C (oficinas)	Hospital, Barrio San Bosco	Reducción del impuesto de la construcción
2009	Proyecto remodelación del Mcdonalds en Avenida Central (comercio)	Carmen, Barrio Carmen	Reducción del impuesto de la construcción y aumento del CAS a un 30%.
2009	Proyecto construcción de edificio de oficinas y estacionamientos (oficinas)	Catedral, Barrio Luján	Reducción del impuesto de la construcción y aumento del CAS a un 30%.
2010	Condominio y área comercial (vivienda y comercio)	Catedral, Barrio González Lahman	Reducción del impuesto de la construcción y aumento del CAS a un 30%.
2011	Edificio Tech Air Tower (oficinas)	Merced, Barrio Mántica	Reducción del impuesto de la construcción
2011	Condominios Duende del Bolívar (vivienda) <b>*Se vuelve a presentar</b>	Carmen, Barrio Otoya	Reducción del impuesto de la construcción

2011	Edificio Mixto-comercial residencial (vivienda y comercio)	Catedral, Barrio González Lahman	Reducción del impuesto de la construcción
2011	Proyecto Edificio de Apartamentos (vivienda)	Merced, Barrio México	Reducción del impuesto de la construcción y aumento del CAS a un 30%.
2013	Condominio Vertical-Residencial Barrio Luján SWJM (vivienda y comercio)	Catedral, Barrio Dos Pinos	Reducción del impuesto de la construcción y aumento del CAS a un 30%.
2013	Condominio Parque Nacional SWJM (vivienda y comercio)	Carmen, Barrio Carmen	Reducción del impuesto de la construcción y aumento del CAS a un 30%.
2013	Condominio Residencial México (vivienda y comercio)	Merced, Barrio México	Reducción del impuesto de la construcción y aumento del CAS a un 30%.
2013	Apartamentos Avenida Siete W&W S.A (vivienda y comercio)	Merced, Barrio Merced	Reducción del impuesto de la construcción y aumento del CAS a un 30%.
2013	Proyecto Condominio Comercial-Residencial Barrio Cuba (vivienda y comercio)	Hospital, Barrio Cuba	Reducción del impuesto de la construcción y aumento del CAS a un 30%.
2013	Estación Central 7-10 (transporte y comercial)	Merced, Paso de la Vaca	Reducción del impuesto de la construcción y aumento del CAS a un 20%.
2013-2014	Proyecto Distrito Capital (oficinas)	Carmen, Barrio Aranjuez	Reducción del impuesto de la construcción y aumento del CAS a un 30%.
2014	Proyecto Torre Avenida 10 (vivienda)	Hospital, Barrio Silos	Reducción del impuesto de la construcción.
2014	Proyecto Torre Amón (vivienda)	Carmen, Barrio Amón	Reducción del impuesto de la construcción.
2014	Proyecto Latitud Los Yoses (vivienda y comercio)	Catedral, Barrio Francisco Peralta	Reducción del impuesto de la construcción.
2016	Proyecto Tri-O (vivienda y comercio)	Catedral, Barrio Dos Pinos	Reducción del impuesto de la construcción y aumento del CAS a un 10%.
2016	Proyecto Multifamiliares y locales comerciales (vivienda y comercio)	Merced, Barrio Bajos de La Unión	Reducción del impuesto de la construcción y aumento del CAS a un 30%.
2016	Proyecto URBN (vivienda y comercio)	Carmen, Barrio California	Reducción del impuesto de la construcción y aumento del CAS a un 30%.
2016	Proyecto Torre Yoses (vivienda y comercio)	Carmen, Barrio Empalme	Reducción del impuesto de la construcción.
2016	Proyecto Vereda Urbana (vivienda)	Hospital, Barrio Carit	Reducción del impuesto de la construcción.
2017	Proyecto Multiuso (vivienda)	Catedral, Barrio González Lahman	Reducción del impuesto de la construcción y aumento del CAS a un 30%.
2017	Proyecto Habitacional 321 (vivienda)	Carmen, Barrio Escalante	Reducción del impuesto de la construcción y aumento del CAS a un 30%.
2019	Proyecto Construcción Metropolitano 2 (Banco Popular)	Hospital, Barrio Dolorosa	Reducción del impuesto de la construcción.

2019	Desmantelamiento, reforzamiento y remodelación edificio Metropolitano 1 (Banco Popular) (institucional)	Catedral, Barrio Catedral	Reducción del impuesto de la construcción.
2019	Condominio vertical residencial Sabana 40 (vivienda)	Merced, Barrio Mantica	Reducción del impuesto de la construcción y aumento del CAS a un 30%.

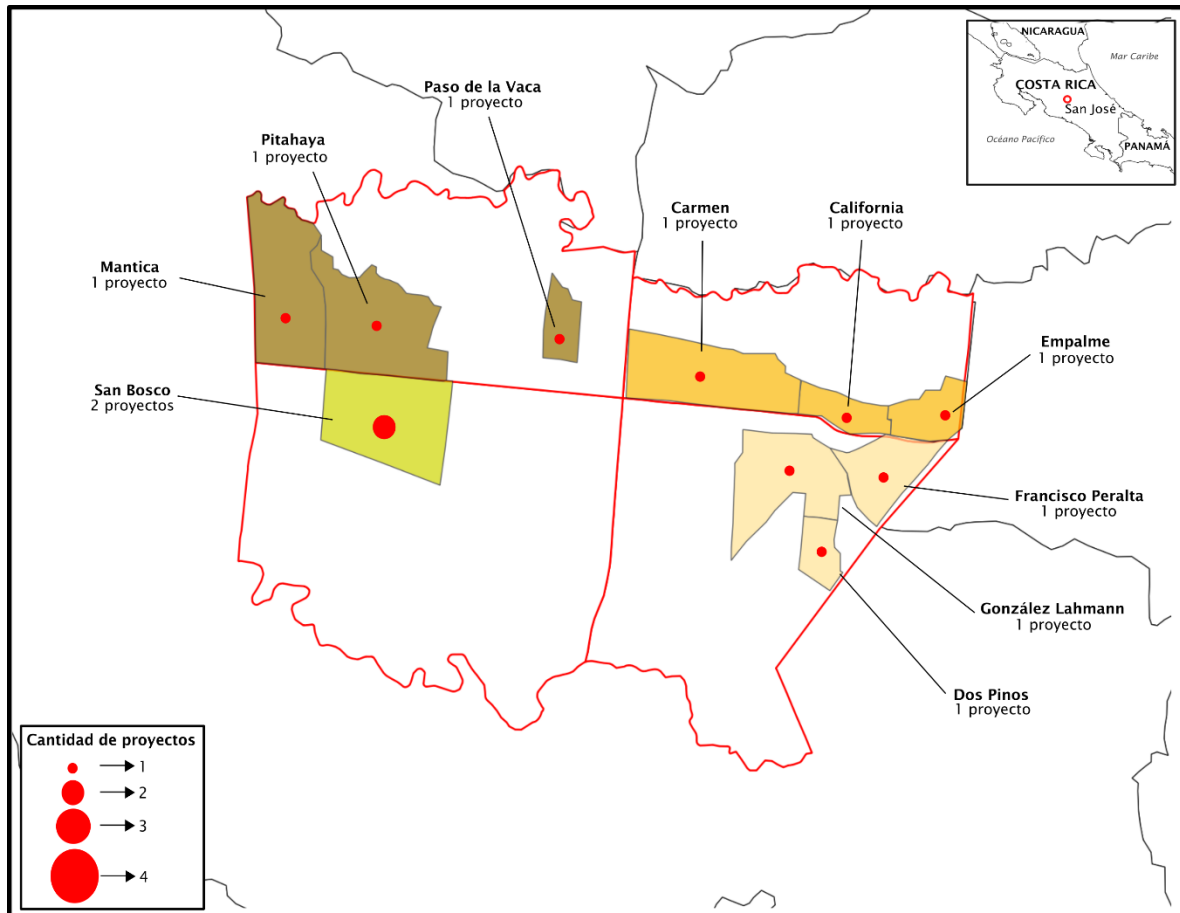
Fuente de datos: CPRRSJ, 2004-2019.  
Elaboró Andrés Jiménez Corrales, 2021

La Comisión, tal como se señaló, tuvo un rol promotor y facilitador de incentivos para los desarrolladores inmobiliarios. Asimismo, se encontró que esta instancia no daba seguimiento a la construcción de las propuestas presentadas. Esto fue observado en la documentación de la Comisión, donde se enumeran los proyectos enmarcados dentro del Programa, pero no se encuentran información sobre su edificación. Así, la Comisión se limita a un rol político y no gestor del Programa, señalando, además, una escasa preocupación por comprender las transformaciones locales que podrían estar ejerciendo las nuevas iniciativas.

La comparación de la información colocada en las figuras 10 y 12, permite observar que hubo un desfase entre lo formulado y lo construido en el marco del Programa. De esta forma, destaca que de los 23 barrios donde se propusieron iniciativas, solo en 10 se logró materializar una propuesta. Asimismo, fue el barrio San Bosco el único donde se edificaron dos proyectos, en los demás solo uno (Fig. 12)

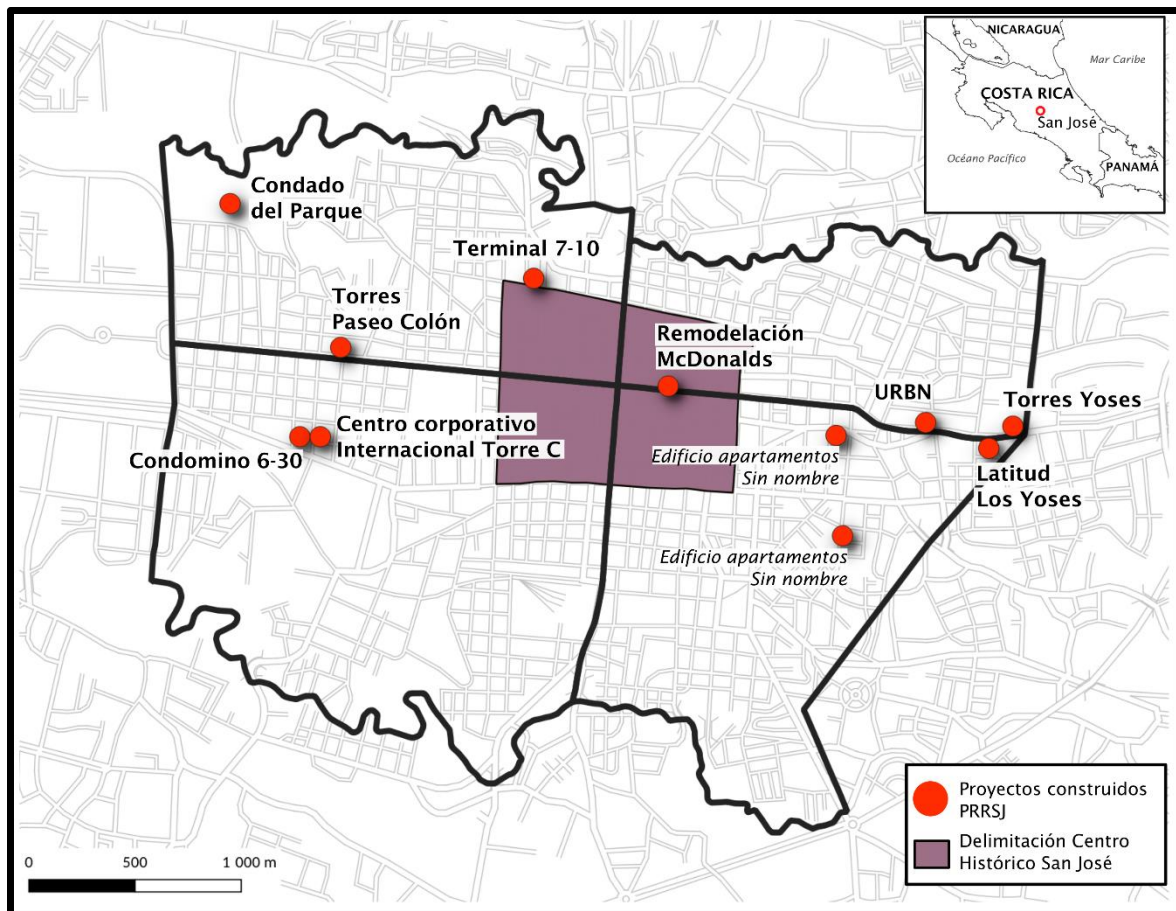
De manera complementaria, de los 35 proyectos presentados ante la Comisión, solo 11 de ellos se han construido en la ciudad (Fig. 13). Esto indica que fue edificado un 27% de las 35 iniciativas presentadas para obtener los incentivos del Programa. Además, de los 11 proyectos ejecutados, ocho de ellos forman parte de la tipología de vivienda o de uso mixto. Esto refleja un Programa que ha sido movilizado alrededor de la vivienda en altura, lo cual reafirma un argumento presentado en este trabajo, el cual planteaba que el repoblamiento es la herramienta que articula la regeneración urbana.

**Figura 12.** Ciudad San José. Ubicación de los proyectos construidos según los barrios donde se localizaron



Fuente de datos: CRRSJ, 2004-2019.  
 Elaboró Andrés Jiménez Corrales, 2021

**Figura 13.** Huellas materiales del Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José, 2004-2019



Fuente de datos: CRRSJ, 2004-2019; trabajo de campo, 2018-2020.  
Elaboró Andrés Jiménez Corrales, 2021

Los incentivos ofrecidos por el gobierno local, parecen no ser suficientes para animar la concreción de la inversión del sector privado de la construcción e inmobiliario, existiendo un desfase entre lo diseñado y lo edificado. Lo anterior puede tener varias causas, las cuales están lejos de depender en su totalidad del actuar de la Comisión:

1. Las fluctuaciones económicas que ha vivido la economía costarricense y global a partir del año 2008, a causa de crisis o recesiones económicas.
2. Los altos costos del precio del metro cuadrado de la tierra en San José. Algunas fuentes localizan estos montos entre los USD 2.500 y USD 3.500 (Cubero,

18/02/2019); mientras que otras, en promedio, en USD 500 el metro cuadrado (Sánchez, 2015). Esto señala que San José, tal como se expuso, vivió un proceso de desvalorización simbólica, más no, una devaluación material.

3. Una cantidad y costo elevado de los trámites institucionales para poder iniciar una construcción (GRIHub, 2020). Este elemento es reconocido por la Ministra de Vivienda y Asentamientos Humanos (2018-2022), Irene Campos, quien señala que se está trabajando junto a desarrolladores, con el objetivo de bajar costos asociados a permisos y trámites administrativos institucionales (Canal UCR, 11/11/2020).
4. Costo elevado de la construcción que, según José Luis Salinas Ollé, propietario del Grupo Inmobiliario del Parque y uno de los principales inversionistas en San José, se debe a la aplicación del Código Sísmico de Costa Rica, aplicación del Código Eléctrico y Código de Protección contra Incendio estadounidense, aspectos que, entre otras cosas, incrementan el precio de la construcción (Canal UCR, 11/11/2020).
5. Problemas en la movilidad motorizada, traducándose en alta congestión vehicular que hace poco atractiva a San José como espacio de inversión (GRIHub, 2020).

Los obstáculos para la materialización de las ideas de la regeneración urbana y el repoblamiento en San José, se catalogan en las siguientes dimensiones: macroeconómica (punto 1); valores de la tierra (punto 2); institucional y normativo (punto 3 y 4); y movilidad (punto 5). Esto demuestra distintos contextos dentro de los cuales, el Programa en estudio es dependiente en su evolución.

Las huellas materiales del Programa, a través de la construcción de proyectos de vivienda, de comercio o de oficina, así como de usos mixtos, se localizaron fuera del área delimitada como Centro Histórico (Fig. 13). Además, se ubicaron cerca de ejes viales o peatonales centrales como Avenida Central, Avenida Segunda, Avenida 10 o la Autopista General Cañas (San José-Alajuela). Lo anterior parece indicar que tales

iniciativas buscaron utilizar las condiciones urbanas instaladas, por ejemplo, al este el núcleo gastronómico de Barrio Escalante, o al oeste la cercanía con el Parque Metropolitano La Sabana.

Algunas otras edificaciones en altura construidas en San José bajo la tipología residencial o mixta, no fueron identificadas en las actas de la Comisión, por tanto, no tuvieron acceso a los incentivos brindados por el gobierno local. Entre ellas se encontraron los proyectos Bohemia Escalante, Alma Escalante y Escalante Soho. Pero, además, hubo tres iniciativas de hoteles que tampoco se identificaron en las actas de la Comisión: Hotel Park Inn, Exe Hotel y Hotel Cultura Plaza.

Por otra parte, si se consideran específicamente los proyectos habitacionales o mixtos que cuenten con más de 10 pisos de altura, el recuento se reduce a seis de ocho proyectos en total (Cuadro 14). De esta información, destaca que la mitad de ellos (3 iniciativas) son propiedad de una misma empresa: Grupo Inmobiliario del Parque. Esta compañía es liderada por el arquitecto José Luis Salinas Ollé, fue fundada en el año 2003 y se autoproclama como una empresa líder en el desarrollo de proyectos habitacionales en altura en Costa Rica. Su primer proyecto fue del año 2005 (Condominio Vista del Parque) y al año 2021, ha construido 12 proyectos de vivienda en altura localizados en la ciudad San José, alrededores del Parque Metropolitano La Sabana, Uruca, Pavas, San Pedro y Heredia.

Asimismo, la muestra de proyectos anotados en el cuadro 14, siguieron un patrón espacial en su ubicación, y otro temporal en su aparición. La información se puede clasificar en dos:

- Una primera etapa de iniciativas que tienen su periodo de construcción entre los años 2008 y 2010, e inaugurados entre los años 2010 y 2012. Por otra parte, estas son huellas que se materializaron en el sector oeste de la ciudad.
- Una segunda etapa de propuestas que fueron construidas entre los años 2014 y 2018, y estrenados entre los años 2017 y 2019. Asimismo, fueron huellas concretadas en el sector este de San José (Cuadro 14 y Fig. 13).



**Cuadro 14.** Características de proyectos habitacionales de más de 10 pisos de altura en San José

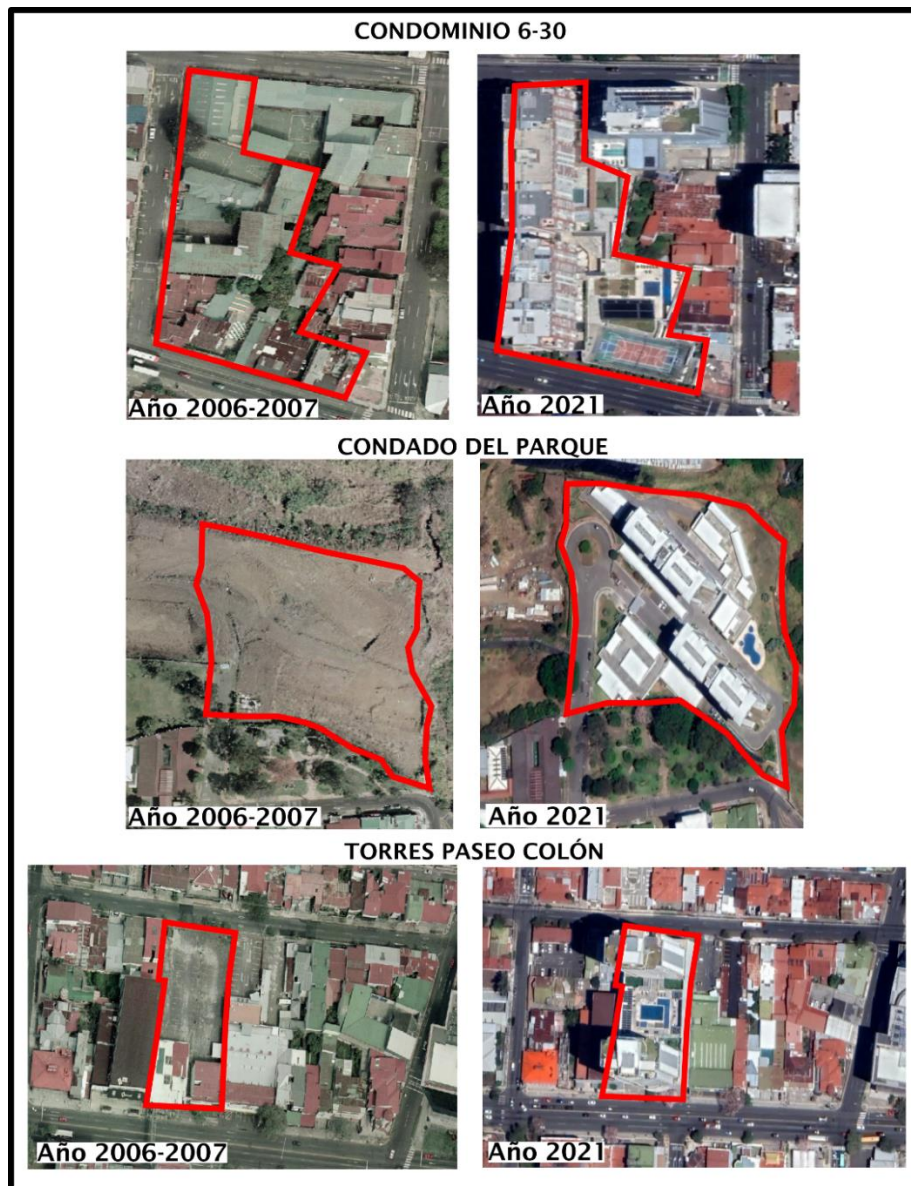
Nombre	Inmobiliaria	Año incentivo	Año construcción	Año inauguración	Precio base apartamentos
<b>Condominio 6-30</b>	Hogares de Costa Rica	2007-2008	2008	2010	USD 165.000
<b>Condado del Parque</b>	Grupo Condado, Desarrollo Inmobiliario	2006*	2009	2011	USD 125.000
<b>Torres Paseo Colón</b>	Grupo Inmobiliario del Parque	2009	2010 (primera torre); 2013 (segunda torre)	2012 (primera torre); 2014 (segunda torre)	USD 98.000
<b>Latitud Los Yoses</b>	Grupo Inmobiliario del Parque	2014	2014	2017	USD 98.000
<b>Urbn Escalante</b>	Core Development	2016	2017	2019	USD 94.000
<b>Torre Los Yoses</b>	Grupo Inmobiliario del Parque	2016	2018	2019	USD 97.850

\*No es claro cuándo solicitan incentivos. Este proyecto se asocia a uno de nombre “Torres del Río”, que fue presentado en ese año.

Fuente de datos: CRRSJ, 2004-2019; sitios de internet de las empresas inmobiliarias.  
Elaboró Andrés Jiménez Corrales, 2021.

Siguiendo la clasificación señalada, en la figura 14 se muestra una comparación de tipo antes-después en la ocupación de la tierra, de los tres proyectos que integraron esta primera etapa del Programa. Destaca que, dos de tres edificaciones, se realizaron en terrenos que estaban de manera total o en un alto porcentaje sin construcción (caso de Condado del Parque y Torres Paseo Colón). Por otra parte, el Condominio 6-30 fue realizado en un terreno que estaba completamente edificado, por tanto, hubo un desplazamiento de personas.

**Figura 14.** Proyectos construidos en una primera etapa del Programa en su transformación del sitio

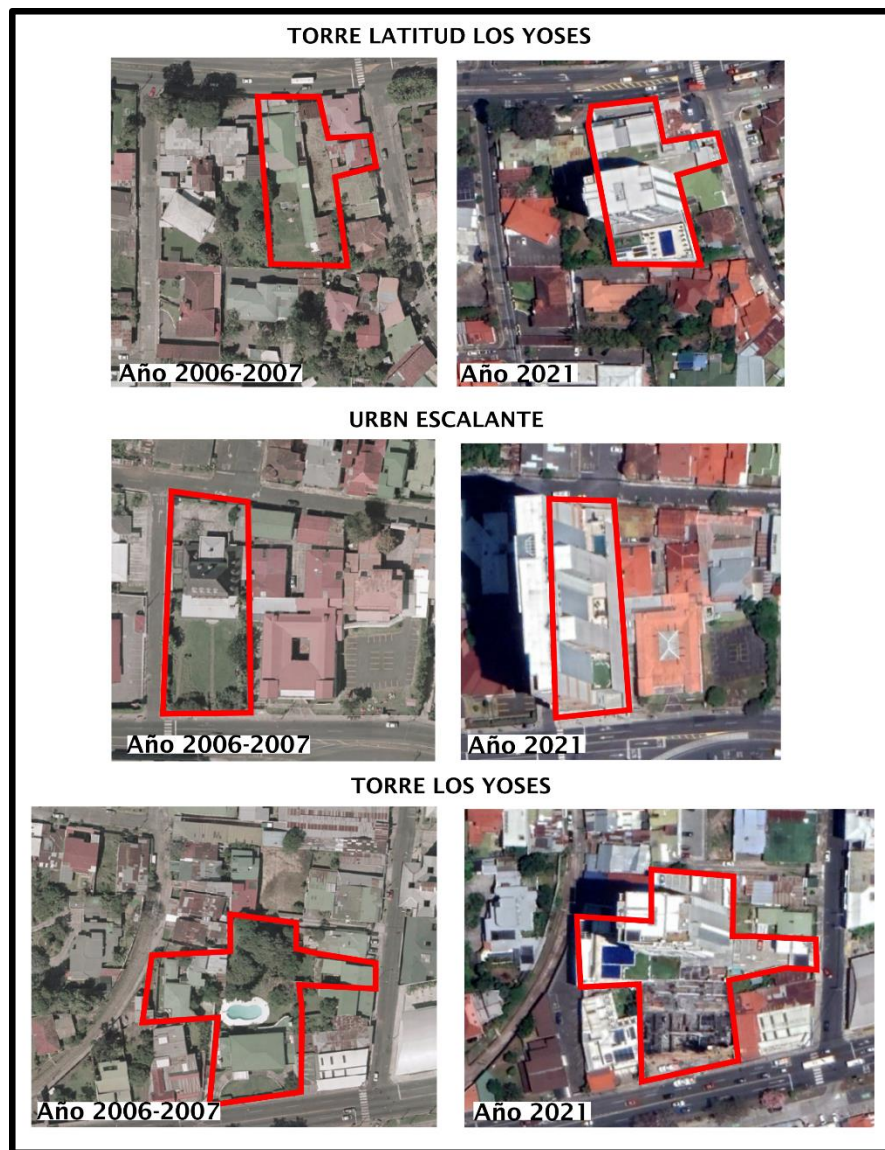


Fuente de imágenes: IGN, 2008 fotos aéreas tomadas entre los años 2006 y 2007; Google Earth, 2021.  
Elaboró Andrés Jiménez Corrales, 2021.

En la figura 15, se presente una comparación del tipo antes-después en la ocupación de la tierra, de los otros tres proyectos que integraron una segunda etapa del Programa. Destaca que estas tres iniciativas fueron construidas en terrenos que se encontraban

ocupados, principalmente, por usos residenciales. Con ello se experimentó una mutación en la producción del espacio.

**Figura 15.** Proyectos construidos en una segunda etapa del Programa en su transformación del sitio



Fuente de imágenes: IGN, 2008 fotos aéreas tomadas entre los años 2006 y 2007; Google Earth, 2021.  
Elaboró Andrés Jiménez Corrales, 2021.

De modo complementario, en la figura 16 se muestra una perspectiva panorámica de la cercanía geográfica entre los tres proyectos de esta segunda etapa. En específico, destaca su relevancia en el paisaje urbano como hitos de monumentalidad producto de

acciones ejecutadas en el marco de una política pública. Asimismo, la ubicación de estos proyectos, parece que hace un uso estratégico de su proximidad al área gastronómica de Barrio Escalante.

**Figura 16.** Cercanía geográfica de los proyectos que componen la segunda etapa del Programa



Fuente: Archivo personal, años 2018 y 2020.  
Elaboró Andrés Jiménez Corrales, 2021.

De modo general, el Programa ha ido generando transformaciones no solo en la ocupación de terrenos concretos, sino, además, ha propiciado un uso más intensivo de la tierra, por ejemplo, se pasaron de edificaciones de una planta, a otras de más de 10 pisos. Lo anterior provoca que el paisaje urbano de San José esté cambiando, tanto en el área inmediata como en una vista más amplia de la ciudad (Fig. 16 y 17). Asimismo, el modo de ocupación implementado por estos terrenos promueve un incremento en la impermeabilización del suelo en San José, lo cual puede ocasionar mayor escorrentía superficial que genera aumentos en los caudales de los ríos urbanos, que, en época lluviosa, si no existe una adecuada gestión del riesgo, puede ocasionar inundaciones.



**Figura 17.** Monumentalidad de algunos proyectos de reemplazamiento en su contexto inmediato y en vista amplia



Fuente: Archivo personal, años 2018 y 2020.  
Elaboró Andrés Jiménez Corrales, 2021.

Asimismo, cada uno de estos proyectos marcan desigualdades con respecto a sus alrededores, en una disponibilidad y una calidad de áreas para la recreación de las personas residentes en un sitio particular de la ciudad. De este modo, los desarrolladores inmobiliarios ofrecen a sus clientes no solo opciones de vivienda, sino que lo ofertan junto con otras amenidades, construyendo un producto que promete brindar calidad de vida a sus nuevos habitantes. Entre sus amenidades se encuentran: piscina, gimnasio, áreas de trabajo colectivo, cines o salones para actividades como

fiestas (Fig. 18). Lo anterior refleja una particularidad de una economía política del sitio, donde cada uno de estos proyectos crea beneficios centrados en quienes pueden acceder a cada proyecto, marcando diferenciaciones con su contexto inmediato, pero, además, este accionar limita un beneficio colectivo en el disfrute de mejores condiciones urbanas para toda la población.

**Figura 18.** Algunas amenidades ofrecidas por los proyectos de reemplazamiento en San José



Fuente: Archivo personal, años 2018 y 2020.  
Elaboró Andrés Jiménez Corrales, 2021.

Por otra parte, estas huellas materiales del Programa están creando una diferenciación entre los nuevos proyectos y las condiciones edilicias en su entorno inmediato (Fig. 19). Este elemento puede generar, a un mediano o largo plazo, ciertas presiones inmobiliarias para el desplazamiento de personas o usos en la ciudad existentes previo a la llegada de las nuevas iniciativas. Lo anterior va a depender de cuan funcionales son para los fines de las propuestas de repoblamiento, tanto las personas residentes como los usos instalados, lo cual puede establecer qué se queda o qué es movilizad, todo esto visto desde la óptica de la rentabilidad de los negocios inmobiliarios. Asimismo, este escenario puede desencadenar procesos de especulación inmobiliaria, que provocaría un incremento de los precios de la tierra; o potenciar transformaciones en los barrios que presenten menores precios, ya que los inversores pueden buscar sitios donde obtener mayores ganancias económicas.

**Figura 19.** Diferenciaciones materiales entre nuevos proyectos de repoblamiento y su entorno inmediato



Fuente: Archivo personal, años 2018 y 2020.  
Elaboró Andrés Jiménez Corrales, 2021.



Araya (2007) menciona que, en el imaginario social, San José era relacionada antes del Siglo XXI como la ciudad con los edificios de mayor altura y más modernos, los cuales pertenecían y fueron desarrollados por el sector público (Araya, 2007). Con el transcurrir del siglo XXI, este hecho se fue transformando de tal manera que hoy la “monumentalidad” edilicia pertenece al sector privado (Fig. 17). Estos son edificios que se convierten en huellas materiales que exhiben cuáles son los actores que ganan terreno en la producción de espacio urbano.

Ahora bien, considerando el público meta al que está dirigido el Programa, se encontró un desfase entre lo diseñado y lo concretado. De este modo, en las discusiones suscitadas en el planteamiento del Programa entre los años 2003 y 2004, era palpable un interés por generar un repoblamiento inclusivo a distintas clases sociales. En el Informe de la Comisión del año 2004, se estipuló que se debía procurar el impulso de un “...repoblamiento que incluya diferentes tipos de familia y estratos sociales” (SNDU, 2004: 22). A pesar de ello, el desarrollo del Programa se encaminó hacia ofrecer opciones de vivienda para un grupo concreto. Así, en las discusiones de la Comisión se observaron preocupaciones sobre las escasas opciones de viviendas para clases medias y bajas en San José. En el año 2011, el Alcalde de San José, Johnny Araya Monge, mencionó una posibilidad de relanzar el Programa para impulsar vivienda para clase media, lo cual no se ha concretado (CRRSJ, 2004-2019).

En el año 2013, en un informe de avances sobre esta política pública, hubo un cambio en el discurso, ya que el gobierno local señaló que el público hacia el cual estaba dirigida esta iniciativa, eran profesionales de ingresos medios y medios-altos, interesados en residir cerca de sus lugares de trabajo (CRRSJ, 2004-2019). Esto pudo verse influenciado por la oferta inmobiliaria que se iba instalando incipientemente en San José por parte sector empresarial.

Así, la aplicación de este Programa está propiciando un cambio en la geografía social de la ciudad y produciendo un espacio urbano exclusivo para personas de dichas condiciones económicas. Esta forma de implementación tiende a generar desigualdades



espaciales, ya que acceder a vivienda de calidad en el área central de la ciudad termina estando destinado para un público concreto. Esto puede representar una causa que despliegue en el corto y mediano plazo, procesos de exclusión o desplazamiento de personas de bajos ingresos que no pueden acceder a esas opciones habitacionales o que son expulsadas directa o indirectamente por las dinámicas urbanas que se empiezan a establecer, en función de los gustos e intereses de los nuevos pobladores. Además, esto señala una característica de una economía política del sitio, donde se destinan recursos económicos y humanos para la adecuación de la ciudad para el provecho exclusivo de un sector de la población.

Las mutaciones urbanas contemporáneas en los centros históricos en América Latina, están dirigidas a la implementación de acciones para la densificación y la renovación urbana. De modo general, una de sus particularidades es la creación mayoritaria de una oferta inmobiliaria para un segmento de la población con recursos económicos. Lo anterior es impulsado, en forma conjunta entre gobiernos locales e inversores, y da como resultado una geografía social segmentada y segregada, pero, también, convierte a las áreas centrales en creadoras de exclusiones, y se incentiva la acumulación de sus ventajas comparativas en manos de clases medias y altas (Hidalgo, 2010).

Específicamente, en el cuadro 14 se presentan los precios de los apartamentos de los grandes proyectos habitacionales (de más de 10 pisos de altura) construidos en San José. Estos son montos que ascienden a los USD 93.000 en sus unidades básicas, las cuales son menores a los 70 metros cuadrados<sup>15</sup>. En comparación, una vivienda de interés social tiene un costo aproximado de USD 11.600 (Salas, 11/06/2020). Lo anterior indica que el costo de un apartamento en las nuevas torres habitacionales de San José, representa alrededor de ocho veces el costo de una vivienda de interés social.

De modo complementario, y para entender los datos anteriores, se estima que, para acceder a un crédito para la compra de estas nuevas opciones habitacionales en altura

---

<sup>15</sup> Cabe señalar que estos precios son los establecidos por la empresa inmobiliaria. En el mercado inmobiliario los precios aumentan considerablemente.

en San José, se necesita un ingreso mensual que oscile entre los USD 1.800 y USD 2.000 (Abissi, 28/01/2019). Al año 2020, el promedio del ingreso neto total por trabajo en los hogares en Costa Rica, rondaba los USD 1.100 (INEC, 2020). Este dato permite aproximarse a una lectura de que la nueva oferta de vivienda en altura, está destinada a un grupo particular de la población ubicado “más arriba” del promedio de ingresos.

El arquitecto José Luis Salinas, presidente del Grupo Inmobiliario del Parque, en una nota periodística del año 2005, anunciaba que los apartamentos que se edifiquen en San José estarán destinados a una clase media y alta, producto de los altos precios de la tierra (La Nación, 13/03/2005). Esto remarca, al menos, dos aspectos: 1. Los incentivos brindados por el gobierno local terminaran favoreciendo al aumento de ganancia de las empresas y 2. Hay una necesidad de gestar una política de control del precio de la tierra en la ciudad, para favorecer una creación de otras opciones de vivienda en San José para clases medias y bajas.

En contraposición, en la ciudad San José se encuentran personas de clase baja que tienen dificultades para acceder a una vivienda digna. Por ejemplo, en la coyuntura de pandemia por el COVID-19, salió a la luz el problema de las condiciones deplorables en las que viven cientos de personas en cuarterías en la ciudad. La nueva oferta de vivienda en altura deja por fuera a esta población, provocando a futuro un acceso desigual a la ciudad. El énfasis en este capítulo ha estado enfocado en las nuevas opciones de vivienda en San José. Lo anterior debido a que estos son los proyectos que fueron, en su mayoría, discutidos en la Comisión y construidos en la ciudad, en otras palabras, se convierten en las huellas materiales del Programa.

Por otra parte, destaca que la regeneración urbana ha estado lejos de representar una base de trabajo de la Comisión y sus labores se designan a otras secciones de la Municipalidad. Este proceder dialoga con el Programa, ya que tiene la intención de beneficiar a los nuevos desarrollos inmobiliarios, a partir de una adecuación del espacio público en los alrededores de estos proyectos (CRRSJ, 2004-2019).

#### **4.5 Algunas iniciativas públicas y privadas satelitales: contribuciones a una economía política del sitio**

Durante los 15 años de estudio del Programa, se han formulado o implementado otros proyectos que buscan una revalorización de la ciudad. Estas iniciativas no se consideran como parte del Programa, debido a que en ningún acta de la Comisión se mencionan o se analizan en profundidad. A pesar de ello, se consideran como propuestas encaminadas a convertir a San José en un área atrayente de inversiones.

En la labor investigativa se seleccionaron aquellas iniciativas públicas o privadas que se proponen abarcar un conjunto de la ciudad. Estos son proyectos que se interpretan, también, como centrados y especializados, debido a que se concentran en lugares específicos de San José, están enfocados en un tema particular (peatonización, comercio, historia, tecnología, *marketing* urbano o institucional), e invisibilizan las condiciones urbanas locales para imponer nuevas lógicas. A continuación, se expone una descripción de cada uno de estos proyectos, con el objetivo de presentar, en su conjunto, sus características.

**La peatonalización de la Avenida Central** inició antes de la formulación del Programa en estudio, pero, representó una de las primeras muestras de una gestión urbana activa por parte del gobierno local. Así, la primera etapa de la peatonización comienza en el año 1995, interviniendo una sección de la Avenida Central que va desde la calle 2 hasta la calle 5. Posteriormente esta acción se extendió entre las calles 14 y 9 y sobre la Avenida Central. Asimismo, se han desarrollado otras acciones de peatonización, por ejemplo, sobre la Avenida 4, calles 14 y 9 (Fig. 21).

De modo general, estas labores realizaron un cambio de vías vehiculares por peatonales. Este proyecto generó una dinamización de la actividad comercial de la Ciudad por los aumentos en la circulación peatonal encauzada sobre una senda, y ha contribuido a mejorar la imagen de la ciudad. Lo anterior, ha desencadenado que esta sección de la Avenida Central se le denomine como “el gran *mall* de San José”, por causa de su relevancia comercial (Arias, 14/10/2012).

**San José Posible** fue un proyecto privado dirigido por el Instituto de Arquitectura Tropical (IAT), actor que formó parte de la formulación del Programa en estudio. Esta iniciativa se desarrolló entre los años 2005 y 2008, potenciada por una donación de dinero no reembolsable por la Unión Europea.

El Instituto, en su formulación, proyectó transformar las condiciones urbanas de 53 manzanas en San José, comprendidas entre avenidas 4 y 10 y calles 11 y 16 (Fig. 21). La intención seguida fue regenerar dicha sección del sector sur de la ciudad, considerada como en decadencia. Para recuperar esta situación, se propuso adecuar el espacio público como un instrumento para propiciar una llegada de la inversión privada a la Ciudad, así como la creación de opciones de vivienda. Además, se planteó el reordenamiento del transporte público y los estacionamientos en San José (Ugarte, 2013).

San José Posible no pudo concretarse del modo como fue diseñado, pero sí logró alcanzar un resultado: la construcción de un paseo peatonal denominado “Paseo Unión Europea” (Fig. 21). Esta vía peatonal fue inaugurada en el año 2008. Esta iniciativa complementa el proyecto del gobierno local de generar una peatonización extensiva de la Ciudad, con el fin de mejorar su imagen y propiciar una revalorización simbólica.

Entre los años 2009 y 2012 se diseñó y se construyó un **barrio chino** en San José. Con esta propuesta se creó y delimitó un área de la Ciudad para la constitución de un barrio étnico-cultural. Específicamente, esta iniciativa se enmarcó entre la avenida 2 y 14, calles 7 y 11; y sobre la calle 9 se propuso, edificó e inauguró en el año 2012, un paseo peatonal como eje vertebral de la dinámica comercial y cultural (Fig. 21). Asimismo, esta iniciativa pretendía servir como un sitio para la atracción de inversión y de turismo a San José (Rivas, 2010).

Esta propuesta se enmarca dentro de un contexto más amplio de establecimiento de relaciones diplomáticas y económicas entre la República Popular de China y Costa Rica. A través de los acuerdos suscritos, el gobierno de China donó el dinero para la creación del barrio chino en la Ciudad. Del mismo modo esta iniciativa contribuyó a extender la

peatonización de San José, a lo cual le agrega un factor cultural como medio para atraer turismo. Asimismo, en este y el anterior proyecto, destaca la incorporación de financiación externa como una herramienta para materializar un urbanismo en San José.

En el año 2013, el Consejo Municipal de San José, en Sesión Ordinaria 141, del 8 de enero del 2013, estableció y delimitó el “**Centro Histórico 1851**” de San José (Fig. 21). El fin que se busca es promover el turismo y dar a conocer el patrimonio histórico de la Ciudad. Dos años después, en el año 2015, se creó un convenio entre la Municipalidad de San José y el Instituto Tecnológico de Costa Rica (TEC) para elaborar un plan de acción que articulará estrategias de gestión.

En general esta iniciativa se presentó como una que contribuye a la habitabilidad y la funcionalidad de la ciudad, a través de la promoción de la cultura y el turismo (MSJ y TEC, 2016). Entre sus logros se encuentra la colocación de una placa conmemorativa donde se ubicó la primera ermita en San José; la creación del Paseo de los Museos, por medio de una intervención de 200 metros de acera entre las calles 9 y 13, y la Avenida Central, donde se ampliaron sus dimensiones; así como, más recientemente, la instalación de placas con información histórico-arquitectónica en distintos puntos de la Ciudad.

Por otra parte, el Centro Histórico en el año 2014 fue declarado de interés cultural y turístico por parte de la Presidencia de la República y el Instituto Costarricense de Turismo (ICT) (Fig. 21). Lo anterior le da una relevancia política a este proyecto y se encamina a introducir a la Ciudad dentro de la oferta turística que se hace en el exterior, lo cual se ve reforzado con una creciente oferta privada de recorridos históricos a pie por San José.

La marca ciudad, “**San José Vive!**”, está relacionada con el proyecto del Centro Histórico, la cual pretende convertir a San José en un destino turístico y de inversión de capital. Esta fue una marca que se empezó a formular en el año 2015 y fue lanzada en el año 2017, bajo el eslogan “SJO Vive!”.

Esta iniciativa se encamina a construir una identidad para la Ciudad, con la finalidad de posicionar a San José dentro de circuitos económicos de inversión y para la atracción de personas, especialmente, turismo. Asimismo, este es un proyecto que pretende sumar con una contribución tendiente a la mejora de la imagen de la Ciudad para una transformación de la desvalorización simbólica de esta área (García, 2015; Soto, 21/06/2017). Su huella material en San José, ha sido la colocación de una serie de rótulos con la expresión de la marca ciudad, pretendiendo la identificación de la población hacia ella (Fig. 20).

**Figura 20.** Rótulo de la marca ciudad en el Parque Central de San José



Fuente: Archivo personal, años 2018 y 2020.  
Elaboró Andrés Jiménez Corrales, 2021

En el año 2014, el Gobierno Central anunció la construcción de un proyecto denominado **Ciudad Gobierno** (Fig. 21). La intención fue construir una serie de

edificios para concentrar a varias instituciones del Estado en un mismo sitio para disminuir los costos en alquileres. Este proyecto se ubicó en San José, específicamente en los terrenos que ocupa el Ministerio de Obras Públicas y Transporte (MOPT). En el año 2016, la Administración Solís Rivera declaró este proyecto de interés público y nacional, bajo el Decreto Ejecutivo N.º 39330-MOPT-H-PLAN-MIVAH (del 10 de febrero del 2006). Junto a la construcción de los nuevos edificios, se pretende que este proyecto revitalice y regenere el espacio circundante, junto a la promoción de nueva vivienda en el área de implementación (García, 2015; Informatico, 5/08/2015; Sancho, 31/05/2018). En el año 2021 se publicó un estudio de factibilidad sobre este proyecto elaborado por el BID, en el cual se afirma su pertinencia. Ciudad Gobierno albergará ocho edificios y 16 instituciones estatales; y se espera que sus primeras obras se inauguren en el año 2025 (Casa Presidencial, 6/05/2021).

Por otra parte, en el año 2018 se presentó públicamente el proyecto de **Ciudad Tecnológica**. Su objetivo consiste en adecuar una parte de la ciudad para concentrar empresas ligadas al sector de la tecnología y su ubicación se proyecta en los alrededores del edificio de la Municipalidad de San José y el Mercado Mayoreo, en un terreno propiedad de la Municipalidad de San José (Fig. 21).

Ciudad Tecnológica es una iniciativa que se enmarca dentro de una Zona Económica Especial (ZEDE), denominada T-24, en alusión al nombre de la calle alrededor de la cual se va a impulsar la transformación urbana (Fig. 21). Asimismo, su implementación procura producir una regeneración urbana y una reconversión económica (Montero, 31/04/2018; Innopro Consulting, 2018).

En el año 2021, dos proyectos se han establecido cerca del área establecida para la Ciudad Tecnológica y la ZEDE: 1. *Encore Capital Group* y 2. Torre Universal. Ambos fueron desarrollados por el sector privado, mientras que el gobierno local los presenta como las iniciativas que dan comienzo a esta iniciativa.

Destaca en estas iniciativas satelitales la incursión de la banca multilateral, constituyéndose en un organismo que impulsa un empresarialismo urbano. Así, en el

marco de la implementación de la **Iniciativa de Ciudades Emergentes y Sostenibles (ICES), del Banco Interamericano de Desarrollo (BID)**, se realizaron dos documentos que condensan un proyecto de transformación urbana para la ciudad San José.

El primer documento generado por el BID, fue entregado en el año 2016, y lleva como nombre “San José capital: de la acción local a la sostenibilidad metropolitana”. En este trabajo se efectuó un diagnóstico del cantón San José, para identificar los problemas más acuciantes. Posteriormente, se elaboró un plan de acción, donde se estableció una guía de trabajo para la intervención urbana. Entre ello se propusieron acciones en los siguientes temas: 1. Mejora de la sostenibilidad metropolitana: intervenciones estructurales; 2. Buen gobierno; 3. Regeneración urbana; 4. Gestión ambiental sostenible del cantón San José; 5. Competitividad y desarrollo económico (BID, 2016). De modo general, sus planteamientos se alinean con los objetivos perseguidos por el Programa en estudio, por tanto, se afirma que esta es una herramienta que tenderá a impulsar la producción de espacio urbano que ha venido siendo desplegada desde el año 2004.

En el año 2019, el BID publicó el segundo documento donde formuló un plan maestro de Regeneración Urbana y Reconversión Productiva de los Cuatro Distritos Centrales de San José (Plan 4D - 2050). Este documento sintetiza y actualiza ideas e iniciativas desarrolladas en los últimos 30 años para transformar a la Ciudad. Asimismo, se plantearon tres grandes centralidades para generar un cambio en San José: Ciudad Gobierno, Transversal 24-nodo tecnológico y Centro Histórico (BID, 2019). De este modo, el plan diseñado por esta banca sirve como una herramienta que articula varios de las iniciativas que se han venido gestando de manera separa en el gobierno local.

En el cuadro 15 se resumen las ocho iniciativas satelitales que han sido diseñadas o implementadas con una participación del gobierno local en el marco del Programa en estudio. A partir de la información presentada, se observa que se comienza con labores



de peatonización, lo cual va mutando con los años, en proyectos especializados en temáticas tales como históricas, culturales, de promoción urbana o tecnológica.

**Cuadro 15.** Algunas iniciativas públicas satelitales al Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José, 2004-2019

<b>Nombre</b>	<b>Año</b>	<b>Eje de actuación</b>	<b>Descripción</b>
<b>Peatonalización planificada de la Avenida Central</b>	Inicia en 1995	Peatonización	Creación del primer tramo peatonal el cual se fue extendiendo paulatinamente con los años.
<b>San José Posible</b>	Entre 2005 y 2008	Peatonización y regeneración urbana	Construcción de vía peatonal sobre la Avenida 4 y calles 14 y 9.
<b>Barrio Chino</b>	Entre 2009 y 2012	Peatonización y barrio cultural	Diseño de un barrio cultural-étnico y un paseo peatonal sobre calle 9.
<b>Centro Histórico 1851</b>	2013	Histórico y turístico	Oficialización de la delimitación del Centro Histórico por parte del Concejo Municipal de San José.
<b>Ciudad Gobierno</b>	2014	Institucional y regeneración urbana	Anuncio de la construcción de este proyecto, localizado en el sur de San José.
<b>Marca ciudad: San José Vive!</b>	2017	Promoción urbana	Lanzamiento de la marca ciudad bajo el eslogan “SJO Vive!”.
<b>Ciudad Tecnológica</b>	2018	Regeneración urbana y reconversión productiva (empresas de tecnología)	Construcción de un proyecto dedicado a empresas de tecnología.
<b>ICES-BID</b>	2016 y 2019	Regeneración urbana y reconversión productiva	Publicación de dos trabajos que reúnen estrategias y acciones para la transformación urbana de San José.

Elaboró Andrés Jiménez Corrales, 2021.

La figura 21 complementa la información del cuadro 15 y la información señalada en texto, localizando estas iniciativas satelitales en la ciudad. Entre esto, destaca una preferencia en el diseño de acciones en el sur de la ciudad, donde históricamente han



Un aspecto que queda pendiente a estudiar en un futuro, es la influencia o la relación que ha tenido la creación de trabajos finales de graduación de Arquitectura, presentadas en la sección de antecedentes, en el diseño oficial de estas iniciativas satelitales. Lo anterior debido a que destaca la correlación espacial entre ambas propuestas, por ejemplo, Araya y Gutiérrez (2016) y Pacheco (2018) generan un proyecto que contribuiría a la ejecución de la Ciudad Tecnológica; lo diseñado por Murillo (2006) y Sánchez, Soto y Villalobos (2018) permitiría el impulso de Ciudad Gobierno; o lo formulado por Morales (2005), González y Piedra (2007) y Pina (2015) impulsaría el Centro Histórico, el barrio chino y la promoción urbana.

Por otra parte, el sector privado ha propuesto otras iniciativas relacionadas con los objetivos de regeneración y repoblamiento de San José. Estas fueron diseñadas y aplicadas de acuerdo con ciertas necesidades de revalorización de áreas puntuales en la ciudad. A modo de ejemplo, se encontraron las siguientes:

- **Plan de renovación de Barrio Escalante.** En el año 2010, la empresa “Luis Diego Barahona Arquitectura”, propuso un plan para intervenir el espacio público a través del ejercicio de una “acupuntura urbana”. Su objetivo fue trabajar con la identidad del Barrio Escalante y su paisaje local. Este proyecto contó con el apoyo de la Municipalidad de San José. Su propuesta incluyó una plaza frente al Banco de Costa Rica-Santa Teresita, el Paseo Gastronómico La Luz y una arborización (LDB Arquitectura, S.F). Este Plan fue concretado con la construcción de dicha plaza y la conceptualización del Paseo Gastronómico.
  
- **Plan maestro Barrio Escalante.** En el año 2016, la empresa Tandem Arquitectura, formuló un plan maestro a solicitud de la asociación de vecinos y comerciantes del barrio. Su planteamiento fue estructurado a través de tres ejes: 1. Gastronómico; 2. Cultural y 3. Artístico; los cuales fueron propuestos para tener un impacto en la transformación del espacio público. De modo general, se formularon lineamientos básicos de imagen urbana, ampliación de aceras y

colocación de ornato urbano. Este plan maestro fue acogido por la Municipalidad de San José para su aplicación. Además, en este contexto, la empresa le presentó al gobierno local una propuesta para modificar el plan regulador en tema de altura de edificaciones, y en el uso y el control de actividades (Tandem, S.f). A pesar de ello, no se encontraron registros de una aplicación de este Plan.

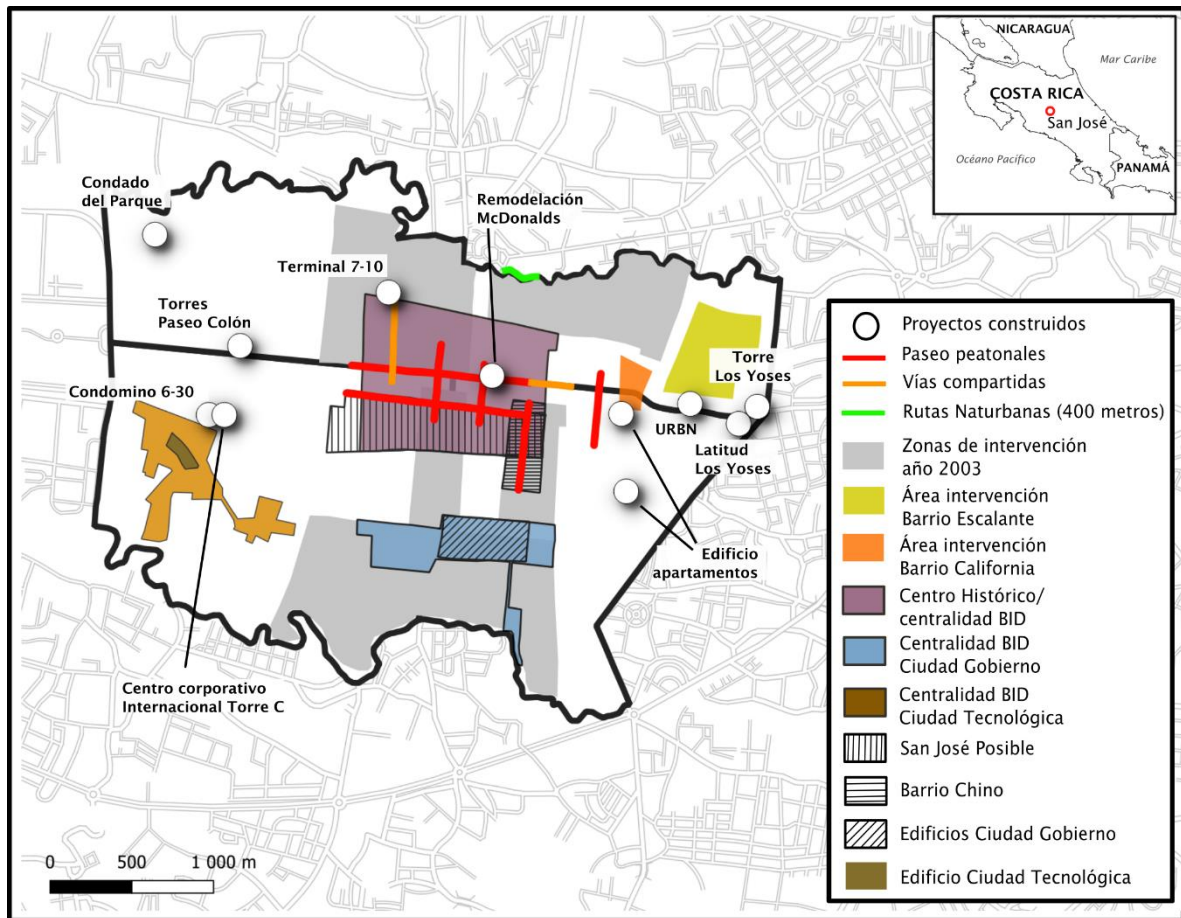
- **Plan de renovación de Barrio California.** En el año 2017, la empresa “Luis Diego Barahona Arquitectura”, propuso un plan para Barrio California, sustentado en “acupunturas urbanas”. Entre ellas se encuentran: 1. Paseo La California: propone adecuar como un área para el peatón y el fomento del turismo, la calle 21, entre avenidas dos y tres; 2. Museo Abierto La California: su objetivo es renovar la imagen del barrio a través de arte pictórico y videoarte, junto al desarrollo de actividades culturales durante el día y la noche; y 3. Microplaza La Primavera: construcción de una plaza y colocación de ornato urbano; entre otras (LDB Arquitectura, S.f). De estas propuestas, se han generado acciones de colocación de arte pictórico y se ha adecuado un área alrededor de la antigua Bomba La Primavera.
- **Rutas Naturbanas.** Es una fundación sin fines de lucro que aglutina a siete organizaciones de la sociedad civil: Rutas Naturbanas, ChepeCletas, GAM Cultural, Río Urbano, Amigos del Torres, Árboles Mágicos y PPAR (empresa de Paisajismo, Arquitectura y Diseño Urbano). Rutas Naturbanas posee una declaratoria de interés público por parte del Gobierno de Costa Rica y está facultada para crear convenios con empresas, propietarios, organizaciones no gubernamentales y con la institucionalidad pública. A su vez, esta Fundación está patrocinada por la empresa constructora HSolís, RC Inmobiliaria, IIG Consultores o Garnier & Garnier Desarrollos Inmobiliarios, entre otras.  
Rutas Naturbanas es un proyecto de recuperación del espacio público contiguo a ríos urbanos. Sus labores comenzaron con una iniciativa piloto en el Río Torres, específicamente en las inmediaciones de Barrio Amón y Barrio Tournon.

En el año 2020 se concretó la construcción de 400 metros de ruta financiada por BN Fondos. Su meta consiste en crear 25 kilómetros de vías peatonales y ciclísticas alrededor del Río Torres y María Aguilar (RutasNaturbanas, S.f; Sancho, 12/01/2020; Calero, 21/09/2020).

En su conjunto, se puede determinar que estas iniciativas públicas y privadas son un complemento a las huellas materiales de repoblamiento que se han ejecutado en el marco del Programa. Por un lado, despliegan acciones para la mejora de una imagen de la ciudad, ya sea por medio de rehabilitación de ambientes naturales, creación de actividades culturales, adecuaciones en el espacio público o recuperación de hitos históricos. Por otro lado, se crean proyectos especializados para la atracción de inversores, turistas y nuevos habitantes.

Por último, en la figura 22 se muestra una condensación de las zonas de intervención propuestas por la Comisión entre los años 2003 y 2004, los proyectos construidos que recibieron incentivos por parte de esta instancia, y las iniciativas públicas y privadas diseñadas entre los años 2004 y 2019. Con esto se observa que, los proyectos edificados, en su mayoría, se localizan en diálogo con iniciativas públicas y privadas que han sido diseñadas, por tanto, se puede vislumbrar un tipo de complementariedad. De modo general, esta política de espacio tiene el potencial de generar una transformación profunda en las dinámicas de San José, donde la ejecución de una economía política del sitio erige desigualdades espaciales y procesos de exclusión.

**Figura 22.** Conjunto de iniciativas públicas y privadas diseñadas o ejecutadas en el marco del Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José



Fuente de datos: CRRSJ, 2003-2004; CRRSJ, 2004-2019; trabajo de campo, 2018-2020; Arias, 14/10/2012; Ugarte, 2013; Rivas, 2010; MSJ y TEC, 2016; García, 2015; Soto, 21/06/2017; Informatico, 5/08/2015; Sancho, 31/05/2018; Montero, 31/04/2018; Innopro Consulting, 2018; BID, 2016; BID, 2019; LDB Arquitectura, S.f; Tandem, S.f; RutasNaturbanas, S.f.

Elaboró Andrés Jiménez Corrales, 2021.

#### 4.6 A modo de cierre

La economía política del sitio representa una de las características del empresarialismo urbano. Dicho atributo versa sobre las relaciones de poder que se tejen con la intención de producir sitios como bien y para beneficios individuales, y no una ciudad como bien y para utilidades colectivas. A través de ello se impulsa el diseño y la creación de proyectos centrados y especializados, los cuales, como fue expuesto, enfocan su

atención en su iniciativa, las cuales representa áreas temáticas: vivienda, turismo, tecnología, gubernamentales o históricas. En general, son propuestas que miran al espacio urbano como un sitio aprovechable para implementar negocios empresariales para una acumulación de capital, ventajas comparativas o centralidad.

Desde su origen, el Programa fue concebido como un medio para trabajar en áreas concretas de la ciudad, principalmente hacia aquellos barrios que se encontraban estigmatizados negativamente o que no eran funcionales al proyecto de competitividad económica que se gestó. En este sentido, se utilizaron los conceptos de regeneración y repoblamiento como un medio para orientar una política de escala que posicionara a San José en el mapa de inversiones del sector privado. El fin que busca este Programa, se encuentra resumido en el eslogan gestado desde el gobierno local: “San José, más destino que camino”, pretendiendo convertir a la ciudad en un centro de inversión que gane terreno frente a otras ciudades (competencia inter-urbana). Con esto se ha querido captar nuevos habitantes e inversionistas, y, para ello, se ha promovido la creación de iniciativas concretas, esencialmente, nueva vivienda, mientras que el sector público local ha suscitado acciones para hacer de San José una ciudad más atractiva a los negocios empresariales, por ejemplo, por medio de arborización, peatonización o la creación de una marca ciudad.

El Programa, según lo estudiado, se constituye en un proyecto especial de la Municipalidad de San José tendiente y dirigido hacia la atracción de capitales y personas a la ciudad. Por tanto, sus intereses están parcializados hacia este fin; asimismo, es una propuesta que se encuentra dirigida hacia un público fuera de San José, es decir, sus acciones son dirigidas, principalmente, para la atracción de capitales para que inviertan en la ciudad en vivienda o en empresas especializadas, como tecnología; o, también, pretende convocar a un público de clases medias y altas o turistas. Cabe destacar, tal como se señaló en la introducción de esta investigación, que el gobierno local cuenta con algunas iniciativas dedicadas a las personas que habitan la ciudad, aun así, se concluye que estas son implementadas, fundamentalmente, en distritos fuera de San

José; pero, además, tienen escaso diálogo con las acciones promovida por el Programa en estudio.

La Comisión se constituyó en una instancia del gobierno local que articuló una economía política del sitio, a través de la cual se ocasiona una producción del espacio urbano a partir de los intereses de los negocios empresariales y no necesariamente del bienestar social. Asimismo, esta estructura municipal ha ejercido un rol gestor de incentivos y facilidades para los proyectos de repoblamiento planteados por el sector construcción e inmobiliario, los cuales, en la práctica, han estado destinados a una clase media-alta y alta. Por tanto, el Programa se constituyó en una iniciativa exclusiva y excluyente.

El sector privado inmobiliario proyectó cambios en San José desde su óptica de inversión. Así, el arquitecto José Luis Salinas, del Grupo Inmobiliario del Parque, mencionó que uno de sus proyectos, Torres de Paseo Colón, simboliza

“un esfuerzo por embellecer la capital, repoblarla, sino, sobre todo, son un paso gigante para generar un cambio urbano que además fomente una mayor calidad de vida, con menos contaminación, congestión vial y estrés diario” (Rev. Construir, 2018: 36).

De esta cita destaca que el embellecimiento ofrecido está mediado por los parámetros de su inversión; y la calidad de vida va a estar enfocada para quienes sí pueden acceder a estas opciones de vivienda. Por tanto, se crean sitios centrados y especializados en la ciudad para una clase social, alrededor de lo cual se pueden estructurar futuras mutaciones urbanas, las cuales pueden profundizar desigualdades en la ciudad.

En síntesis, este Programa ha creado una economía política del sitio a través del mejoramiento de la imagen de la ciudad y la creación de una identidad local (SJO ¡Vive!); por medio de la formulación o constitución de proyectos especializados, tal como el Centro Histórico, la Ciudad Tecnológica o la Ciudad Gobierno; o a través del subsidio de la construcción de torres de vivienda en altura para una clase alta. Estas iniciativas



representan huellas materiales o simbólicas de un empresarialismo urbano que tuvo una gestación en los años 2000 y que ha tenido distintos ritmos y formas de materialización. Además, son huellas alrededor de las cuales se pretende adecuar las condiciones urbanas para satisfacer las demandas de los nuevos “conquistadores”, asimismo, promueven transformaciones excluyentes de la ciudad de acuerdo a los intereses del sector empresarial de la construcción e inmobiliario.

## CONCLUSIONES

### **Características de un empresarialismo urbano josefino**

San José ha experimentado cambios en su materialidad, en su representación y en su modo de gestión urbana. Esta investigación concentró la atención en estudiar los procesos ocultos que se encuentran detrás de este proceso de transformación gestado a partir del año 2004, lo cual, para Hidalgo y otros (2018), se interpreta como un análisis del meta-espacio.

Esta investigación se enfocó en comprender algunas expresiones que ha tenido un empresarialismo urbano a escala local, que, ha ido desencadenando un tipo de urbanismo neoliberal. Tal como sucedió en otras realidades latinoamericanas, la implementación del empresarialismo y, por consiguiente, de un tipo de urbanismo, ha propiciado un regreso del capital al área central de San José. Para ello, se han gestado acciones de gestión urbana enfocadas en el mercado, los negocios empresariales y en las prácticas de consumo de clases medias-altas y altas.

El Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José, se convirtió en un mecanismo para poner en marcha un giro neoliberal en la ciudad, a través de la implementación de un empresarialismo urbano. Este modo de gobernanza neoliberal urbana se empezó a gestar en el gobierno local a partir de la década de 1990. Principalmente, se potenciaron acciones dirigidas a realizar una adecuación institucional y normativa para el beneficio del sector empresarial de la construcción e inmobiliario, pero, también, gestó proyectos centrados y especializados para poner en valor a la ciudad dentro de circuitos económicos de inversión. Esto se vio influenciado por cambios normativos a nivel nacional que ocasionaron que las municipalidades fueran las encargadas de administrar los impuestos de bienes inmuebles, desencadenando una carrera por atraer inversiones a los cantones, ya que esto se traduciría en mayores ingresos al erario municipal.

El surgimiento de este modo de gobernanza y gestión de la ciudad, en esta investigación, se entendió en diálogo con un proceso histórico y geográfico que propició sus condiciones de posibilidad. De esta forma, el Programa representó una activación de una política de escala para valorizar simbólicamente y materialmente a San José, con la intención de convertirla en un espacio competitivo para la atracción de inversiones. Lo anterior tuvo como impulso algunas ideas, tal como las repercusiones ambientales y de congestión vial impulsadas por un crecimiento horizontal extensivo de la ciudad, por ejemplo, en la exposición de los mantos acuíferos a contaminación antrópica, o en aumentos en los tiempos de traslado; pero, además, estuvo mediado por un deseo de las autoridades políticas, intelectuales y del sector privado, por recuperar a San José como un espacio neurálgico dentro de las dinámicas espaciales del país.

En este contexto, se diseñó un Programa para regenerar y repoblar San José, el cual en su desarrollo representó una oportunidad para articular iniciativas de intervención de la ciudad para crear condiciones urbanas atrayentes de inversión, permitiendo aprovechar las ventajas comparativas de su centralidad y de sus capacidades instaladas en redes y servicios. Esto se enmarcó dentro de una dinámica geoeconómica que revalorizó el espacio construido de San José para volverlo competitivo ante negocios inmobiliarios. Dicho movimiento se encuentra en ejecución y sus resultados están aún en proceso.

La iniciativa en estudio ha tenido un rol central en articular intereses públicos y privados, los cuales presionaron a la estructura institucional para buscar opciones que propiciaran una inmigración de inversiones. Esto se desarrolló como parte de un giro neoliberal del gobierno local, el cual inició en la década de 1990 con acciones incipientes de gestión de las dinámicas urbanas, para mutar en uno promotor de los negocios inmobiliarios. Con ello se gesta una política del espacio como estrategia para crear condiciones institucionales y normativas que permitan hacer más rentable la inversión en la ciudad.

Esta coyuntura activó una política de escala urbana-local como recorte espacial hacia donde se iba a canalizar recursos y trabajo para intervenir en la dimensión simbólica y material de San José, y así producir un área como receptáculo de inversiones, población y turismo. Para ello se creó un frente de colonización, pero ya no hacia la periferia de San José, como sucedió durante el siglo XX, sino, ahora, hacia el espacio urbano construido: el centro. Lo anterior fue potenciado y validado con la creación de una idea hacia la ciudad como tierra baldía e improductiva. Por ello, para cambiar esta realidad, un grupo público y privado propuso como herramienta de intervención articulada por los conceptos de regeneración y repoblamiento, para gestar acciones que conviertan el espacio urbano como uno moderno y competitivo.

En general el Programa representó una política de escala que tuvo la intención de reinsertar, bajo parámetros empresariales y de la competitividad, a San José dentro de las dinámicas capitalistas del momento. Este proceso de producción de una frontera urbana que delimitó un espacio de conquista, se puede entender como una estrategia del capitalismo que activa una producción de espacio, como mecanismo de reinención de los métodos para alcanzar una reproducción y acumulación de capital (Lefebvre, 1976). Dentro del neoliberalismo este contexto ha llevado al Estado a tener un papel activo en generar los estímulos y las acciones para la ampliación del mercado, y a ejercer un control social que permita su desarrollo.

Este frente de colonización urbano, desarrollado a partir de los años 2000, se enfrentó con ciertos obstáculos que dificultó su puesta en marcha. Lo anterior, debido a que en San José se logró materializar una desvalorización simbólica, pero no así, una devaluación en los precios de la tierra. Por ejemplo, se estimó que para el año 2012, los cuatro distritos centrales presentaron, en promedio, los precios más altos de la tierra (más de USD 500 por metro cuadrado) de toda la GAM (Sánchez, 2015). Este ha sido uno de los factores que han condicionado una aplicación extensiva de la intervención urbana promovida por el Programa, ya que esto eleva los costos de inversión, lo que resta atractivo a la ciudad dentro de la lógica de acumulación de capital.

Lo anterior es influenciado por la presencia de procesos de especulación del suelo en San José, donde, en algunos casos, propietarios asociados a las élites político-económicas del país, han retenido terrenos bajo un lucrativo negocio de alquiler. Por ejemplo, se ha revelado que las familias de apellido Raventós y Escobár concentran una quinta parte de los presupuestos de alquileres que tiene el gobierno central mensualmente. Muchos de estos edificios se concentran en el área en estudio. Según datos de precios por metros cuadrados de alquiler, se obtiene que en el distrito Hospital, los alquileres que tiene el gobierno central van desde los 5.502 colones a los 22.262 colones el metro cuadrado; así, los montos mensuales de alquiler ascienden a los 118 millones de colones en esta área. Este dato representa el segundo precio más alto que paga el Ejecutivo por metro cuadrado por razón de alquileres en el país. (Amelia Rueda, 2019). Específicamente, el edificio que alberga el precio de alquiler citado, pertenece a la empresa Hogares de Costa Rica, la cual ha sido beneficiada por los incentivos dados por el Programa en estudio.

De esta forma, en la ciudad existe instalada una lógica de especulación, donde propietarios ofrecen alquileres o retienen propiedades a la espera de un aumento de los precios de la tierra, o aguardan a una oferta lucrativa que lleve a movilizar los terrenos dentro del mercado inmobiliario. Además, esto es un proceder estimulado a reproducirse debido a que no existe normativa que genere un cierto control de los precios de la tierra, dejando este elemento a merced de una regulación del mercado y su especulación.

Por otra parte, el empresarialismo urbano fue una de las respuestas institucionales que potenció la concreción de un giro neoliberal en el gobierno local guiado por un proyecto de competitividad económica. Esto estableció una gobernanza urbana destinada a promover negocios inmobiliarios en la ciudad, a través de una participación activa de la Municipalidad en la creación de un ambiente institucional y material que impulse la inversión. Por tanto, el gobierno local se convierte en un agente activo y promotor de actividad económica (Di Virgilio y Guevara, 2015).

Lo anterior marcó una ruptura con una situación institucional anterior, ya que, durante la segunda mitad del Siglo XX, los gobiernos locales se caracterizaron por ejercer una gestión urbana pasiva (Pérez, 1998). A pesar de que en la Ley N.º 4240 de Planificación Urbana del año 1968, le asignó a esta escala de gobierno la competencia de desarrollar una planificación urbana local (Artículo 15); pero, en la práctica, antes del año 1982, las municipalidades tuvieron escasas herramientas de planificación territorial. Esto se vio suplantado con la oficialización del Plan GAM 82, utilizado como sustituto para los planes reguladores que cada municipio debía de tener (Martínez *et al.*, 2015). Dicho hito estuvo lejos de representar un fortalecimiento del rol gestor de los gobiernos locales, y la planificación urbana siguió estando dirigida por el gobierno central. Por ejemplo, este hecho se observó en una ausencia de las municipalidades en los acuerdos realizados durante las décadas de 1980 y 1990, en temas de crecimiento urbano, principalmente, en vivienda (Pérez, 1998).

El devenir institucional ubicó a los gobiernos locales, durante la mayor parte del siglo XX, como facilitadores de servicios poco estratégicos para el desenvolvimiento urbano: recolección de basura, limpieza de aceras, mantenimiento de calles o parques, o administración de patentes comerciales (Pérez, 1998). Estas competencias se mantuvieron relativamente estables durante los años 1970 y 1990, periodo en el cual se experimentó un crecimiento urbano horizontal, es decir, los gobiernos locales tuvieron un rol secundario en la metropolización de San José.

En la década de 1990 se ampliaron las competencias municipales, agregando labores de policía municipal, gestión ambiental y administración del impuesto inmobiliario (Aguilar *et al.*, 2019; Hidalgo, 2003). A pesar de ello, los gobiernos locales han visto limitado el desarrollo de sus competencias de gestión local según lo establecido en el Código Municipal (Ley N. 7794 del 18 de mayo de 1998) por diversas razones, entre ellas, pocas capacidades instaladas y presupuesto (Aguilar *et al.*, 2019). Esto ha convertido las labores municipales en subsidiarias y dependientes del gobierno central,

supeditando una planificación de proyectos urbanos a lo establecido por ministerios, instituciones autónomas o empresa privada.

El proceso de reforma del Estado hacia un neoliberalismo, tuvo una profundización en la década de 1990 y fue acompañado por un proceso incipiente de descentralización (Aguilar *et al.*, 2019; Hidalgo, 2003). No obstante, en estos años se promulgó la Ley N.º 7509 Ley sobre Bienes Inmuebles (del 9 de mayo de 1995), la cual trasladó la administración de este impuesto del Ministerio de Hacienda (gobierno central) a los gobiernos locales (Aguilar *et al.*, 2019). Lo anterior representó un factor que impulsó a los gobiernos locales a introducirse en una gestión activa, atrayente y promotora de inversiones en su territorio, debido a que esto se traduciría en incrementos en el presupuesto municipal, lo cual significa más recursos económicos en las arcas del gobierno local para el desarrollo de obras, pago de personal y, hasta, para tasar el salario del alcalde o alcaldesa del municipio. Esto fue similar a lo acontecido en otras latitudes, donde se promovieron acciones innovadoras y emprendedoras para mejorar el presupuesto de las ciudades (Harvey, 2007).

La neoliberalización del estilo de desarrollo costarricense coincidió con un aumento en el protagonismo de los gobiernos locales en la gestión territorial. Esto permitió gestar alianzas públicas y privadas que se tradujeron en una creación o adecuación de una estructura institucional, de normativa o de facilidades para el impulso de negocios en el cantón. La reproducción del capital bajo el neoliberalismo, hace uso de las estructuras del Estado como un medio útil y necesario que contribuye a ampliar de una forma más directa, las libertades económicas del sector privado, facilitando normas, administración y condiciones organizativas necesarias para su desarrollo. A su vez, el giro neoliberal maximizó un provecho de la plataforma institucional local, en parte por sus pocas capacidades instaladas en personal o en instrumentos de planificación territorial, la cual se pudo moldear para favorecer la creación de un ambiente propicio para los negocios de la construcción e inmobiliarios.

Bajo este movimiento se creó el primer Plan Regulador de San José en el año 1995, el cual quiso propiciar un incremento en la competitividad y el desarrollo económico del cantón (Municipalidad de San José, 1994). Para ello se idearon acciones para movilizar el espacio de la ciudad dentro de redes de inversión, estableciendo ciertos parámetros de regulación, los cuales posteriormente serán acomodados a las circunstancias del momento. Este fue el caso de la formulación y la entrada en vigencia, en el año 2004, del Programa en estudio, el cual creó un proyecto específico para el estímulo de los negocios inmobiliarios en San José. Estos parámetros fueron oficializados a través de una modificación, en el año 2005, del Plan Regulador, donde se introdujo a este instrumento de planificación urbana una delimitación específica de un área de intervención, así como incentivos para los proyectos del empresariado del sector de la construcción e inmobiliario. Esto significó una actualización de la planificación urbana bajo una lógica empresarial, donde el Programa necesitó del Plan Regulador para lograr una validación institucional y tener un medio para la aplicación de las facilidades suministradas por el gobierno local al sector privado.

De estos elementos se puede determinar una de las características de la ejecución de un empresarialismo urbano en San José, el cual se implementó partiendo de un modo pasivo de gestión urbana a uno promotor de negocio empresariales. Esto se asemeja al caso descrito por Prada (2015) en una ciudad intermedia en Ecuador, donde se desarrolló una transición al empresarialismo urbano desde una no-gestión urbana. De este modo, uno de los resultados de este proceder fue la creación de “islas de inversión” (Prada, 2015), lo cual sucedió de modo similar en San José, con la implementación de una economía política del sitio.

En este sentido, la neoliberalización promovió el ingreso de la Municipalidad en la gestión urbana, pero condicionada a los ritmos del mercado y para facilitar el desarrollo de negocios inmobiliarios. El Programa representó una estrategia emprendedora que buscó hacer de San José, un espacio con características favorables para la inversión,



aplicando el gobierno local un enfoque de gobernanza neoliberal urbana que se encargó de promocionar la ciudad y subsidiar los negocios al sector construcción e inmobiliario.

En su desenvolvimiento, el Programa representó un laboratorio de arreglos institucionales y normativo para impulsar este proyecto. Su característica principal fue facilitar incentivos al sector privado, lo cual representó una marca diferenciadora de otros proyectos gestados desde los gobiernos locales en Costa Rica. Esto hizo que San José ingresara en una competencia abierta por la atracción de inversiones, mediado por un giro neoliberal en su gestión urbana. A pesar de lo anterior, este proyecto estuvo lejos de poderse desarrollar en las dimensiones como fue diseñado, ya que su implementación ameritaba transformaciones de normativa a escala nacional y no pudo ser ejecutado de esa forma.

Este laboratorio de arreglos institucionales y normativos, se caracterizó por gestar desde sus orígenes una alianza entre el sector público y privado, donde la Comisión de Regeneración y Repoblamiento de San José, ha servido como una instancia de interlocución, formulación de acciones para potenciar los negocios inmobiliarios y facilitación de incentivos. Destaca la participación del empresariado de la construcción, a través de su cámara empresarial, como miembro pleno de la Comisión, pero, también, por medio de la invitación a empresarios concretos a reuniones de este ente. Esto contrasta con la ausencia permanente de grupos vecinales o asociaciones civiles de barrios de San José. Por tanto, se concluye que, desde el foco municipal, se piensa que la regeneración y el repoblamiento solo puede ser gestado desde lo institucional-técnico, lo académico-técnico y lo privado-empresarial, dejando de lado otras voces y otras visiones en la construcción de este proceso. Así, la forma cómo se concibió e implementó este proyecto asumió a la ciudad como un receptáculo vacío para implementar ideas, no considerando el espacio habitado.

Las particularidades presentadas hicieron que el Programa girara en torno a los deseos y la actividad empresarial de la construcción e inmobiliaria, lo cual afectó desde la recurrencia de reuniones de trabajo, el tipo de incentivos, los proyectos ejecutados, el

público meta de las nuevas opciones de vivienda, recursos municipales hasta la escala de aplicación. Por tanto, se interpreta este Programa como un naufrago que se ha encontrado al acecho de las dinámicas e intereses inmobiliarios. Por ejemplo, uno de los últimos ajustes realizados en el período de estudio, fue el replanteamiento de la escala de intervención del Decreto. Este hecho estuvo mediado por solicitudes de la empresa privada que quería aprovechar los incentivos municipales en otras localizaciones. Lo anterior representa una particularidad del giro neoliberal de la ciudad, el cual pretende eliminar o disminuir fricciones regulatorias para la ampliación del mercado en el territorio.

Estos elementos condujeron a que las formas, los ritmos, las localizaciones y el público meta de aplicación estuvieran mediados por la ganancia del sector privado, dificultando generar un proyecto que buscará un beneficio inclusivo en el disfrute de la centralidad. El desarrollo de este Programa, ha dejado de lado un mejoramiento de la calidad de vida de todas las personas que habitan el área en estudio, para favorecer a un sector particular en el despliegue de sus negocios. Así, otra característica del empresarialismo urbano josefino ha sido una canalización de energías y de trabajo de instituciones públicas, en alianza con el sector privado, para la producción de una ciudad para la venta.

El repoblamiento de San José fue asumido por el gobierno local como una política urbana a partir de los años 2000, pero quedó relegado a los intereses de la empresa privada. De este modo, el municipio facilitó intervenciones en el espacio público, por ejemplo, construcción de aceras, arreglo de parques o colocación de ornato urbano en los alrededores de las nuevas torres, lo cual fue realizado como un medio para remozar la imagen de la ciudad, pero, en función de los negocios inmobiliarios. Es decir, la regeneración urbana aplicada desde el Programa, dependió de los nuevos proyectos habitacionales, los cuales traen consigo personas con intereses, gustos y condiciones económicas particulares que generan presiones para moldear el espacio urbano para sus gustos. Asimismo, estas son acciones que expresan una economía política del sitio,

debido a que son ejecutadas en localizaciones puntuales de la ciudad y para el beneficio de nuevos residentes, impulsando la producción de un espacio urbano exclusivo y excluyente. Esto potencia una profundización de las desigualdades, creándose una diferenciación entre espacios de cierta opulencia y pobreza. Este es el caso de la diferencia entre las nuevas torres en altura y las cuarterías en San José, donde sus condiciones físicas, de salubridad y para la recreación son opuestas.

El Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José ha generado diversas expresiones de un empresarialismo urbano, reflejo de un giro neoliberal de la gestión de la ciudad. Este proceso ha llevado a un escalamiento de lo local como una escala desde donde se pueden gestar proyectos que permitan una acumulación de capital. En el caso de estudio, esto llevó a la generación de arreglos institucionales y normativos que permitieron y facultaron la implementación de proyectos centrados y especializados. Ambas características están orientadas bajo lógicas de rendimiento económico, en detrimento de una mejora en la calidad de vida de la población de la ciudad.

En el cuadro 16, se muestran los principales hallazgos alrededor de la implementación de un empresarialismo urbano en San José. Estos elementos se presentan a partir de las dos características en estudio, alianzas entre el sector público y privado y economía política del sitio, con el objetivo de visibilizar sus particularidades en el diseño y ejecución del Programa.

**Cuadro 16.** Principales características del empresarialismo urbano en el Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José, entre los años 2004 y 2019

Rubro	Características
<b>Alianzas entre el sector público y privado</b>	<p>Formulación y evolución del Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José dirigido por los intereses del sector privado, en específico, el desarrollo de negocio inmobiliarios.</p>
	<p>Creación de una estructura institucional (Comisión de Regeneración y Repoblamiento de San José), normativa (Decreto Ejecutivo N.º 31730-MIDEPLAN-MIVAH) e incentivos (de tipo fiscal, administrativo y de adecuación de condiciones urbanas) para promover la inversión del sector de la construcción e inmobiliario.</p>
	<p>Modificación de normativa, por ejemplo el Plan Regulador de San José, para crear una política de escala (área de intervención) y facultar facilidades al sector privado (aumento de altura o disminución de impuesto de la construcción).</p>
	<p>Exclusión de grupos vecinales o asociaciones civiles de barrios de San José en el diseño e implementación del Programa.</p>
	<p>Dirección del repoblamiento por las lógicas de negocio del sector privado, el cual estableció los ritmos, los modos, las localizaciones y el público meta que ha seguido este proceso.</p>
	<p>Omisión de lineamientos o directrices para el repoblamiento por parte del gobierno local, tales como una restricción en la altura de las nuevas edificaciones o una mixtura social en la oferta de los proyectos de vivienda. Esto ha ocasionado cambios en la escala de experiencia de la ciudad, en el paisaje urbano y transformaciones en la geografía social de la ciudad.</p>
	<p>Promoción de una competencia inter-urbana por parte de gobiernos locales para la atracción de inversiones para la construcción de proyectos de vivienda o el establecimiento de empresas.</p>
	<p>Orientación de la planificación urbana para crear un adecuado ambiente de negocios para el sector privado de la construcción e inmobiliario, por ejemplo, disminuyendo restricciones o facultando transformaciones acorde a las necesidades de los negocios empresariales.</p>
	<p>Instalación de una gobernanza neoliberal urbana como modo de gestión de la ciudad, la cual consiste en un movimiento de reorganización del gobierno local acorde a los intereses del mercado, a través de lo cual se garantizan las libertades económicas del empresariado, reduciendo las interferencias de la mayoría en su desarrollo, asimismo, se dirige a una reducción de lo público o una escasa incorporación de lo público en la dotación de bienes o servicios.</p>
<b>Economía política del sitio</b>	<p>Creación de proyectos de vivienda en altura exclusivos y excluyentes orientado a una clase media-alta y alta.</p>
	<p>Producción de proyectos centrados y especializados (por ejemplo, Centro Histórico, Ciudad Gobierno, Ciudad Tecnológica) para atraer inversión, nuevos residentes y turistas, los cuales generan escasos beneficios a la población que previamente reside en estas áreas de intervención.</p>
	<p>Inversión de proyectos encaminados a la mejora de la imagen de la ciudad (por ejemplo, marca ciudad: SJO Vive!) que buscan generar medios para valorizar el espacio como sitio de inversión, turismo o residencia.</p>

	Intervención selectiva del espacio público por parte del gobierno local para favorecer los proyectos ejecutados por el sector privado. Lo anterior se ejecuta a través de una priorización de la inversión municipal, en esta materia, en los alrededores de los nuevos proyectos de vivienda en altura.
	Creación de proyectos que priorizan generar una rentabilidad económica con mayores velocidades de retorno de la inversión y un uso intensivo de la tierra, sobre los aportes colectivos de la vida urbana.
	Dirección de iniciativas públicas y privadas en espacio público, recuperación ambiental, actividades culturales o históricas en torno a la atracción de inversiones y clases medias y altas hacia la ciudad.
	Constitución de una San José como un producto para la venta.

Elaboró Andrés Jiménez Corrales, 2021.

A continuación, se presentan conclusiones sobre el Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José, las cuales buscan sintetizar sus aportes en el impulso de un giro neoliberal a través de un empresarialismo urbano:

- Surgió como una estrategia para recuperar y llenar de contenido a una ciudad que fue vaciada simbólicamente en el discurso de las autoridades políticas y del sector privado.
- Representó una estrategia que organizó ideas y acciones para una valorización de San José en el imaginario social y en el mercado.
- Fue resultado de una alianza entre el sector público y privado. El sector privado estuvo representado por el empresariado de la construcción e inmobiliario en su diseño y aplicación, permitiendo una dirección de lo sucedido.
- Creó una estrategia para diseñar y poner en marcha una iniciativa enfocada en los negocios y los intereses inmobiliarios.
- Concentró acciones para movilizar al espacio urbano en el mercado, ofreciendo geosobornos para la atracción de inversiones, en torno a ciertas desregulaciones.
- Desarrolló proyectos centrados y especializados que tienen un público meta selectivo: residentes, empresarios o turistas.

- Excluyó una incorporación de voces de grupos vecinales o asociaciones civiles de barrios de San José. Tampoco, estas personas fueron consideradas como público meta de las iniciativas.
- Enfocó una mejora en la imagen de San José para la venta y no en un mejoramiento del bienestar general de la población de la ciudad.
- Descartó un proyecto para constituir una ciudad como un bien público o una ciudad democrática, para encaminar el trabajo hacia una privatización del espacio urbano: el acceso a la centralidad es controlado, exclusivo y mercantilizado.

Por tanto, la iniciativa en estudio ejecutó una estrategia espacial para influir en las geografías de la acumulación de capital en la Gran Área Metropolitana de Costa Rica. Además de los resultados concretos, este proyecto se constituyó en un hito dentro de la historia de la planificación urbana, ya que abrió la posibilidad de ejecutar desde la escala local, acciones dirigidas a la mercantilización del espacio urbano. En este sentido, analizar el desarrollo de su diseño e implementación muestran caminos para replantear este Programa, para lo cual es necesario ampliar su foco de atención, buscando garantizar una mejora en la calidad de vida de la población en general de la ciudad y democratizar el acceso a la vivienda en la centralidad.

A continuación, se presenta un diálogo entre el marco contextual, base del estudio, y los resultados logrados:

1. El área y el periodo de estudio mostró ser una delimitación que permitió enfocar la atención en cómo una política pública se espacializa, constituyendo un marco espacio-temporal idóneo que permitió comprender la relación entre lo formulado y lo materializado en la Ciudad.
2. Este estudio brindó un antecedente que contribuye a avanzar en el análisis de la ciudad San José y sus transformaciones recientes. Además, contribuyó a comprender los cambios locales desarrollados en San José, a través del uso de los conceptos de empresarismo urbano y urbanismo neoliberal, los cuales se

pusieron en relación con la situación experimentada en otras ciudades latinoamericanas.

3. En función a los dos puntos anteriores, se reafirmó la justificación de este trabajo, ya que fue pertinente para abordar una exteriorización concreta de una neoliberalización urbana. Con ello se contribuyó a entender el rol que tiene la creación de una política de espacio y de escala desde un gobierno local, como una estrategia para gestar una producción del espacio urbano exclusivo y excluyente en el neoliberalismo.
4. El marco conceptual aportó una mirada crítica hacia los cambios contemporáneos en San José, permitiendo comprender estas transformaciones como un constructo social que tienen causas y ocasiona consecuencias en distintas escalas geográficas. Asimismo, el concepto central de empresarialismo urbano facultó un análisis, de manera relacional, entre las adaptaciones institucionales y normativas, y las huellas materiales que ocasiona la aplicación del neoliberalismo en San José. Es importante destacar que el término central y sus características, se tuvieron que adaptar al contexto local para que tuvieran una mayor amplitud analítica.
5. De manera general, las fuentes utilizadas fueron suficientes para lograr lo planteado en los objetivos. Además, aportó a la Geografía una perspectiva sobre las aportaciones que ha tenido el accionar institucional-estatal a la producción del espacio urbano de San José.
6. Por último, los objetivos pudieron ser desarrollados en su conjunto. A través de ellos se logró entender la construcción geográfica e histórica de las condiciones de posibilidad que permitieron formular una política de espacio hacia San José en el siglo XXI. Asimismo, se profundizó en una identificación de las relaciones entre actores públicos y privados en el diseño de un proyecto de intervención de la Ciudad y los modos de adaptación institucional y normativos ejecutados para su aplicación. Y se determinó las formas cómo esas relaciones de poder crean sitios en San José para un beneficio individual del inversor y para quienes

pueden acceder a los proyectos ejecutados. Con estos elementos se pudo caracterizar un tipo de urbanismo neoliberal con expresiones locales.

Destaca que la decisión tomada de centrar la atención únicamente en el Programa, permitió mostrar los alcances y las limitaciones que ha tenido en su desarrollo. Lo anterior cobra relevancia, ya que, hasta el momento, no se había realizado un abordaje de este tipo. Contrariamente, se había privilegiado considerar esta iniciativa municipal como una parte de un todo, lo que dificultaba entender sus dimensiones de cambio. Además, favoreció a interpretar los alcances del Programa bajo su propia delimitación.

Por último, una de las principales contribuciones de este trabajo fue a nivel conceptual-interpretativo, contribuyendo, al menos, en dos sentidos:

1. Realizar un proceso de adaptación de un concepto desarrollado en otras latitudes (empresarialismo urbano) y que ha sido utilizado escasamente en los estudios urbanos costarricenses, para el análisis de una realidad y un proceso concreto en Costa Rica. A partir de esta labor se creó un marco básico para el uso de este término en futuros trabajos de investigación; y
2. Construir una lectura específica sobre una exteriorización de un giro neoliberal urbano en Costa Rica. Con esto se aportan insumos para entender la neoliberalización del Estado a escala local y su relación con la escala nacional.

## **Horizontes para la investigación futura**

Algunos temas que a futuro se recomienda abordar son los siguientes:

- Transformaciones territoriales en el contexto inmediato de los proyectos ejecutados en el marco del Programa.
- Razones por las cuales algunos proyectos o iniciativas propuestas y construidas no optaron por los incentivos que brinda el Programa.
- Investigar los proyectos ejecutados fuera de los cuatro distritos centrales del cantón San José y los incentivos que obtuvieron o no.



- Indagar sobre procesos de resistencia, pasados o actuales, contra la aplicación de proyectos enmarcados dentro del Programa.
- Examinar las percepciones que tienen las personas habitantes de barrios de San José sobre la aparición de torres en altura en la ciudad, sus implicaciones en sus dinámicas cotidianas y sus transformaciones territoriales.
- Explorar los cambios en los ingresos municipales antes y después de la ejecución del Programa, en relación con los rubros de inversión del gobierno local del año 2004 al 2019.
- Estudiar la financierización de los proyectos inmobiliarios, así como la conformación de los grupos empresariales que han desarrollado proyectos de vivienda en altura en San José, para profundizar en un entendimiento de las dinámicas de negocio de estas empresas.
- Entender los mercados, especulación y concentración de la tierra y de los alquileres en San José a lo largo de la historia.
- Examinar el mercado de vivienda en altura en San José, para estudiar la ocupación de las unidades habitacionales.
- Estudiar sobre el habitar en estas formas urbanas en altura.
- Dar seguimiento a las rupturas o las continuidades que ocasionará la modificación del Decreto del año 2004, en cuanto a la localización de proyectos inmobiliarios en el cantón San José.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Abissi, María. 2019, 28 enero. Jóvenes adultos necesitan al menos dos salarios y medio para comprar una casa o apartamento. El Financiero. En línea: <https://www.elfinancierocr.com/finanzas/jovenes-adultos-necesitan-al-menos-dos-salarios-y/DZTQPMBRMFCXJNR5MQL5EKF55A/story/>
- Acosta, Sabrine. 2014. "EXPANSÃO URBANA EM SAN JOSÉ, COSTA RICA: DA FORMAÇÃO DA METRÓPOLE À VERTICALIZAÇÃO". Tesis para optar al grado de Maestría en Geografía. Universidad Federal de Santa Catarina.
- Acosta, Sabrine. 2018. Análisis espacial de ciudad Cayalá (Guatemala) y avenida Escazú (Costa Rica): más allá del binarismo clásico. Rev. An. Realidad Nacional. Ed. 144.
- Aguilar, Justo y Violeta, Pallavicini. 2019. El régimen municipal en Costa Rica. Un análisis económico y político. Ed. IICE-UCR
- Alvarado, Alejandro y Jiménez, Gustavo. 2014. Urbanizaciones cerradas en Costa Rica: transformaciones socioespaciales en la urbanidad y segregación socioresidencial en el distrito de San Rafael de Escazú (1990-2010). Tesis para optar al grado de Licenciatura en Sociología. Universidad de Costa Rica, Costa Rica.
- Álvarez, Royee. 2013. San José: despoblamiento reciente y repoblamiento actual. Rev. Ambientico. No. 234.
- AmeliaRueda.com. 2019. Informe especial: Dos familias concentran quinta parte del presupuesto de alquileres del Ejecutivo. En línea: <https://especiales.ameliarueda.com/alquileres/>
- Araya Monge, Johnny. 2010. San José Vive. Costa Rica. Ed. de la Boca del Monte.
- Araya Monge, Johnny. 2010b. Reincidente sí, pero no compulsivo. Entrevista con Johnny Araya. Revista Paquidermo.com.
- Araya, María del Carmen. 2006. Imaginarios urbanos, medios de comunicación y experiencias de ciudad: ¿Cuáles son las ciudades de nuestros deseos, fantasías y miedos? Tesis para optar al grado de Doctorado en Estudios de la Sociedad y la Cultura. Universidad de Costa Rica.
- Araya, María del Carmen. 2007. San José Siglo XXI. Dinámica del capitalismo e imaginarios urbanos. Rev. Vínculos. Vol. 30.
- Araya, María del Carmen. 2010. San José. De "París en miniatura" al malestar en la ciudad. Medios de comunicación e imaginarios urbanos. Costa Rica: EUNED.
- Araya, María del Carmen. 2013. Genealogía de los Centros Históricos y Urbanismo Neocolonial. Aportes a una teoría y práctica de la descolonización de las ciudades latinoamericanas en el siglo XXI. RevistArquis. Vol. 2, N.3
- Araya, María del Carmen. 2021. De la pequeña Wall Street" a la ciudad de los "pulseadores". Costa Rica: Ed. UCR.
- Araya, Sergio y Eduardo, Blanco. 2016. SJO quiere ser querida. Tesis para optar el grado de Licenciatura en Arquitectura. Universidad Veritas.

- Araya, Alejandra y Alejandra, Marín. 2008. Sistema de parqueo inteligente: Repoblamiento de San José. Tesis para optar el grado de Licenciatura en Arquitectura. Universidad de Costa Rica.
- Arias, Gustavo. 2012, 14 octubre. El gran mall de San José. *El Financiero*. En línea: <https://www.elfinancierocr.com/negocios/el-gran-mall-de-san-jose/JTOFNAOW6BBXZIFNXA4PRBDWH4/story/>
- Avenidaño, Isabel. 2008. Inmigrantes y territorialidades, Ciudad de San José, Costa Rica, 2007. Tesis para optar al grado de Doctorado en Estudios de la Sociedad y la Cultura. Universidad de Costa Rica.
- BID. 2016. San José. De la acción local a la sostenibilidad metropolitana. Costa Rica: BID.
- BID. 2019. San José Vive: Regenerando el centro. Plan maestro de regeneración urbana y reconversión productiva de los cuatros distritos centrales de San José, Costa Rica. Plan 4D-2050. Documento síntesis. BID. Costa Rica.
- Brenes, Eduardo y Wendy, Molina. 2013. Regeneración urbana y repoblamiento de San José aún no llegan. *Rev. Ambientico*. No. 234.
- Brenner, Neil. 2013. Tesis sobre urbanización planetaria. *Rev. Nueva Sociedad*. N. 243.
- Brenner, Neil. 2017 [2009]. ¿Qué es la teoría urbana crítica? En: Sevilla, A. (ed.). 2017. Neil Brenner. *Teoría urbana crítica y políticas de escala*. España: Ed. Icaria.
- Brenner, Neil y Nick, Theodore. 2017 [2002]. Las ciudades y las geografías del neoliberalismo realmente existente. En: Sevilla, A. (ed.). 2017. Neil Brenner. *Teoría urbana crítica y políticas de escala*. Ed. Icaria.
- Brenner, Neil. 2017. La era de la urbanización. En: Sevilla, A. (ed.). 2017. Neil Brenner. *Teoría urbana crítica y políticas de escala*. Ed. Icaria.
- Calero, María. 2020, 21 septiembre. Rutas Naturbanas, un proyecto costarricense en pro de la movilidad. *Rev. Construir*. En línea: <https://revistaconstruir.com/rutas-naturbanas-un-proyecto-costarricense-en-pro-de-la-movilidad/>
- Casa Presidencial. 6/05/2021. Ciudad Gobierno ahorrará \$357,8 millones al Estado. Comunicado de Prensa. En línea: <https://www.presidencia.go.cr/comunicados/2021/05/ciudad-gobierno-ahorrara-3578-millones-al-estado/>
- Casgraine, Antoine y Janoschka, Michael. 2013. Gentrificación y resistencia en las ciudades latinoamericanas. El ejemplo de Santiago de Chile. En *Andamios. Revista de Investigación Social*, 10(22), mayo-agosto, 19-44.
- Castrillo, María; Matesanz, Ángela; Sánchez, Domingo; y Álvaro Sevilla. 2014. ¿Regeneración urbana? Deconstrucción y reconstrucción de un concepto incuestionado. *Rev. Papeles de Relaciones Ecosociales y Cambio Global*. N. 12
- Carvajal, Guillermo y Jorge, Vargas. 1987. El surgimiento de un espacio urbano metropolitano en el valle central de Costa Rica. 1950-1980. *Rev. Anuario de Estudios Centroamericanos*. Vol. 13
- Comisión de Renovación y Repoblamiento de San José (CRRSJ). 2003-2004. Expediente de actas de reuniones Comisión de Renovación y Repoblamiento de San José. San José. Costa Rica: Municipalidad de San José. Archivo Municipal.

Comisión de Renovación y Repoblamiento de San José (CRRS). 2004-2019. Expediente de actas de reuniones Comisión de Regeneración y Repoblamiento de San José. San José. Costa Rica: Municipalidad de San José. Archivo Municipal.

Canal UCR. 11/11/2020. Casas por las nubes. Programa Minuto 15. Disponible en [https://www.youtube.com/watch?v=rHtquAh5U60&list=PL7SWDgzAgNN9UA9mPS8l-mXkj7\\_T2HKep&index=29&ab\\_channel=CanalUCR](https://www.youtube.com/watch?v=rHtquAh5U60&list=PL7SWDgzAgNN9UA9mPS8l-mXkj7_T2HKep&index=29&ab_channel=CanalUCR)

Contreras, Yasna y Paulina, Gática. 2015. Gentrificación y degentrificación en las áreas centrales de Santiago e Iquique. En: Delgadillo, V., Díaz, I., y L. Salinas. 2015. Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina. Instituto de Geografía, UNAM.

Contreras, Edgardo. 2017. Renovación y desplazamientos urbanos. Ed. Surbanistas.

Córdoba, Juan Diego. 7/03/2021. 96 torres impulsan el repoblamiento de San José. *La Nación*.

Costa Rica. Decreto 31730-MIDEPLAN-MIVAH. Renovación y repoblamiento de San José. La Gaceta del 3 de febrero de 2004.

Costa Rica. Decreto 42154-MIDEPLAN-MOPT-MCJ-MIVAH. Reforma al Decreto Ejecutivo Decreto 31730-MIDEPLAN-MIVAH. La Gaceta del 13 de febrero del 2020.

Costa Rica. Ley 4240 de Planificación Urbana. La Gaceta del 15 de noviembre de 1968.

Costa Rica. Ley 7509 de Impuesto sobre Bienes Inmuebles. La Gaceta del 9 de mayo de 1995.

Costa Rica. Ley 7794 de Código Municipal. La Gaceta 94 del 18 de mayo de 1998.

Costa Rica. Reglamento de Renovación Urbana. La Gaceta del 1 de junio de 2017.

Cubero, Alexandra. 2019, 18 de febrero. ¿Cuáles son las zonas de la GAM con mayor plusvalía? La república. En línea: [https://www.larepublica.net/noticia/cuales-son-las-zonas-de-la-gam-con-mayor-plusvalia?fbclid=IwAR0n\\_gX3KCbHsdrci7iDNjTO8eKHfke3k8I70ScG2M73S9CuspUZDACyVT0](https://www.larepublica.net/noticia/cuales-son-las-zonas-de-la-gam-con-mayor-plusvalia?fbclid=IwAR0n_gX3KCbHsdrci7iDNjTO8eKHfke3k8I70ScG2M73S9CuspUZDACyVT0)

Cuenya, Beatriz y Manuela Corral. 2011. Empresarialismo, economía del suelo y grandes proyectos urbanos: el modelo de Puerto Madero en Buenos Aires. *Rev. EURE*. Vol. 37; N. 37.

De Angelis, Massimo. 2005. The political economy of global neoliberal governance. *Rev. Review (Fernand Braudel Center)*, Vol. 28, No. 3, pp. 229-257.

Delgadillo, Víctor; Díaz, Ibán y Luis, Salinas [coord.]. 2015. Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina. Instituto de Geografía, UNAM y Contested Cities.

Delgadillo, Víctor. 2014. Ciudad de México: megaproyectos urbanos, negocios privados y resistencia social. En Hidalgo, Rodrigo y Janoschka, Michael (eds.). *La ciudad neoliberal. Gentrificación y exclusión en Santiago de Chile, Buenos Aires, Ciudad de México y Madrid*.

Delgadillo, Victor. 2016. Ciudad de México, quince años de desarrollo urbano intensivo: la gentrificación percibida. *Revista INVI* 31(88).

De Mattos, Carlos. 2010. Globalización y metamorfosis metropolitana en América Latina. De la ciudad a lo urbano generalizado. *Revista Geografía Norte Grande*. Vol 47: 81-104.

- De Urbina, Amparo y Thierry, Lulle. 2015. ¿Se puede hablar de gentrificación en el Centro Histórico de Bogotá? En: Delgadillo, V., Díaz, I., y L. Salinas. 2015. Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina. Instituto de Geografía, UNAM.
- Di Virgilio, María y Tomás, Guevara. 2015. Gentrificación liderada por el Estado y empresarismo urbano en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. En: Delgadillo, V., Díaz, I., y L. Salinas. 2015. Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina. Instituto de Geografía, UNAM.
- Díaz, Ibán. 2015. Introducción. Perspectivas del estudio de la gentrificación en América Latina. En: Delgadillo, V., Díaz, I., y L. Salinas. 2015. Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina. Instituto de Geografía, UNAM.
- Díaz, Ibán. 2014. La transformación del Centro Histórico de la Ciudad de México. ¿Gentrificación o Repoblación?. Ponencia XII Coloquio y Trabajos de Campo del Grupo de Geografía Urbana, junio. España.
- Díaz, David. 2019. La historia del neoliberalismo en Costa Rica. La aparición en la contienda electoral 1977-1978. Avances de investigación. CIHAC, UCR
- Dirección General de Estadísticas y Censos. 1950. VI Censo de Población 1950. Costa Rica.
- Dirección General de Estadísticas y Censos. 1973. VII Censo de Población 1973. Costa Rica.
- Dirección General de Estadísticas y Censos. 1984. VIII Censo de Población 1984. Costa Rica. Recuperado de <http://www.inec.go.cr/Web/Home/GeneradorPagina.aspx>
- Durán, Luis. 2013. Cartografías josefinas: ventas ambulantes y espacio público. Costa Rica: EUNA.
- Elizondo, Hugo. 2017. Segregación espacial residencial clasista en la ciudad: el caso del Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José. 2000-2011. Tesis para optar al grado de Licenciatura en Sociología. Universidad de Costa Rica.
- Escalante, Fernando. 2016. Historia mínima del neoliberalismo. El Colegio de México, México.
- Esquivel, Freddy. 2013. Neoliberalismo en Costa Rica: secuelas en la cuestión social durante el Siglo XX. Rev. Cátedra Paralela. N. 9.
- Fallas, Cristina. 16/02/2020. Cuatro proyectos inmobiliarios en La Sabana muestran avances constructivos y de colocación. La Nación. Disponible en: <https://www.nacion.com/economia/negocios/cuatro-proyectos-inmobiliarios-en-la-sabana/HDDOBIYKNJCVZJJKVYUOUBG2WM/story/>
- Fernández, Evelyn. 21/08/2016. Más torres verticales acaparan San José. El Financiero. Disponible en: <https://www.elfinancierocr.com/negocios/mas-torres-verticales-acaparan-san-jose/N5GEBYUTERCU7P3KNBEJUC70IA/story/>
- Fernández, Andrés. 2013. San José: de lo rural ¿a lo urbano? Rev. Ambientico. No. 234.
- Franquesa, Jaume. 2007. Vaciar y llenar, o lógica espacial de la neoliberalización. Reis, 118, 123-150.
- García, Sandra, 2015. Informe de labores 2015. Alcaldía Municipalidad de San José.
- Garrido, Marcelo. 2019. Escenarios para la producción de escala y regímenes de la representación geográfica. En: Polo-Almeida, P., Carrión, A. y López, M. (Coord.). Debates actuales de la geografía

latinoamericana: visiones desde el XVII Encuentro de Geógrafos de América Latina. Quito: Asociación Geográfica del Ecuador / Sección Nacional del Ecuador del Instituto Panamericano de Geografía e Historia

GRIHub. 2020. ¿Cómo se comportará el mercado inmobiliario de Costa Rica durante 2020? En línea: [https://www.griclub.org/news/real-estate/como-se-comportara-el-mercado-inmobiliario-de-costa-rica-durante-2020\\_1048?content\\_lang=es](https://www.griclub.org/news/real-estate/como-se-comportara-el-mercado-inmobiliario-de-costa-rica-durante-2020_1048?content_lang=es)

González, Laura y María Piedra. 2007. Ciudad destino. Perspectiva del espacio urbano colectivo. Repoblamiento y reestructuración de la zona de la Calle 8. Tesis para optar al grado de Licenciatura en Arquitectura. Universidad de Costa Rica.

González, Carolina. 2020. El vaciamiento que antecede la renovación. Reflexiones a partir del proyecto del distrito gubernamental en el sur de la ciudad de Buenos Aires. *Territorios* (42), 1-22. Doi: <http://dx.doi.org/10.12804/revistas.urosario.edu.co/territorios/a.7228>

Harvey, David. 1977. *Urbanismo y desigualdad social*. Ed. Siglo XXI.

Harvey, David. 2005. «El nuevo imperialismo: acumulación por desposesión». En: Panitch, L. y Leys, C. (Eds.) *El "nuevo" desafío imperial*. Social register 2004. Buenos Aires: CLACSO, 2005

Harvey, David. 2007. *Espacios del capital. Hacia una geografía crítica*. Ed. Akal.

Hidalgo, Antonio. 2003. *Costa Rica en evolución. Política económica, desarrollo y cambio estructural del sistema socio-económico costarricense (1980-2002)*. Ed. UCR y Servicio de publicaciones Universidad de Huelva.

Hidalgo, Rodrigo. 2010. Los centros históricos y el desarrollo inmobiliario: Las contradicciones de un negocio exitoso en Santiago de Chile. *Rev. Scripta Nova*. Vol. XIV, N. 331.

Hidalgo, Rodrigo. 2019. Negocios inmobiliarios, nuevos extractivismos y nichos de conquista de la urbanización en América Latina: desde la renovación del espacio central a la periferia expandida. En: Polo-Almeida, P., Carrión, A. y López, M. (Coord.). *Debates actuales de la geografía latinoamericana: visiones desde el XVII Encuentro de Geógrafos de América Latina*. Quito: Asociación Geográfica del Ecuador / Sección Nacional del Ecuador del Instituto Panamericano de Geografía e Historia

Hidalgo, Rodrigo y Michael, Janoschka. (Ed.). 2014. *La ciudad neoliberal. Gentrificación y exclusión en Santiago de Chile, Buenos Aires, Ciudad de México y Madrid*. *Contested Cities*.

Hidalgo, Rodrigo y Michael, Janoschka. 2014b. "La ciudad neoliberal: estímulos de reflexión crítica." En: Rodrigo Hidalgo y Michael Janoschka (Ed.). *La ciudad neoliberal. Gentrificación y exclusión en Santiago de Chile, Buenos Aires, Ciudad de México y Madrid*.

Hidalgo, Rodrigo; Alvarado, Voltaire; Satana, Daniel y Paulsen, Alex. 2018. Metaespacio: la cáscara cosmopolita de un entorno inventado. Representaciones sobre el barrio Italia, Santiago de Chile. *Rev. Estudios Demográficos y Urbanos*. Vol. 33, núm. 1 (97). Doi: <http://dx.doi.org/10.24201/edu.v33i1.1728>

Informatico. 2015, 5 de agosto. MOPT anunció inicio del ambicioso proyecto "Ciudad Gobierno". Informatico. En línea: <https://www.informa-tico.com/5-08-2015/mopt-anuncio-inicio-ambicioso-proyecto-ciudad-gobierno>

- Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC). 2000. IX Censo de Población 2000. Costa Rica. Recuperado de <http://www.inec.go.cr/Web/Home/GeneradorPagina.aspx>
- Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC). 2020. Encuesta Nacional de Hogares 2020. En línea: <https://www.inec.cr/ingresos-y-gastos-de-hogares/ingresos-de-los-hogares>
- Innopro Consulting. 2018. DESARROLLO DEL DISEÑO CONCEPTUAL, ESTRATÉGICO Y FINANCIERO DEL PROYECTO CIUDAD TECNOLÓGICA EN SAN JOSÉ, COSTA RICA. Informe final de consultoría para la Municipalidad de San José.
- Jaramillo, Samuel. 2003. Los fundamentos económicos de la “participación en plusvalías”. Ed. Universidad de los Andes y Lincoln Institute of Land Policy.
- Jessop, Bob. 1997. The entrepreneurial city: re-imaging localities, redesigning economic governance, or restructuring capital? En: Jewson, N. and S. MacGregor (Eds.). *Realising Cities: New Spatial Divisions and Social Transformation*, London: Routledge, pp. 28-41.
- Jiménez, Andrés. 2016. Cartografía de la territorialización del mall Lincoln Plaza. Moravia, Costa Rica. 2005-2016. Tesis para optar al grado de Licenciatura en Geografía. Universidad de Costa Rica.
- Jiménez, Andrés. 2017. “Mall”-deando la ciudad: 24 años de territorialización de los malls en Costa Rica. *RevistArquis*. Vol. 6, N. 2
- Klotchkov, Vladimir. 2013. Regeneración y repoblamiento de San José: ¿Dónde estamos?. *Rev. Ambientico*. No. 234.
- La Nación. 2005, 13 marzo. Se asoman primeros condominios en la periferia de San José. *La Nación*. En línea: <https://www.nacion.com/el-pais/se-asoman-primeros-condominios-en-la-periferia-de-san-jose/4Y2VE2PJFBETVG6FMYKBL4COGM/story/>
- LDB Arquitectura. Sin fecha. Plan de Renovación Barrio Escalante. En línea: [https://www.ldbarquitectura.com/pr\\_escalante.html](https://www.ldbarquitectura.com/pr_escalante.html)
- LDB Arquitectura. Sin fecha. Plan de Renovación Barrio La California. En línea: [https://www.ldbarquitectura.com/pr\\_california.html](https://www.ldbarquitectura.com/pr_california.html)
- Lefebvre, Henri. 1972. *La revolución urbana*. Ed. Alianza.
- Lefebvre, Henri. 1976. *Espacio y Política. Derecho a la Ciudad II*. Ed. Península.
- Lungo, Mario; Pérez, Mariam y Nancy Piedra. 1992. La urbanización en Costa Rica en los 80. En: Portes, A. y M. Lungo (Coord.). *Urbanización en Centroamérica*. Flacso. San José, Costa Rica.
- Massey, Doreen. 1994. *Space, places and gender*. Ed. Polity Press.
- Martínez, Angely. 2018. Empresarialismo y grandes proyectos urbanos: análisis comparativo de Puerto Madero en Buenos Aires y La Loma en Barranquilla. *Rev. Ciencias Sociales Collectivus*. Vol. 5, N. 2.
- Martínez, Tomás y Karen, Ruíz. 2015. Treinta años de Metamorfosis Urbana Territorial en el Valle Central. Contribución al XXI Informe Estado de la Nación en Desarrollo Humano Sostenible, CONARE. En línea: <http://hdl.handle.net/20.500.12337/618>

- Morales, Douglas. 2005. Centro Chino: Regeneración y Repoblamiento Casco Central de San José distrito Catedral. Tesis para optar al grado de Maestría Profesional en Diseño Urbano. Sistema de Estudios de Posgrado, Universidad de Costa Rica.
- Montes, Ana Paula. 2018. La producción visual de la ciudad neoliberal en Costa Rica. Apuntes desde la geografía crítica de David Harvey. Anuario de Invest. del Posgrado Urbanismo. N. 5. UNAM.
- Montes, Ana Paula y Luis, Durán. 2019. Tres apuntes sobre la ciudad neoliberal en Costa Rica (1980-2017). *RevistArquis*. Vol. 8, N. 1.
- Montero, Jéssica. 31/05/2018. Municipalidad de San José traza plan para atraer empresas a 'ciudad tecnológica'. *La Nación*. En línea: <https://www.nacion.com/economia/negocios/municipalidad-de-san-jose-traza-plan-para-atraer/YP4AJ2WOSVCGRACNFMTDC5YLBM/story/>
- Municipalidad de San José. 1994. Plan Director Urbano de San José. *Rev. Geog. de América Central*. N. 29
- Municipalidad de San José. 2005. Plan Director Urbana de San José.
- Municipalidad de San José. 2014. Plan de Desarrollo Urbano.
- MSJ y TEC. 2016. Propuesta plan de acción para el centro histórico San José 1851. Estrategia 2016-2021.
- Municipalidad de San José. 2019. Ciudad Tec. Hoja de ruta. En línea: [https://www.msj.go.cr/MSJ/Capital/SiteAssets/proy\\_tec/Hoja\\_de\\_Ruta\\_Ciudad\\_TEC.pdf](https://www.msj.go.cr/MSJ/Capital/SiteAssets/proy_tec/Hoja_de_Ruta_Ciudad_TEC.pdf)
- Murillo, Martín. 2006. Condominio Residencial con usos mixtos en el sector de la estación del Ferrocarril al Pacífico. Tesis para optar al grado de Licenciatura en Arquitectura. Universidad de Costa Rica.
- Olivera, Patricia. 2015. Gentrificación en la Ciudad de México: entre políticas públicas y agentes privados. En: Delgadillo, V., Díaz, I., y L. Salinas. 2015. *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina*. Instituto de Geografía, México: UNAM.
- Pacheco, Marianela. 2018. S.J.O : diseño de una propuesta de repoblamiento en el Casco Central de San José, a través del aprovechamiento de edificios en desuso y/o subutilización. Tesis para optar al grado de Licenciatura en Arquitectura. Universidad de Costa Rica.
- Pérez, Marian. 1998. La gobernabilidad urbana y la estrategia centroamericana de desarrollo sostenible. El caso del Área Metropolitana de San José. En: Lungo, Mario (Comp.). *Gobernabilidad urbana en Centroamérica*. FLACSO-GURI. 1 ed. San José.
- Pina, Felipe. 2015. Rehabilitación de edificios subutilizados para generar vivienda en el área central de San José. Tesis para optar al grado de Licenciatura en Arquitectura y Urbanismo. Instituto Tecnológico de Costa Rica.
- Pina, Felipe. 2016. Proyecto de rehabilitación de un edificio subutilizado para generar vivienda en el área central de la ciudad de San José. *RevisArtaquis*. Vol. 5, N. 1.
- Plan GAM. 1982. Plan Regional de Desarrollo Urbano "Gran Área Metropolitana". Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.



Prada, José. 2015. ¿De la no gestión al empresarialismo? Algunas evidencias en la transformación de la gobernanza urbana en las ciudades medias latinoamericanas a través de un caso de estudio ecuatoriano. Bol. de la Asoc. de Geóg. Esp. N. 69

Programa Estado de la Nación (PEN). 2015. Vigésimo primer Informe Estado de la Nación en Desarrollo Humano Sostenible. Costa Rica. En línea: <https://estadonacion.or.cr/informes/>

Quesada, Florencia. 2011. La modernización entre cafetales. San José, Costa Rica, 1880-1930. Ed. UCR.

Revista Construir. 2018. Especial. Arquitectura y Diseño. 25 años. Líneas plurales que rompen paradigmas. Rev. Construir, Año 25, 224. En línea: <https://www.construccion.co.cr/Multimedia/Archivo/5526>

Rivas, Álvaro. 2010. Proyecto Barrio Chino. Versión Preliminar. Departamento de Desarrollo Económico, Social y Cultural. Municipalidad de San José.

Rodríguez, Arantxa; Moulaert, Frank y Erik, Swyngedouw. 2001. Nuevas políticas urbanas para la revitalización de las ciudades en Europa. Rev. Ciudad y Territorio, Est. Territoriales. Vol. XXXIII, n. 129.

Rodríguez, María Carla. 2015. Estado, clases y gentrificación. La política urbana como campo de disputa en tres barrios de Ciudad de Buenos Aires. En: Delgadillo, V., Díaz, I., y L. Salinas. 2015. Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina. Instituto de Geografía, UNAM.

Rodríguez, Andrea. 20/12/2016. Sector construcción se sacude de la crisis. Rev. Inversión Inmobiliaria. En línea: <http://inversioninmobiliariacr.com/index.php/es/finanzas/item/738-sector-construccion-se-sacude-de-la-crisis>

Rosero, Luis. 2002, 13 de mayo. San José, desierto urbano. La Nación. En línea: [http://www.nacion.com/ln\\_ee/2002/mayo/13/opinion3.html](http://www.nacion.com/ln_ee/2002/mayo/13/opinion3.html)

Rovira, Jorge. 2004. El nuevo estilo nacional de desarrollo de Costa Rica 1984-2003 y el TLC. En: Flores-Estrada, María y Gerardo Hernández (Eds.). TLC con Estados Unidos contribuciones al debate. ¿Debe Costa Rica aprobarlo? Instituto de Investigaciones Sociales, Universidad de Costa Rica.

Rolnik, Raquel. 2013. Neoiberalismo reciente: la financiarización de la vivienda propia y el derecho a la vivienda. International Journal of Urban and Regional Research. Vol. 37. Núm. 3. Traducción al español de Luis Fernando Dapena.

Ruiz, Naxhelli y Leopoldo, Galicia. 2016. La escala geográfica como concepto integrador en la comprensión de problemas socio-ambientales. Bol. Invest. Geog. N. 89. Doi: [dx.doi.org/10.14350/rig.47515](https://doi.org/10.14350/rig.47515)

RutasNaturbanas. Sin fecha. La propuesta. En línea: <https://rutasnaturbanas.org/lapropuesta>

Salas, Otto. 2020, 11 de junio. La vivienda de bien social ahora podrá ser sostenible. Suplemento Ciencia más Tecnología. Universidad de Costa Rica. En línea: <https://www.ucr.ac.cr/noticias/2020/06/11/la-vivienda-de-bien-social-ahora-podra-ser-sostenible.html#:~:text=El%20tope%20m%C3%A1ximo%20del%20bono,650%20000%20por%20metro%20cuadrado.>

- Salinas, Luis. 2014. Transformaciones urbanas en el contexto neoliberal. La Colonia Condesa en Ciudad de México: hacia un proceso de gentrificación. Cuadernos de Investigación Urbanística. N. 93.
- Salinas, Luis. 2015. Patrimonio y transformaciones urbanas en la Ciudad de México. En: Delgadillo, V., Díaz, I., y L. Salinas. 2015. Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina. Instituto de Geografía, UNAM.
- Sánchez, Leonardo. 2015. Mercado de la tierra y vivienda en la Gran Área Metropolitana (GAM) de Costa Rica. Contribución al XXI Informe Estado de la Nación en Desarrollo Humano Sostenible, CONARE. En línea: <http://hdl.handle.net/20.500.12337/615>
- Sánchez, Marianela; Soto, Chelsea y Andrés Villalobos. 2018. Renovación urbana en el centro de San José : renovación y repoblamiento del sector adyacente al Proyecto "Ciudad Gobierno". Tesis para optar al grado de Licenciatura en Arquitectura. Universidad de Costa Rica.
- Sancho, Manuel. 2020, 12 de enero. Rutas Naturbanas: recuperar y apropiarse de la ciudad, con cada metro transitado. El Observador. En línea: <https://observador.cr/rutas-naturbanas-recuperar-y-apropiarse-de-la-ciudad-con-cada-metro-transitado/>
- Sancho, Manuel. 2018, 31 de mayo. Nuevamente se valorará la posibilidad de construir Ciudad Gobierno. CrHoy. En línea: <https://www.crhoy.com/nacionales/nuevamente-se-valorara-la-posibilidad-de-construir-la-ciudad-gobierno/>
- Schiavo, Ester y Gelfuso, Alejandro. 2018. Urbanismo de mercado. Las ciudades latinoamericanas y el neoliberalismo realmente existente. Cad. Metrop., Vol. 20, N. 42. Doi: <http://dx.doi.org/10.1590/2236-9996.2018-4206>
- Secretaría Técnica del Plan Nacional de Desarrollo Urbano (STPNDU). 2004. Informe de la Comisión de Regeneración Urbana y Repoblamiento de San José.
- Sevilla, Álvaro. 2017. Estado, escala, urbanización: una conversación con Neil Brenner. En: Sevilla, A. (ed.). 2017. Neil Brenner. Teoría urbana crítica y políticas de escala. Ed. Icaria.
- Smith, Neil. 2001. Nuevo globalismo, nuevo urbanismo. Rev. Doc. Anal. Geogr. Vo. 38 Traducción Fernando Sabaté Bel.
- Smith, Neil. 2005. El redimensionamiento de las ciudades: la globalización y el urbanismo neoliberal. En Capital financiero, propiedad inmobiliaria y cultura, coord. David Harvey y Neil Smith, 59-78. Barcelona: Universidad Autónoma de Barcelona.
- Smith, Neil. 2020 [1984]. Desarrollo desigual. Naturaleza, capital y producción del espacio. Ed. Traficante de Sueños.
- Soja, Edward. 2008. Postmetrópolis. Estudios críticos sobre las ciudades y regiones. Trad. Verónica Hendel y Mónica Cifuentes. Ed. Traficante de Sueños.
- Solow, Anatole. 1949. Proyecto para el desarrollo urbano de la capital de Costa Rica. Sección de Vivienda y Planificación, Unión Panamericana. Washington, D.C.

Soto, Carlos. 21/06/2017. San José estrena marca ciudad para atraer a ticos y extranjeros: 'SJO Vive'. La Nación. En línea: <https://www.nacion.com/viva/entretenimiento/san-jose-estrena-marca-ciudad-para-atraer-a-ticos-y-extranjeros-sjo-vive/IEI6YJ63RFELRDIPQIQFEB6UU4/story/>

Tandem Arquitectura. Sin fecha. Plan Maestro Barrio Escalante. Bienal de Arquitectura, Colegio de Arquitectos de Costa Rica. En línea: <https://www.bienalcostarica.com/p-bb-0063-18.html>

Theodore, Nik; Peck, Jaime y Brenner, Neil. 2009. Urbanismo neoliberal: la ciudad y el imperio de los mercados. Revista Temas Sociales, 66, marzo, 1-12.

Ugarte, Jimena. 2013. San José Posible: un buen intento. Revisartquis. Vol. 2, n. 3.

Ulate, Anabelle y Benavides, Silvia. 2013. Disparidad geográfica del desarrollo y crisis. En: Ulate, A. y Soto, M. (Ed.). Costa Rica: Impactos y lecciones de la crisis internacional 2008-2009. UCR y PNUD.

Vargas, Javier. 2013. Tres escenarios diferentes en que San José actúa simultáneamente Rev. Ambientico. No. 234.

Vergara, Carlos y Antónia, Casellas. 2016. Políticas estatales y transformación urbana: ¿Hacia un proceso de gentrificación en Valparaíso, Chile? Rev. EURE. Vol. 42, No. 126.

Vizcaíno, Irene. 11/11/2002. Consenso entre sectores instan a repoblar el centro de San José. Periódico La Nación. En línea: [http://www.nacion.com/ln\\_ee/2002/noviembre/11/pais1.html](http://www.nacion.com/ln_ee/2002/noviembre/11/pais1.html)

Wu, Fulong. 2020. The state acts through the market: 'State entrepreneurialism' beyond varieties of urban entrepreneurialism. Dialogues in Human Geography, Vol. 10(3) 326-329. DOI: 10.1177/2043820620921034

### **Comunicaciones personales**

Álvarez, Royee . 1/10/2019. Comunicación personal. Cargo: Jefe Sección de Permisos de Construcción de la Municipalidad

Delgado, Luis Carlos. 6/7/2020. Comunicación personal. Cargo: exdirector de la Oficina del Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José.

Kloctchkov, Vladimir. 16/10/2018. Comunicación personal. Cargo: exdirector de urbanismo de la Municipalidad

Morales, Felipe. 2/4/2021. Comunicación personal. Cargo: Arquitecto de obra proyectada a construir en San José.

Rivas, Álvaro. 3/11/ 2020. Comunicación personal. Cargo: Jefe del Departamento de Desarrollo Económico, Social y Cultural

Vega, Mauricio. 7/10/2019. Comunicación personal. Cargo: director de urbanismo de la Municipalidad;