

Reconquista de San José

Neoliberalismo y cambio
urbano en Costa Rica

Andrés Jiménez Corrales



EDITORIAL
UCR

Reconquista de San José

Neoliberalismo y cambio
urbano en Costa Rica

Andrés Jiménez Corrales



Acerca de los libros digitales

- Las opciones de visualización y funcionalidades de un libro digital dependen de las capacidades de la aplicación que se utiliza para la lectura de libros digitales.
- La aplicación utilizada para lectura de libros electrónicos en formato ePub puede alterar la integridad física de poemas.
- La Editorial UCR ha hecho lo posible por asegurar que los URLs de sitios externos a los que se hace referencia en este libro son correctos y están activos en el momento de la publicación de este libro digital. Sin embargo, no es responsable de estos sitios web, por lo que no puede garantizar que seguirán estando activos o manteniendo contenido apropiado.
- Consulte las respuestas a preguntas frecuentes sobre libros digitales en [nuestro sitio web](#).

Se agradece el apoyo financiero de:

EG Escuela de
Geografía

CC.SIBDI.UCR - CIP/4119

Nombres: Jiménez Corrales, Andrés Gerardo, 1991- , autor.

Título: Reconquista de San José : neoliberalismo y cambio urbano en Costa Rica / Andrés Jiménez Corrales.

Descripción: Primera edición digital. | San José, Costa Rica : Editorial UCR, 2024.

Identificadores: **ISBN 978-9968-02-165-4** (PDF)

Materias: LEMB: Geografía política – San José (Costa Rica). | Neoliberalismo – San José (Costa Rica). | Rehabilitación urbana – San José (Costa Rica). | Administración municipal – San José (Costa Rica). | Empresas – San José (Costa Rica).
Clasificación: CDD 320.120.972.863 –ed. 23

Edición aprobada por la Comisión Editorial de la Universidad de Costa Rica.
Primera edición digital (PDF): 2024

© Editorial Universidad de Costa Rica,
Ciudad Universitaria Rodrigo Facio. San José, Costa Rica.
Apdo.: 11501-2060 • Tel.: 2511 5310 • Fax: 2511 5257
administracion.siedin@ucr.ac.cr
www.editorial.ucr.ac.cr

Todos los derechos reservados. Prohibida la reproducción de la obra o parte de ella, bajo cualquier forma o medio, así como el almacenamiento en bases de datos, sistemas de recuperación y repositorios, sin la autorización escrita del editor.
Hecho el depósito de ley.

... Amar e mudar as coisas me interessa mais...

Alucinação (1976)

Belchior

A Carlos Granados Chaverri, amigo y maestro, fuente de inspiración académica y humana que ha dejado huellas en mi vida. Eterno agradecimiento por los momentos compartidos. Que su vida sea semilla que se multiplique infinitamente.

¡Gracias, maestro!

ÍNDICE

Prólogo	xi
Reconquista de San José: una introducción	xix
Capítulo 1. Empresarialismo urbano: una estrategia para un neoliberalismo urbano	1
Capítulo 2. Causas y diseño de una reconquista urbana.....	33
Capítulo 3. Institucionalidad y normativa: campo de acción del empresarialismo urbano.....	81
Capítulo 4. Proyectos centrados y especializados: las huellas del empresarialismo urbano	129
Conclusiones	197
Bibliografía	223

Índice de cuadros	235
Índice de figuras	237
Acerca del autor	239

PRÓLOGO

UNA PERSPECTIVA GEOGRÁFICA DE LA CIUDAD

Andrés Jiménez, cautivado por las ciudades, ha ido elaborando una forma de estudiar estos espacios caracterizada por una perspectiva geográfica. Esta mirada posee distintos ángulos que buscan dilucidar ¿qué es la ciudad? y ¿cuáles aportes puede ofrecer la Geografía para entenderla, en diferencia o en complementariedad con las contribuciones dadas por otras disciplinas? En este prólogo interesa referirse brevemente a tres ángulos que están vinculados entre sí y que permiten comprender las transformaciones urbanas que acontecen en la ciudad de San José, Costa Rica, del siglo XXI.

El primer ángulo se refiere a los procesos de territorialización definidos como las dinámicas de apropiación material y simbólica de espacios físico-geográficos por sectores sociales con el fin de satisfacer sus intereses económicos particulares. En el caso específico de Costa Rica, estos sectores han ido construyendo *malls*, centros comerciales, plazas, complejos habitacionales cerrados (verticales u horizontales), miniciudades amuralladas dentro de ciudades, entre otras expresiones urbanas. Estas construcciones representan más que edificios porque se hacen realidad a través de la movilización de recursos públicos, de la influencia a representantes de gobiernos locales y centrales, así como de control de procedimientos para alterar las normativas, los planes reguladores y, en general, las legislaciones que obstaculizan la construcción. Desde la Geografía, la territorialización

se vuelve un concepto clave para pensar la creación de lógicas de poder sobre espacios específicos, las cuales pueden generar cambios socioculturales, políticos, económicos a escala local, regional y global.

Un segundo ángulo se relaciona con la planificación urbana entendida como un instrumento político económico que está muy lejos de ser un dispositivo técnico-objetivo-neutral, pues constituye una de las herramientas con la cual los grupos que actualmente dominan la gestión urbana han podido, precisamente, impulsar la territorialización acorde con sus necesidades. Desde 1990 hasta la actualidad, bajo esa definición de la planificación el ser humano se ha visto sometido a intensas e interminables actividades de urbanización que supuestamente ordenan la ciudad pero que, en realidad, articulan a las personas al mercado y al consumo. Esta orientación del modo de vida se impone casi naturalmente sin que se pueda opinar sobre si se desea o no seguir ese patrón urbano o si existen otros patrones. Además, las consultas públicas para modificar los planes reguladores y la ciudad en sí son solo requisitos que se unen a las enormes dificultades que enfrenta la sociedad civil de acceso a los conocimientos administrativos, normativos y técnicos de dichas transformaciones. Es decir, la planificación es un instrumento político e ideológico que favorece las acciones que realizan sectores con poder económico para apropiarse y vender la ciudad.

Desde esta visión de la planificación la ciudad se convierte en una especie de pequeña, mediana o gran empresa bajo el dominio, principalmente, de quienes proponen proyectos llamados productivos. La ciudad como empresa exige un

modo de gestión denominado por la geografía crítica como empresarialismo urbano, tercer ángulo del autor. Este tipo de empresarialismo tiene como fin primordial hacer que todos los espacios físico-geográficos ingresen en el mercado de compra y venta de bienes o de la tierra en general. El fin se logra con acciones institucionales, territoriales, jurídicas, económicas, sociales y culturales que liberan esos espacios de las posibles restricciones que impiden hacerlo realidad. Con ese afán, los gobiernos locales van asumiendo la tarea de facilitar las transformaciones que requiere el capitalismo para operar en la ciudad. Por su parte, la sociedad civil se ve disminuida al papel de validar o no las propuestas, cuya negativa, en caso de que se dé, poco importa a la lógica del poder. Tampoco interesan otras visiones de la ciudad ya que el empresarialismo urbano está orientado por el modelo político-económico imperante en la actualidad y tiene el gran poder de transformar lo social, lo económico, lo político y lo territorial.

La mirada de Andrés con su visión de la territorialidad del poder que se apropia de espacios físico-geográficos, la crítica a la planificación urbana como arma política de territorialización y el empresarialismo urbano que inscribe la ciudad en el mercado favoreciendo solo a algunos sectores, dio inicio en el año 2016, con su tesis de licenciatura en la Escuela de Geografía de la Universidad de Costa Rica (UCR), titulada *Cartografía de la territorialización del mall Lincoln Plaza. Moravia, Costa Rica. 2005-2016*. En esta investigación se mostró cómo lo que antiguamente fue un territorio con grandes plantaciones de café, fue donado por la familia Challe en 1952, para que se construyera el centro educativo privado Lincoln School, el cual articuló

la dinámica urbana de la zona. En el año 2000, la asamblea general de asociados del colegio trasladó la institución a otro sitio y vendió la propiedad a la empresa Portafolio Inmobiliario Sociedad Anónima (PINMSA), cuyo interés era construir un *mall*. Esta empresa se enfrentó al obstáculo de que el uso de la tierra se encontraba bajo la zonificación “educacional privada”; sin embargo, en un tiempo breve logró que el gobierno local realizara las enmiendas necesarias en el Plan Regulador urbano, para territorializar la zona y edificar Lincoln Plaza. La audiencia pública de consulta a la sociedad civil sobre las modificaciones del Plan Regulador y de las normativas, representó solamente un trámite para comunicar lo que ya era un hecho: el cambio de uso del suelo con un impacto profundo en la vida de las personas sin posibilidades de opinar, mucho menos de decidir.

En el año 2021, Andrés presentó su tesis de maestría académica en el Programa de Posgrado en Geografía en la UCR, que lleva por nombre *El giro neoliberal de la ciudad: El estudio del empresarialismo urbano y el Programa de Regeneración y Repeblamiento de San José, Costa Rica. 2004-2019*. Esta investigación dio origen al libro *Reconquista de San José: neoliberalismo y cambio urbano en Costa Rica*, que se prologa en este documento y el cual introduce nuevas aristas de trabajo con la ciudad. La obra se sitúa en San José del año 2019, un espacio con cambios que parecen contradictorios ya que al mismo tiempo que se crean algunos lugares peatonales se construye una cantidad impresionante de edificios de gran altura orientados a vivienda, oficinas, parques y bodegas. Esta intensa y extensa intervención sobre San José, que afecta a las poblaciones locales, comenzó en el año 2004, aproximadamente, cuando la Municipalidad impulsó el Proyecto de

Regeneración y Repoblamiento que se define en el libro como reconquista de la ciudad. Desde 1990, San José había dejado de ser de interés de las élites urbanas y estaba habitado por sectores populares como grupos de vendedores ambulantes. En este contexto, el Proyecto de Regeneración se propuso “recuperar” la ciudad y convertirla en un sitio atractivo para las inversiones con la participación central del capital de la construcción e inmobiliario.

A las investigaciones existentes que analizaron el escenario de cambios de San José y el Proyecto de Repoblamiento, el libro aporta otros elementos que contribuyen a la comprensión de ambos: el desarrollo de una especie de política pública de escala que revalorizó la ciudad en el mercado nacional e internacional abriendo un ámbito de inversión para el sector empresarial urbano. Este sector se organizó en un empresarialismo urbano que vinculó las acciones de las instituciones públicas a sus intereses en el proceso de intervención selectiva de San José. En los casi veinte años que lleva el Proyecto el capital privado de la construcción e inmobiliario, ha tenido un papel protagónico en las transformaciones urbanas, logrando modificar normativas, planes reguladores, la estructura municipal y, por supuesto, la forma o paisaje de la ciudad.

Las huellas de esos procesos de territorialización están inscritas en el accionar de la Comisión de Repoblamiento y Regeneración, en las alianzas que se fueron tejiendo entre los grupos pertenecientes a sectores públicos y privados, en las normativas y en la geografía de San José. Empero, esos rastros no son perceptibles a simple vista. El análisis de cómo se fue configurando el campo de acción del empresarialismo urbano que ha venido desarrollando una política de espacio en la ciudad, requirió

la puesta en marcha de un abordaje metodológico que combinó integralmente elementos como los siguientes: consulta a investigadores especialistas –entre ellos de la geografía crítica–, estudio de documentos inéditos resguardados en los archivos del Gobierno local de San José y de la Comisión del Proyecto de Regeneración y Repoblamiento, entrevistas a actores clave, trabajo de campo en las zonas de intervención y cartografía que situó en el territorio tanto las nuevas edificaciones como la lógica de la territorialización con su poder. Esta estrategia metodológica, junto con la elaboración teórica, permite plantear que el capital de la construcción e inmobiliario en alianza con los estados locales va dominando no solo espacios materiales concretos sino también proyectos, ideas, iniciativas, políticas y modos de vida.

En el transcurrir de lo que en el libro se denomina giro neoliberal de San José el sentido profundo del derecho a la ciudad en donde las personas puedan ser protagonistas de los cambios de este espacio según sus necesidades y sueños, ha quedado lesionado. Conjuntos de personas que viven en lugares urbanos no tienen participación en la transformación de estos, tampoco en la toma de decisiones o en el gobierno de la ciudad. Debido a estos hechos la obra también se propone denunciar con datos cuantitativos y cualitativos las desigualdades que genera la territorialidad del poder. En palabras del autor:

Recuerdo que en un primer momento quise estudiar la pobreza o la informalidad, por su fina relación con mi historia de vida, pero me di cuenta que esos temas eran comunes en las Ciencias Sociales, por lo cual quise replantear mi foco de investigación. Fue entonces cuando descubrí que había algunos otros temas menos explorados, por ejemplo, *los grupos de poder*

económico y su relación con el Estado; y hacia ello fue donde dirigió mi interés de investigación. Lo anterior con el firme propósito de denunciar las formas diversas cómo se producen espacios injustos y desiguales (Comunicación personal, 14 de mayo del 2023. Destacado añadido).

Este tipo de compromiso exige el interés de investigar y de dar a conocer los resultados de las investigaciones. Por esta razón, preceden al presente libro nueve artículos publicados relacionados con el cuestionamiento al modelo de ciudad latinoamericana (2017), el caso del Mall Lincoln en Costa Rica (2019), los malls como espacios geo(ego)céntricos desde la geografía (2019), una crítica a la mall-deseada planificación urbana (2020), el Banco Interamericano de Desarrollo como productor de territorio urbano en Costa Rica y Panamá (2020), las rutas para estudiar las ciudades neoliberales desde la territorialización (2021), la producción territorial del Barrio Chino en Costa Rica (2022), los recetarios internacionales en la producción local de espacios (2022) –en coautoría con Pablo Zagt– y el urbanismo neoliberal en Costa Rica (2023). Estos artículos complementan los alcances de la presente obra y todos, en conjunto, ofrecen una perspectiva geográfica enriquecedora para estudiar los procesos urbanos. Finalmente, corresponde invitar a las personas a conocer cómo el empresarialismo urbano reconquista la ciudad. Y, en el transcurrir de la lectura a lo largo del libro, imaginar dispositivos de descolonización que transformen San José en un lugar digno para todos y todas.

María del Carmen Araya Jiménez
Junio del 2023

RECONQUISTA DE SAN JOSÉ:

UNA INTRODUCCIÓN

Durante el siglo XXI la ciudad de San José ha experimentado una serie de cambios en el paisaje urbano. Entre sus exteriorizaciones se encuentran nuevas torres de vivienda en distintos puntos de la ciudad, peatonización de diversas calles vehiculares, una serie de rótulos con referencias históricas o turísticas, creación de barrio temáticos, aumento de dispositivos de seguridad, entre otros aspectos. Estas transformaciones se pueden entender en su conjunto con el fin de indagar en el proyecto de producción de espacio urbano que ha venido impulsando la Municipalidad de San José, en diálogo con otros actores públicos y privados. Este proyecto tiene como objetivo intervenir la ciudad, que en este trabajo se entiende como una reconquista urbana para convertirla en un espacio atrayente de inversiones, nueva población y actividad turística, así como reposicionar a San José en la red de ciudades de la Gran Área Metropolitana de Costa Rica (GAM).

Tal como se señaló, estas transformaciones deben entenderse desde el concepto de reconquista urbana, el cual hace referencia a una fluctuación del capital que valoriza y desvaloriza espacios con el objetivo de promover inversiones inmobiliarias a través de la constitución de diferencias geográficas (Smith, 2020 [1984]). En la concreción de este proceso se generan fuerzas centrífugas y centrípetas capaces de producir reconfiguraciones espaciales y sociales. Las primeras se refieren a una salida del capital y de la atención institucional de las áreas urbanas centrales, lo cual

faculta la producción de nuevos espacios de residencia y comercio en las periferias; esto provocó que las clases medias y altas salieran del centro, pero, además, condujo a un abandono selectivo de las áreas centrales. Por su parte, las fuerzas centrípetas llevan a una vuelta al centro de las ciudades por el sector inmobiliario y de la construcción, la institucionalidad o las clases medias y altas, donde se generan acciones para atraer el capital y se busca reconstituir una centralidad económica, política y cultural (Araya, 2021). Ambas fuerzas son mutuamente constituyentes, es decir, se explican en su relación y en el movimiento histórico de producción de espacio geográfico por el capitalismo. Asimismo, suceden en distintos espacios y tiempos, con lo cual se presentan resultados diversos que generan geografías desiguales.

A raíz de lo anterior, en este libro se utiliza el concepto de reconquista urbana para referirse a un momento de la fluctuación del capital; específicamente, a las fuerzas centrípetas que generan una valorización de un área central, como es el caso de San José. Este proceso provoca una intensificación en el “consumo del espacio existente [...], o partes de ese espacio son reproducidas o restructuradas para satisfacer nuevas necesidades” (Smith, 2020 [1984], p. 186). Por tanto, se vive una destrucción creativa que tiende a una adecuación y a una transformación material, simbólica e institucional de las ciudades para facilitarle al capital inmobiliario una reapropiación del espacio, lo cual garantiza un monopolio que se ejecuta a través de una intervención urbana. Para lograr este cometido se instaura un urbanismo neoliberal con expresiones neocoloniales, el cual busca condicionar los espacios a las necesidades del capitalismo neoliberal, pero

también pretende hacer más operativo y eficiente el logro de las necesidades del mercado (Araya, 2021).

Siguiendo los planeamientos de Araya (2021), este urbanismo neoliberal basado en expresiones coloniales se caracteriza por revalorizar las áreas centrales que fueron focos históricos en el mundo colonial, por este motivo se generan acciones de reconquista de estos espacios para posicionar actividades, usos, edificaciones y poblaciones que se consideran adecuadas. Como parte de este proceso se produce un vaciamiento de las ciudades, pero, además, se crean imaginarios negativos hacia las condiciones sociales, culturales y económicas presentes. El objetivo de esta reconquista urbana es introducir a las ciudades dentro de una globalización neoliberal. Para lograr lo anterior, se enaltece el saber técnico institucionalizado y se presentan proyectos de recuperación urbana como única vía válida para transformar la ciudad, con lo cual se deja por fuera a muchas voces consideradas inferiores (Araya, 2021).

El Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José es el proyecto urbano que organizó el trabajo de reconquista de la ciudad. Este programa hace hincapié en una política pública diseñada en el año 2003 y puesta en marcha a partir del 2004; la cual se oficializó mediante el Decreto Ejecutivo N.º 31730-MIDEPLAN-MIVAH (del 3 de febrero del 2004) y la ejecutó la Municipalidad de San José. Además, permitió articular un proyecto de producción de espacio urbano basado en una fuerza centrípeta, a través de la cual se canalizan recursos, capitales y trabajo para reconquistar la ciudad con el fin de atraer inversiones, residentes y turistas. Dicha dinámica dialoga con lo sucedido en distintas latitudes de América Latina, donde

el sector público y privado han trabajado en recuperar las áreas centrales de las ciudades (Hidalgo, 2019). Este movimiento se enmarca en una globalización neoliberal, donde distintos actores económicos han vuelto a fijar sus negocios en las principales aglomeraciones urbanas de la región (De Mattos, 2010). Lo anterior se debe a que estas localizaciones son atractivas para la acumulación de capital, debido a los flujos de personas, servicios, capitales y bienes (Hidalgo, 2010).

Dicho programa, como política pública, ha sido estratégico porque se utilizó como un mecanismo para poner en marcha un giro neoliberal en la ciudad, creando nuevos nichos de acumulación de capital. Este movimiento se empezó a gestar en el gobierno local a partir de la década de 1990, y ha creado acciones que llevan a una adecuación institucional y normativa para el beneficio del sector inmobiliario y de la construcción, pero, también, gestó proyectos centrados y especializados para poner en valor a la ciudad dentro de circuitos económicos de inversión. Lo anterior, como se ha dicho, ha articulado acciones para reconquistar San José, lo cual fue facultado por una dinámica territorial de abandono y desgaste selectivo de la ciudad, que validó la formulación e implementación del programa. Este movimiento se comparte con otras realidades latinoamericanas, donde se han desarrollado procesos intensivos de inversión de capital en áreas centrales (De Mattos, 2010; Hidalgo, 2010; Hidalgo, 2019).

Dentro de esta dinámica urbana, los gobiernos locales han generado adecuaciones institucionales y normativas con el objetivo de favorecer y potenciar 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 que ha sido implementada en áreas urbanas en el devenir del presente siglo (De Mattos, 2010). En el caso costarricense, estas transformaciones se vieron impulsadas por cambios normativos a escala nacional, lo cual ocasionó que las municipalidades fueran las encargadas de administrar los impuestos de bienes inmuebles, desencadenando una carrera por atraer inversiones a los cantones, pues se traduciría en mayores ingresos al erario municipal.

Este modo de gestión urbana se constituye en una expresión de una gobernanza neoliberal, la cual asigna un rol protagónico al capital privado, principalmente al sector inmobiliario, en la transformación urbana (Salinas, 2014). En este sentido, se genera una liberalización de los mercados de la construcción, al crear un marco de acción seguro para la inversión en la ciudad, donde el Estado facilita y promueve la actividad económica (González, 2020). Dicho 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 estrategia transforma formas urbanas, al propiciar un marco de posibilidad para la actuación de determinados actores, y la posible expulsión o desplazamiento de otros. Para ello se genera una articulación entre acciones institucionales, negocios inmobiliarios, transformación e intervención urbana selectiva.

En el caso de San José, el surgimiento de este modo de gobernanza y gestión de la ciudad fue posible por un proceso histórico y

geográfico que creó las condiciones para su implementación. De esta forma, el programa permitió activar una política de escala para valorizar simbólicamente y materialmente a San José, lo cual quiso convertir a este espacio en uno competitivo para la atracción de inversiones. Lo anterior tuvo como impulso algunas ideas (un marco ideológico), 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. Además, estuvo mediado por un deseo de las autoridades políticas, intelectuales y del sector privado por reconquistar a San José como un espacio neurálgico dentro de las dinámicas espaciales urbanas del país. Por tanto, se desplegó una estrategia para rentabilizar o poner en valor el espacio de la ciudad al explotar sus ventajas comparativas al ser la capital de Costa Rica. Para esto se activó un urbanismo neoliberal con expresiones neocoloniales, lo cual permitió posicionar la idea de que la ciudad estaba siendo manejada por usos y personas “inadecuadas”, y presentar la reconquista de San José como un proyecto universal y necesario.

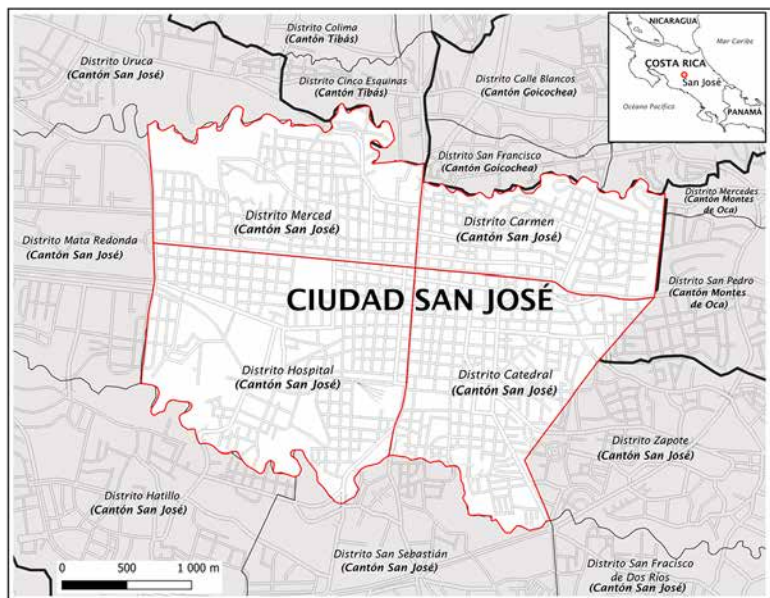
A raíz de lo anterior, esta investigación se planteó analizar cómo el diseño y la implementación del Programa de Regeneración y Replamamiento de San José ha desencadenado el desarrollo de un urbanismo neoliberal. Para ello se estudiaron las adecuaciones institucionales y normativas del gobierno local, pero, además, buscó identificar las huellas materiales que ha dejado su implementación en la ciudad. Para ello, el estudio se estructuró alrededor de una triada teórico-metodológica: 1. El empresarialismo urbano es el concepto base de interpretación; 2. El programa es el objeto de análisis y 3. San José es el área de estudio.

ASPECTOS METODOLÓGICOS

La ciudad de San José, área de estudio, está constituida por los cuatro distritos centrales del cantón homónimo (Figura 1). Este espacio vivió 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 empezó a gestar un proyecto para una revalorización simbólica de la ciudad, con el fin de atraer inversiones, turismo y nuevos residentes de clases medias, medias-altas y altas. En suma, se desplegó una política de espacio tendiente a generar una reconquista de la ciudad, la cual buscaba transformar las condiciones urbanas instaladas por considerarse poco competitivas y modernas.

El periodo de estudio se delimitó entre los años 2003 y 2019 (16 años), los cuales comprendieron el proceso de diseño, oficialización y puesta en desarrollo del programa. Asimismo, este rango temporal cubre la primera etapa del programa, debido a que, como se observará en el capítulo 3, a partir del año 2019 se generó una modificación al programa y su recorte espacial de acción.

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



Fuente: elaboración propia.

La investigación fue desarrollada bajo un enfoque cualitativo de tipo explicativo. Uno de los componentes principales del estudio fue un abordaje de archivo, mediante el cual se reconstruyeron las discusiones y las acciones suscitadas en el marco de la formulación y aplicación del programa. En este sentido, se dio énfasis a la comprensión de los modos de adaptación que tuvo la estructura municipal para implementar el programa.

Para lograr lo anterior, se utilizaron técnicas de análisis documental a profundidad, entre ellas fuentes documentales inéditas del Archivo Municipal. Así, se revisaron las actas de la

Comisión de Regeneración y Repoblamiento, las cuales condensan un historial de discusiones y proyectos que se han realizado en el marco del programa en estudio. Esto representa uno de los aportes del presente trabajo.

A modo de resumen, las fuentes analizadas fueron las siguientes:

- Expediente municipal de actas de la Comisión de Renovación Urbana y Repoblamiento,¹ entre los meses de marzo del 2003 y marzo del 2004 (incluye 36 actas, así como informes de labores y criterios de especialistas sobre posibilidades de trabajo futuro alrededor del repoblamiento y la regeneración urbana de San José, entre otros).
- Expediente municipal de actas de reuniones de la Comisión de Regeneración y Repoblamiento de San José, entre los años 2004 y 2019 (incluye 46 actas, además de fichas técnicas de proyectos habitacionales, borradores de políticas de repoblamiento y regeneración, informes de labores y de avances de trabajo, correos electrónicos y cartas dirigidas a distintas instancias de la municipalidad y otras instituciones públicas, cartas de desarrolladores para la revisión de proyectos de vivienda, planos constructivos de nuevos edificios habitacionales, reformas de ley, protocolos para la presentación de proyectos, entre otros).
- Informe de la Comisión de Regeneración Urbana y Repoblamiento de San José, enero del 2004.

1 Durante el año 2003, la comisión utilizó en su nombre el concepto de renovación, posteriormente, en el año 2004, se modificó por regeneración.

- Decreto Ejecutivo N.º 31730-MIDEPLAN-MIVAH, del 3 de febrero del 2004.
- Decreto Ejecutivo N.º 42154-MIDEPLAN-MOPT-MCJ-MIVAH, del 13 de febrero del 2020.
- Plan Regulador de San José y sus actualizaciones, años 1995, 2005 y 2014.
- Normativa nacional: Ley N.º 4240 de Planificación Urbana (del 15 de noviembre de 1968), Ley N.º 7509 de Impuesto sobre Bienes Inmuebles (del 9 de mayo de 1995), Ley N.º 7794 de Código Municipal (18 de mayo de 1998), reglamento de Renovación Urbana (del 1 de junio del 2017);
- Informes de consultoría de empresas privadas y organismos internacionales.
- Noticias periodísticas.
- Páginas web de empresas inmobiliarias y firmas en el área de arquitectura.
- Investigaciones especializadas.

La información anterior se complementó con entrevistas semiestructuradas a actores protagonistas del programa, entre ellos, los siguientes:

- Vladimir Klotchkov, exdirector de la Dirección de Desarrollo Urbano de la Municipalidad de San José.
- Royee Álvarez, jefe de la Sección de Permisos de Construcción de la Municipalidad de San José.

- Luis Mauricio Vega, director de la Dirección de Desarrollo Urbano de la Municipalidad de San José.
- Luis Carlos Delgado, exdirector de la Oficina del Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José.

Asimismo, se realizó un trabajo de campo de observación no participante, con el fin de analizar de qué forma lo propuesto fue materializado en la ciudad. Con esto se procedió a realizar cartografías sobre la construcción de nuevas edificaciones, la creación de nuevos barrios temáticos, el establecimiento de espacios peatonales y la colocación de rótulos, dispositivos de seguridad y otros objetos en el espacio.

A través de esta estrategia metodológica, se reconstruyó el proceso de reconquista urbana que ha experimentado San José, impulsado por un proceso espacial de intervención y transformación urbana. Para ello se utilizaron dos ejes de análisis y uno de interpretación:

- La constitución de alianzas públicas y privadas en la implementación del programa, entendidas en esta investigación como adecuaciones institucionales y normativas para el impulso y desarrollo de negocios inmobiliarios (eje de análisis).
- El estudio de la economía política del sitio, comprendida como el conjunto de relaciones de poder que median y transversalizan el diseño y la creación de proyectos centrados y especializados (eje de análisis).

- La caracterización de un urbanismo neoliberal, basado en un empresarialismo urbano josefino, impulsado por la implementación del programa (eje de interpretación).

Alrededor de lo anterior, se logró construir uno de los principales aportes de este trabajo, el cual tiene un carácter teórico. Este se basó en la comprensión e interpretación de algunas de las formas en que se ha aplicado un empresarialismo urbano a escala local en Costa Rica, como una expresión de un urbanismo neoliberal. Con esto se brindó un análisis crítico a los procesos contemporáneos de gestión y transformación de San José y se reúnen datos empíricos que permiten caracterizar los modos cómo se puso en práctica un neoliberalismo realmente existente (Theodore *et al.*, 2009) y sus consecuentes transformaciones materiales e inmateriales en la ciudad. En síntesis, en este libro se encuentra una lectura de la producción de espacio urbano desencadenado por la puesta en práctica de este urbanismo, así como sus posibles consecuencias sociales, políticas y territoriales.

CONSIDERACIONES INICIALES

A modo de contextualización de los hallazgos de la investigación, se presentan siete postulados generales que contribuyen a enmarcar la interpretación realizada, pero, además, mostrar los alcances de la información presentada. A través de estas consideraciones iniciales, se comparte la perspectiva que se asume en este libro para el estudio de estructuras, procesos y actores en el análisis de una neoliberalización urbana en San José. Asimismo, se presenta el método de investigación que sustentó el diseño y el desarrollo del trabajo.

Primero: se considera que el estilo actual de desarrollo de Costa Rica es el neoliberalismo, el cual se empezó a implementar en la primera mitad de la década de 1980 (Hidalgo, 2003; Rovira, 2004). Las autoridades nacionales y de organismos internacionales presentaron al neoliberalismo como una solución ante la crisis económica en la que se encontraba el país desde finales de la década de 1970 (Esquivel, 2013; Hidalgo, 2003). A través de su implementación, se han llevado a cabo reformas estructurales en el Estado, tales como la liberalización del sector exterior, la privatización del sector público empresarial, las reformas del mercado laboral y la liberalización del sector financiero (Hidalgo, 2003).

Segundo: la implementación del neoliberalismo está lejos de ser un proceso homogéneo (con una misma intensidad de transformación) o sincrónico (ejecutado al mismo tiempo y en todos los espacios por igual). Por tanto, la puesta en marcha del neoliberalismo ha presentado ritmos diversos en cuanto a la ejecución de reestructuraciones político-económicas en las distintas dimensiones del Gobierno central y local, pero también en sus exteriorizaciones espaciales. Por tanto, en esta investigación se consideró el neoliberalismo realmente existente (Theodore *et al.*, 2009), para indagar los modos de transformación del espacio construido y simbólico, así como las mutaciones y adaptaciones ejecutadas en el Gobierno local de San José. Para lograr lo anterior fue importante considerar un contexto histórico-geográfico e institucional del desarrollo urbano, lo cual permitió dilucidar algunos puntos de ruptura ocasionados a raíz de la implementación del programa en estudio.

Tercero: la producción de espacio urbano es dinámica, la cual se encuentra continuamente creándose y destruyéndose dentro de dinámicas de relaciones de poder y proyectos políticos-económicos en curso. Las transformaciones urbanas representan un proceso continuo y transversal en el desarrollo de las ciudades, debido a que son espacios geográficos, y representan una condición, un medio y un producto para/de las relaciones sociales (Carlos, 2012). Por tanto, las transformaciones urbanas en el neoliberalismo forman parte de un movimiento de apropiación dentro del capitalismo. En este libro se presentarán algunas particularidades de los cambios ejecutados en San José en el marco de la implementación de un urbanismo neoliberal, con lo cual se busca delinear cuáles son las consecuencias para la experiencia urbana.

Cuarto: el urbanismo es una práctica ideológica de producción de espacio, a través de la cual se generan representaciones de lo urbano y se articulan proyectos de cambio urbano. Por tanto, está lejos de ser una práctica neutra, y, más bien, sirve como una herramienta para movilizar y concretar iniciativas, modos de gestión y objetos en la ciudad, los cuales condicionan la vida (Lefebvre, 1972). Dentro del ejercicio de esta práctica, constantemente se hace referencia a las personas, incluyéndolas de una manera condicional y abstracta, donde “se le evoca, se le invoca, pero casi nunca se le convoca” (Lefebvre, 2022 [1972], p. 275), lo cual genera una decadencia de la participación ciudadana y crea una ilusión de que se actúa para las mayorías.

Quinto: se parte de que el Gobierno local de San José está lejos de representar un “monolito” neoliberal y, más bien, personifica una instancia marcada por distintos proyectos políticos, algunos de

los cuales tienden a mejorar la calidad de vida de la población del cantón. Como parte de esto, a modo de ejemplo, se encuentran las siguientes estructuras institucionales o acciones que tienden a generar beneficios en la población:

- El Departamento de Mejoramiento de Barrios creado en el año 2003, el cual busca favorecer una organización comunal y realizar obras de infraestructura.
- El Centro Dormitorio Municipal de San José, fundado en el año 2008 con el objetivo de atender a población en situación de calle.
- La Política de Vivienda Municipal, instaurada en el año 2015 con el fin de mejorar la vivienda en barrios excluidos del cantón.

Dado los alcances de los objetivos planteados en la investigación, no se logró profundizar en los detalles, amplitudes y limitaciones de estos proyectos. A pesar de ello, cabe destacar que el área de actuación de estas iniciativas se enfoca, principalmente, en distritos fuera de San José, a excepción del Centro Dormitorio. En otras palabras, los beneficios que pueden tener estas acciones para la población de clase media y baja quedan relegados a áreas periféricas y no en la centralidad de San José. Por tanto, el Programa de Regeneración y Repoblamiento gana relevancia en su rol de producción de espacio urbano en los cuatro distritos centrales del cantón San José, ya que dirige su desarrollo urbano.

Sexto: el Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José, en sus inicios, planteó entre sus objetivos generar opciones de vivienda para clases medias. Fue en el desarrollo de esta política

que sus fines se fueron modificando, lo cual se debió, en gran parte, al protagonismo del sector inmobiliario en la creación de nuevas opciones residenciales, así como al rol pasivo del Gobierno local, el cual dejó actuar a este sector sin mayores restricciones.

Séptimo: el análisis que se presenta en las siguientes páginas se enmarca en la teoría urbana crítica, la cual centra su atención en las implicaciones de aplicar ideas, relaciones de poder y proyectos en la creación o reproducción de desigualdades y exclusiones en las ciudades (Brenner, 2017 [2009]).

Desde la Geografía, este enfoque es utilizado como un medio para cuestionar y establecer los límites que genera el *statu quo* en las relaciones sociales y cómo estas producen espacio (Hidalgo, Alvarado, Voltaire y Paulsen, 2018). Por tanto, en este trabajo se abordará la interrelación entre marcos de ideas, políticas públicas, transformaciones urbanas y objetos en la ciudad.

ORGANIZACIÓN DEL LIBRO

El libro se organiza en cuatro capítulos y una conclusión. En el Capítulo 1 se desarrolla el marco conceptual básico que sustenta el análisis de esta investigación y además se presentan algunas exteriorizaciones de la neoliberalización urbana en Latinoamérica y en Costa Rica. Este capítulo gira en torno al concepto de empresarialismo urbano, el cual se constituye en el eje analítico central de la investigación.

El Capítulo 2 brinda una lectura sobre 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 noventa. Esto impulsó y favoreció una urbanización hacia las periferias de la ciudad. Posteriormente, se caracteriza el proceso de valorización simbólica desplegado 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 de febrero del 2004).

En el Capítulo 3 se estudia el diseño y la ejecución del programa en su dimensión institucional, la conformación de actores y los cambios experimentados en la estructura municipal a raíz de su implementación. A nivel normativo, se presentan los incentivos creados y su oficialización; pero, además, se detallan las modificaciones que vivió el proyecto original del año 2004, por medio de un cambio en la normativa entre los años 2019 y 2020, lo cual afectó su contenido y su política de escala.

El Capítulo 4 presenta la escala de intervención del programa, los proyectos habitacionales, comerciales y de oficinas presentados ante la Comisión de Regeneración y Repoblamiento, así como aquellos construidos en la ciudad. Además, se enuncia el público meta al que están dirigidos algunos proyectos de vivienda en altura construidos en el marco del programa en estudio. A lo anterior, se suma una caracterización de iniciativas públicas y privadas satelitales, las cuales no fueron discutidas y aprobadas en la comisión, pero pueden contribuir al logro de sus objetivos.

Por último, en las conclusiones se genera una lectura a la producción de espacio urbano gestada por la implementación del programa, enfocando la atención en las amplitudes y características de la reconquista urbana y el empresarialismo urbano josefino.

RECONOCIMIENTOS

Este libro fue resultado de mi tesis de maestría en Geografía, la cual fue defendida en el año 2021. Además, se enmarcó en los proyectos de investigación “Regeneración y repoblamiento de San José: una mirada crítica a su territorialización entre los años 2004 y 2017” (código B8346) y “Producción de espacio y neoliberalización urbana en Costa Rica: el caso del Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José, 2004-2020 (código C2734), inscritos en el Instituto de Investigaciones Sociales, Vicerrectoría de Investigación, Universidad de Costa Rica. Agradezco a los directores del Instituto de Investigaciones Sociales, el Dr. Sergio Villena Fiengo (2017-2021) y el Dr. Koen Voorend (2021-actualidad), quienes apoyaron e impulsaron los procesos de investigación y la concreción de este producto.

Todo libro es posible por el entrecruzamiento de una constelación de relaciones sociales que promueven su elaboración. Agradezco a Luis Armando Durán Segura por su apoyo incondicional, inspiración académica e impulso emotivo para la concreción de este material. A Isabel Avendaño Flores por ser uno de los pilares en mi formación académica en Geografía, por su confianza en mi trabajo profesional, y por inculcar en mí el interés por los temas

urbanos. A María del Carmen Araya Jiménez, por su trabajo académico sobre San José, el cual representa una inspiración para este trabajo. Espero que este libro sirva de homenaje a sus aportes, pero, además, complemente su profunda y valiosa investigación. Asimismo, le agradezco su ímpetu en transmitir un amor por la ciudad, así como su búsqueda constante por construir otras realidades urbanas.

Del Instituto de Investigaciones Sociales agradezco, particularmente, a Alejandro Alvarado Alcázar, Gustavo Jiménez Barboza, José Julián Llaguno Thomas, Adriana Sánchez Lovell, Silvia Azofeifa Ramos, Sindy Mora Solano y Francisco Robles Rivera por su amistad, apoyo emocional e intelectual. Asimismo, por ser una inspiración en mi vida académica y personal. Compartir con ustedes ha sido un regalo que ha hecho que mi experiencia en el mundo académico sea un espacio de compañerismo, rabia y humanismo.

Además, agradezco al personal administrativo del Instituto de Investigaciones Sociales (UCR) que de distintas maneras han contribuido a que este proyecto sea una realidad. Reconozco el trabajo de Kathia Castro Fuentes por el empeño, el apoyo y labores administrativas; a Andrés Artavia Tencio por el diseño de la portada y artes de este libro; a María Teresa Montero Salas y Amalia Prado Castillo por el proceso de diagramación del producto en sus manos; y a Gabriela Fonseca Argüello por su labor filológica y de edición para que el libro tuviera la calidad presente.

Gracias al director de la Escuela de Geografía, D. E. A Pascal Girot, quien me ha apoyado en estos años de trabajo. Agradezco el apoyo económico que facilitó para concretar una parte

importante de este libro. Espero que este material sirva para motivar procesos de reflexión pedagógicos dentro de la Escuela de Geografía.

Reconozco el acompañamiento de Aaron, Ana, Caro y Matthias en este proceso de investigación. Su compañía ha sido un oasis brillante y cálido para el transitar en la academia. Nuestras constantes conversaciones y experiencias representan una inspiración real y utópica para vivir una vida mejor en sociedad. Nuestro encuentro ha sido esencial para mí. Espero que en este libro encuentren algunas ideas para construir el presente-futuro que desean y añoran.

Agradezco a todas las personas estudiantes con quienes me he cruzado en estos años de docencia; su presencia, su apoyo y su cariño han sido fundamentales para continuar en el camino de la docencia y de la investigación. A ustedes: salud, libertad y rabia.

A Clau por el apoyo brindado en distintos momentos y de formas diversas en la redacción de este trabajo. Su ejemplo de vida es una motivación para materializar una vida con deseo, sueños y cariño. Gracias por compartir conmigo su mundo y su magia. Eterno agradecimiento por las energías puestas en construir un refugio de vida y una amistad invaluable. Gracias por ser una *fonte de mel*. A Isli, Umi y Reclus por acompañarnos en nuestro viaje y enseñarnos que la vida puede ser un universo de descanso, cariño y amistad.

Por último, pero no menos importante, agradezco a mi familia de sangre, quienes a lo largo de estos años de vida han sido

un pilar fundamental en mi crecimiento personal. Su apoyo, su confianza y su amor me han permitido contar con un sostén imprescindible para vivir una vida maravillosa. A mi mamá y mi papá por brindarme la confianza y la libertad para ser quien soy; así como darme las fuerzas y las energías para luchar por un mundo más justo. Su ejemplo de vida es una fuente de inspiración. Estoy consciente de que sus vidas han sido labradas desde la rebeldía que los llevó a tomar decisiones importantes en su búsqueda de bienestar. El dolor y la incompreensión han sido para ustedes grandes maestros, los cuales transformaron y convirtieron en compasión. Mayor ejemplo no pude haber tenido. Gracias por construir un hogar donde la razón, el sentimiento y la espiritualidad caminan juntos y se reinventan.

CAPÍTULO 1. EMPRESARIALISMO URBANO: UNA ESTRATEGIA PARA UN NEOLIBERALISMO URBANO

El empresarialismo urbano representa un concepto utilizado desde los estudios urbanos críticos para comprender los cambios institucionales, normativos y territoriales sucedidos por la implementación de un neoliberalismo urbano. En este sentido, Harvey (2007) señala que el análisis de la urbanización no se puede separar del estudio del cambio social y del desarrollo económico, por tanto, es necesario comprender "... la influencia que el proceso urbano podría tener en la reestructuración completamente radical que se da en las distribuciones geográficas de la actividad humana y en la dinámica político-económica del desarrollo geográfico desigual en tiempos más recientes" (Harvey, 2007, p. 367).

Este modo de gestión urbana surge en países del Norte global, a raíz de un tipo de erosión de las economías y de los presupuestos de muchas ciudades. En este contexto se planteó que los gobiernos locales debían de tener un rol innovador y emprendedor para hacer frente a esta realidad, posicionando como vía de salida un papel emprendedor de los gobiernos locales en el desarrollo económico de las ciudades (Harvey, 2007). En América Latina, los resultados de esta reestructuración han conllevado a gestar políticas públicas que se presentan como salvadoras de las economías de las ciudades, pero sus beneficios se han

concentrado en sectores económicos reducidos, quienes se dejan los ingresos generados (Pradilla, 2018).

En el marco del giro neoliberal en Latinoamérica, se ha experimentado un cambio en las funciones del Estado, al vivir un “tránsito de interventor y promotor a facilitador subsidiario de la acción del capital” (Pradilla, 2018, pp. 660-661). Esto ha impactado en las formas de gestión urbana, donde los gobiernos locales asumen un rol empresarialista, promotor de la inversión de gran capital, a través de la generación de condiciones adecuadas para el desarrollo del sector de la construcción e inmobiliario. En el caso costarricense este cambio llevó a que la estructura institucional, las opciones de empleo y la inversión se redirigiera a dinamizar al sector secundario y terciario de acumulación de capital, lo cual estuvo sustentado bajo un enfoque de apertura económica (Montes y Durán, 2019).

Asimismo, se dio una transformación de los enfoques de la planificación urbana, la cual se reposicionó como estratégica, basándose en una inspiración empresarial, al buscar la ejecución de grandes proyectos urbanos y de infraestructura pública, gestados en alianzas público-privadas, pero, además, se producen políticas urbanas para facilitar la inversión privada (Pradilla, 2018). Este enfoque se ha movilizado en las diversas latitudes latinoamericanas, promovido por organismos internacionales o por el accionar de expertos y consultores, lo cual ha influenciado en la planificación urbana de las ciudades (Jajamovich y Delgadillo, 2018).

El paso hacia el empresarialismo urbano, como modo de gestión urbana, generó consecuencias en la institucionalidad y la

normativa, pero también en el espacio construido. Por tanto, los efectos del empresarialismo se pueden analizar en una variedad de dimensiones y escalas (Harvey, 2007). En el caso de la ciudad de San José, este fue utilizado para entender las transformaciones acaecidas en el Gobierno local, donde se creó una estructura que pudo favorecer la inversión inmobiliaria y se materializaron huellas en el territorio; por ejemplo, nuevas edificaciones, propuesta de nuevos proyectos y una serie de acciones para adecuar la ciudad como un producto en venta.

Dentro del empresarialismo, el Gobierno urbano cumple labores facilitadoras y de coordinación, la cual incorpora selectivamente a diversos actores privados. Con esto se logra materializar una fuerza transformadora en la producción de espacio urbano, donde se sintetizan proyectos de diversos agentes (Harvey, 2007). Este proceder ha permitido movilizar una agenda neoliberal en las ciudades y, como consecuencia, en América Latina ha llegado a gestar recesiones económicas, aumento de la pobreza, de la informalidad y la reproducción de desigualdades (Schiavo y Gelfuso, 2018).

En este contexto ha resurgido un interés por reconquistar áreas urbanas centrales, a través de lo cual se busca acondicionar el espacio urbano como un ambiente adecuado para la inversión y crear las condiciones institucionales y normativas propicias para una acumulación de capital en el sector privado. Asimismo, bajo el neoliberalismo se ha hecho uso de estas ideas como un medio para movilizar el espacio urbano construido dentro del mercado, lo cual pretende motivar mejoras basadas en términos económicos, pero, también, generar condiciones

urbanas óptimas para la recepción de inversiones privadas (López, Gasic y Meza, 2012).

Este modo de gestión se sustenta en criterios empresariales a través de los cuales se dirigen acciones y prácticas para buscar la competitividad económica en las ciudades, para ello ejecutan estrategias de promoción urbana con el fin de atraer tanto inversiones como a un sector de la población de clases medias y altas hacia las áreas centrales. El Estado se reposiciona como agente activo y promotor de la actividad económica, ya sea independiente o en forma asociativa con actores privados (Di Virgilio y Guevara, 2015). Como parte de esto, los Gobiernos locales asumen un rol facilitador a través de incentivos financieros o reguladores que permiten captar capitales privados (López, Gasic y Meza, 2012).

El Estado se reconfigura como un tipo de agencia promotora de la actividad empresarial, al ejercer una diplomacia que apoya a las empresas en un contexto de competencia interurbana por la atracción de las inversiones (Wu, 2020). Así, la política pública se utiliza como un instrumento para crear o adecuar las capacidades locales con el objetivo de promover la competitividad económica; lo cual también representa el eje alrededor del que se articula y se justifica una nueva política pública (Rodríguez, Moulart y Swyngedouw, 2001). Con esto se generan recomposiciones entre el sector público y privado, mediante el uso de las políticas públicas como un ente articulador de iniciativas, desarrollos e inversiones en sociedades públicas y privadas (Di Virgilio y Guevara, 2015).

De modo general, este tipo de gobernanza se ha extendido y se ha aplicado en distintas latitudes de América Latina, por lo que ha llegado a convertirse en la base de las nuevas tendencias en gestión urbana; específicamente, en áreas urbanas centrales (Salinas, 2014; Delgadillo *et al.*, 2015). Lo anterior genera una alta capacidad de transformación de la vida urbana, la cual se sujeta a los intereses competitivos del mercado y se relega a un segundo plano la búsqueda del bienestar social colectivo. Esto reafirma la relevancia geoestratégica que tienen las ciudades dentro de la globalización capitalista, pues se constituyen en “un motor para la acumulación de capital” (Merrifield, 2019, p. 30).

Con la finalidad de comprender las transformaciones urbanas contemporáneas debido a la aplicación de un empresarialismo urbano, se asume que las ciudades son producto de una serie de acciones e inacciones de los diversos actores sociales. En este sentido, se considera que nada en el espacio es fortuito o neutral, sino que representa la condensación de procesos, dinámicas y acciones mediadas por proyectos políticos. En otras palabras, el espacio se constituye en una producción que reúne un doble sentido. Por un lado, se encuentra asociada con una reproducción de las relaciones sociales productivas (un medio). Por otro, representa un objeto de producción y formación de plusvalía que constantemente es destruido y creado (un producto mutable) (Lefebvre, 1976 y 1972). Sin embargo, se debe considerar que todo espacio material-construido está mediado por la creación de un sentido, de una lógica y de un discurso/narrativa, el cual dialoga constantemente con una (re)producción simbólica del espacio (Smith, 2020 [1984]; Hidalgo, Alvarado, Santana y Paulsen, 2018).

En América Latina, los gobiernos de las ciudades han creado un portafolio compartido de “recetas” urbanas utilizadas como una herramienta para justificar y validar la intervención de áreas centrales (Delgadillo, 2014). Estas recetas traen consigo “una visión proempresarial que, a nombre de la creación de riqueza y empleo, privilegia la actividad económica directa e indirecta” (Delgadillo, 2014, p. 90). Este modo de gestión urbana ha generado procesos de reestructuración que “viene alterando la relación entre lo público y lo privado, influyendo con ello en la gestión de las modalidades de crecimiento de la metrópoli” (Hidalgo, 2010, p. 1). En el caso costarricense, se ha querido implementar una serie de modelos urbanos; por ejemplo, la ciudad compacta (propuesta PRUGAM) o la ciudad de centralidades densas integrales (propuesta Plan GAM 2013-2030), ambas desde el Gobierno central; así como el modelo de ciudad competitiva desde el Gobierno local de San José. Asimismo, se han empleado conceptos técnicos, tales como regeneración o renovación urbana y el repoblamiento, en el caso del programa en estudio. A pesar de ello, detrás de estas ideas o “recetas”, se encuentra un proyecto que busca transformar espacialmente las ciudades, pero, además, reorganizar las relaciones sociales (Castrillo, Matesanz, Sánchez y Sevilla, 2014).

En este sentido, el espacio geográfico es constituido y ordenado por una ideología, acá entendida como un discurso formal institucionalizado y compartido por un grupo de personas, la cual lleva consigo objetivos, intereses, ética y estética de grupos particulares: Estado, grupos empresariales o sociedad civil (Lefebvre, 1976). Los modelos de ciudad, así como el uso institucional de conceptos técnicos, se piensan como una exteriorización y

un vehículo para poner en práctica una ideología. Asimismo, el empresarialismo urbano, como modo de gestión urbana, se conceptualiza de la misma forma, ya que a través de su aplicación se va dando forma y se transforma las realidades urbanas, acorde a una lógica neoliberal y empresarialista de la ciudad. De este modo, el espacio se presenta como una producción realizada por una multiplicidad de ideas y de acciones, no exentas de contradicciones, pero que, a la vez, es una producción condicionada por una historia (Lefebvre, 1972; Lefebvre, 1976).

De modo general, el empresarialismo urbano se constituye en una herramienta de producción de espacio bajo el neoliberalismo. Para ello se diseña y se ejecuta una política de espacio, ya que genera una estrategia de intervención de materialidades, relaciones, discursos, imaginarios y dinámicas urbanas, pero además desarrolla una política de escala que crea delimitaciones desde la óptica del mercado, hacia la cual se dirige trabajo, recursos y pensamiento, con el objetivo de crear las condiciones para la inversión de capital. En resumen, este modo de gobernanza busca articular una serie de estrategias normativas e institucionales, que, además, activan iniciativas de intervención urbana que producen un espacio geográfico propicio para el desarrollo de negocios inmobiliarios.

Con el fin de alcanzar estos objetivos, el empresarialismo se ordena y se pone en marcha a través del urbanismo, el cual contribuye a que la ciudad sea moldeada alrededor y por un proyecto político-económico para lo cual crea, destruye o moviliza distintas esferas sociales (Harvey, 1977). En relación con lo expuesto, se puede decir que todo urbanismo carga consigo una ideología a través de la cual se crean las condiciones para universalizar un

proyecto específico de producción de espacio urbano (Lefebvre, 1972; Garnier, 2017 [2001]).

Las lógicas y las estrategias que se movilizan mediante la implementación del urbanismo se encuentran ocultas a simple vista, pues se presentan como un accionar ejercido por un Estado; pero además porque se encuentra nutrido por competencias y por saberes especializados y técnicos capaces de posicionar a esta práctica como neutral, con lo cual se crea una hegemonía (Lefebvre, 1972). Por tanto, resulta relevante cuestionar los efectos que tienen las nociones que sustentan el ejercicio de un urbanismo, pues “los problemas de justicia espacial no pueden ser solucionados bajo las lógicas y perspectivas que los han creado” (Encinas *et al.*, 2021, p. 49).

En esta investigación se apuesta por realizar una crítica al urbanismo que se está ejecutando en San José desde principios del siglo XXI, para comprender tanto las ideologías que dirigen su proceder, como las prácticas urbanísticas ejecutadas. En otras palabras, interesa estudiar los límites que traza un marco de ideas, discursos, políticas y acciones en un proceso de urbanización, el cual se encuentra mediado por intereses de grupos concretos, lo cual condiciona la vida urbana.

EMPRESARIALISMO URBANO COMO URBANISMO NEOLIBERAL

El empresarialismo forma parte de un urbanismo neoliberal, el cual, como práctica de territorialización de un modelo político-económico, potencia reestructuraciones socioespaciales, mediante formas, dinámicas y relaciones que permiten su desarrollo, pero además se caracteriza por dejar improntas en la geografía. En América Latina esto se ha materializado al reconstituir relaciones entre actores institucionales y económicos, al aplicar modelos emblemáticos de desarrollo urbano (ciudad sostenible, competitiva, innovadora o creativa), al generar grandes proyectos urbanos en áreas específicas de la ciudad, al aumentar la altura de los edificios, al propiciar especulación del suelo e inmobiliaria, o al intensificar proyectos de renovación urbana, lo cual se decanta en una transformación selectiva de la ciudad (Schiavo y Gelfuso, 2018; Cuenya y Corral, 2011; Hidalgo, 2019 y 2010; Delgadillo, 2016; López, Gasic y Meza, 2012).

Antes de presentar una caracterización del urbanismo neoliberal y de su relación con el empresarialismo urbano, cabe destacar algunos detalles contextuales sobre el neoliberalismo como proyecto político-económico. El neoliberalismo ha representado un proyecto de política de Estado que empezó a aplicarse globalmente luego de la década de 1970, pues surge como una respuesta política a la crisis económica y a la recesión global experimentada durante esos años (Brenner y Theodore, 2017 [2002]). A pesar de ello, el origen de las ideas neoliberales se remonta al año 1938 en París, Francia; cuando se llevó a cabo el Coloquio

de Lippman, el cual fue convocado por el filósofo Louis Rougier, y tuvo como finalidad establecer una nueva agenda para el liberalismo (Díaz, 2019; Escalante, 2016). En estas discusiones, el grupo propulsor de esta nueva política estableció que la agenda neoliberal estaría compuesta por tres principios:

- Reorganizar el Estado para favorecer los intereses del mercado por medio de una adecuación en la estructura institucional y normativa.
- Garantizar y priorizar las libertades económicas sobre las políticas; es decir, el interés de las mayorías no debería interferir con las dinámicas empresariales.
- 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 proyecto neoliberal utiliza a la urbanización a escala global como uno de sus medios de difusión, ampliación y materialización. A pesar de ello, este modelo político-económico, lejos de ser aplicado de forma genérica y homogénea, depende de las herencias históricas presentes en los lugares de aplicación. A raíz de ello, el neoliberalismo se modifica y se adapta a las trayectorias contextuales, determinado por marcos normativos-institucionales, formaciones estatales, prácticas regulatorias o resistencias y conflictos entre actores; por tanto, se llega a formular la existencia de un neoliberalismo realmente existente (Theodore, *et al.*, 2009). De este modo,

en el neoliberalismo realmente existente, se debe tener en cuenta las interacciones dependientes de la trayectoria y contextualmente específicas que se dan entre los escenarios regulatorios heredados, por una parte, y proyectos emergentes de reformas neoliberales orientados al mercado, por la otra (Theodore *et al.*, 2009, p. 3).

De manera general, en el urbanismo neoliberal, comprobado en una serie de investigaciones académicas, se ha observado un patrón de intervención de áreas centrales. En América Latina, lo anterior se ha traducido en un proceso recentralizador de estos espacios dentro de circuitos de inversión privada y acumulación de capital. Como resultado se han experimentado procesos de elitización urbana, exclusión o expulsión de ciertos actores subalternos de las ciudades; pero, además, ha producido que la centralidad urbana se vuelva una realidad exclusiva-excluyente de personas, usos e imaginarios (Araya, 2013; Araya 2021; Salinas, 2014; Delgadillo, 2016). Por ejemplo, dentro de este movimiento se ha comprobado

El papel protagónico de los centros y barrios históricos, en cuanto a las políticas que revalorizan el patrimonio urbano en sus múltiples dimensiones (materiales, simbólicas, económicas y culturales), que llegan a excluir ciertas prácticas populares (ambulante, indigencia), pero además criminaliza la pobreza (Delgadillo, 2016, p. 105).

El urbanismo neoliberal se caracteriza por ejecutar 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) para concretar proyectos o acciones. Lo anterior causa mutaciones en las dinámicas

locales; por ejemplo, en lo relacionado con las plusvalías de la tierra, las actividades económicas y sociales, el acceso a la vivienda, los usos del espacio público, la revaloración de ciertos espacios en la ciudad, así como las mutaciones paisajísticas, entre otros aspectos.

En el caso costarricense, este giro neoliberal urbano ha intensificado y profundizado patrones de segregación socioespacial, con lo cual ha proliferado una serie de archipiélagos marcados por la constitución de fronteras físicas y simbólicas, así como una discontinuidad espacial, lo cual se traduce en una serie de formas urbanas de tipo enclaves funcionales: residenciales, corporativos y comerciales (Durán y Montes, 2019).

El proceso de neoliberalización urbana sucede como parte de una globalización, la cual ha impulsado un reposicionamiento de las ciudades dentro de los circuitos de circulación y acumulación de capital; esto conduce a reestructuraciones urbanas que provocan una redefinición intensiva de las ciudades (Smith, 2005). De modo general, Brenner y Theodore (2017 [2002]) mencionan algunas de las características que presenta la puesta en marcha de un neoliberalismo urbano:

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], p. 114).

En consecuencia, dentro de estos procesos de reestructuración, las ciudades se han constituido en laboratorios para el diseño y el establecimiento de políticas neoliberales, transformando formas, dinámicas y relaciones creadas en el pasado (Brenner y Theodore, 2017 [2002]). Lo anterior se da debido a que la realidad urbana es geoestratégica para este modelo, porque concentra múltiples mercados: trabajo, vivienda, productos agrícolas o industriales, lo cual permite maximizar una acumulación de capital (Lefebvre, 1972).

Dentro de estos planteamientos, cabe destacar que uno de los ejes de esta investigación fue analizar los modos en cómo el giro neoliberal genera transformaciones políticas, institucionales u organizativas. De acuerdo con Brenner y Theodore (2017 [2002]), el urbanismo neoliberal moldea condiciones que favorecen una visión empresarial de la producción de espacios urbanos mediante acciones como:

- Creación de redes cooperativas entre empresas que impactan o influyen en las políticas locales.
- Promoción de mecanismos de trabajo en redes de coordinación e interorganizativas para la intervención local.
- Confección de *marketing* urbano para atracción de inversiones.
- Reducción de impuestos para ciertos actores.
- Establecimiento de asociaciones público-privadas para el desarrollo urbano.
- Creación de proyectos de incubación de empresas.

- Instauración de estrategias de vigilancia y control (Brenner y Theodore, 2017 [2002]).

La aplicación extensiva de este tipo de políticas ha modificado las formas en cómo las ciudades son imaginadas, percibidas y apropiadas; junto a alteraciones en las maneras simbólicas y materiales de producir los espacios urbanos (Hidalgo y Janoschka, 2014). Para ello se ocultan las intencionalidades a partir de una serie de representaciones que, ideológica e institucionalmente, llevan el nombre de ciertos urbanismos, o bien, se hace uso de determinados conceptos técnicos para generar una “cáscara” que encubre los intereses perseguidos (Lefebvre, 1972; Hidalgo *et al.*, 2018).

En suma, el urbanismo neoliberal representa un proyecto de reforma y adecuación de instancias gubernamentales y del entorno construido, el cual se encarga de producir espacios que generen condiciones óptimas para la atracción de inversiones, estableciendo lógicas de competencia entre ciudades con el objetivo de mantener o incrementar su acumulación y crecimiento económico (De Mattos, 2010). Como consecuencia, se profundizan y se producen desarrollos desiguales en las ciudades y entre espacios, donde el sector inmobiliario en conjunto con el financiero, se posicionan como centrales en la producción de espacio urbano. Estos sectores buscan generar valor y plusvalías a través de la renta del suelo y construcción de nueva infraestructura (Schiavo y Gelfuso, 2018).

Uno de los resultados del neoliberalismo en dicho ámbito ha sido la reducción de un urbanismo orientado a impulsar objetivos sociales si estos no son compatibles con los intereses del sector inmobiliario y de la construcción (De Mattos, 2010). De manera concreta, lo anterior ha conducido a que

En las ciudades latinoamericanas, el programa concreto de materialización y reestructuración neoliberal combina, por un lado, el dismantlamiento de formas institucionales estatales que le son ajenas (como los sistemas redistribucionistas y colectivos) desregulando la economía al servicio de intereses corporativos; y, por otra parte, promueve el lanzamiento de nuevas modalidades de regulación institucional y nuevas formas de gestión estatal (Schiavo y Gelfuso, 2018, p. 426).

En este contexto, el urbanismo neoliberal se moviliza en las ciudades a través de la puesta en marcha del empresarismo urbano como modo de gestión en los Gobiernos locales. Con ello, se impulsan legislaciones permisivas que facultan un buen desarrollo de los negocios inmobiliarios, al generar las condiciones para el impulso de grandes proyectos urbanos que conducen a producir centralidades excluyentes (Schiavo y Gelfuso, 2018).

A raíz de lo anterior, se comprende que las reformas neoliberales han provocado un proceso de destrucción creativa que ha generado “un cambio institucional/espacial que han ido cristalizando en estas circunstancias, trayectorias que son geográficamente dispares, socialmente regresivas y políticamente volátiles” (Theodore *et al.*, 2009, p. 3). Este giro neoliberal de la ciudad ocasiona una adaptación del espacio urbano para ampliar el mercado a través del impulso de una metamorfosis 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, sean actores centrales en la urbanización (Lefebvre, 1972).

A través de este tipo de gobernanza urbana, se producen ciudades empresaristas, en donde se crean nuevas geografías

caracterizadas por reconcentrar las capacidades de desarrollo en lugares estratégicos subnacionales, como las ciudades (Brenner y Theodore, 2017 [2002]). Este elemento forma parte de un proceso mayor de constitución de desarrollos espaciales desiguales, en los cuales se generan oportunidades diferenciales y se crean distintas condiciones para la acumulación de capital. Lo anterior lleva a una distribución excluyente de los beneficios de la urbanización, los cuales se apropian de manera exclusiva y excluyente, dando como resultado la creación, el aumento y la reproducción de desigualdades.

Al mismo tiempo, a este modo de gobernanza urbana le interesa crear y difundir una imagen de la ciudad 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 empresarismo urbano (Rodríguez *et al.*, 2001; Harvey, 2007; Brenner y Theodore, 2017 [2002]). La ciudad se convierte en una mercancía fundamental en el neoliberalismo, constituyéndose en un producto a ser vendido; pero, también, un medio de (re)producción de negocios para generar plusvalías inmobiliarias, cuyas ganancias se privatizan y sus productos tienden a buscar satisfacer las necesidades individuales de las clases medias y altas (Franquesa, 2007). Por tanto, las ciudades intentan ser comercializadas en las redes de inversión de capital nacional, regional o global; para esto se crean “marcas ciudad”, las cuales son utilizadas con el objetivo de promocionar localizaciones propicias para la inversión inmobiliaria. Por ejemplo, en la ciudad de Córdoba, Argentina, entre los años 1995 y 1999 se estableció en Plan Estratégico para la ciudad; en este se integran los principios

de la planificación estratégica, buscando “convertir la estructura urbana en eficiente y competitiva, atraer inversiones en el mercado global y orientar la ciudad hacia un ‘desarrollo sostenible’” (Peresini, 2020, p. 80).

El empresarialismo, como modo de gobernanza, orienta la gestión urbana hacia el crecimiento económico y la innovación; por su parte, el sector privado gana mayor protagonismo en la dirección del desarrollo urbano (Cuenya y Corral, 2011; González, 2020). 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, pero no el bienestar de la población en general. Asimismo, este modo de gestión dirige trabajo hacia localizaciones “deterioras” o “abandonadas”, como fue el caso del área sur de la Ciudad de Buenos Aires. En este sector se han generado una serie de planes y proyectos urbanos, entre los cuales se encuentra la constitución de cinco distritos económicos, donde se promueve el establecimiento de empresas mediante la creación de infraestructura, incentivos, subsidios o créditos blandos (González, 2020).

Dentro del urbanismo neoliberal, a través de la aplicación del empresarialismo, el Estado se reposiciona como un garante de la rentabilidad del capital privado, al generar las 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 procederá 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 los negocios

inmobiliarios y de la construcción (Prada, 2015). A partir de esto, en las ciudades latinoamericanas se han generado grandes proyectos urbanos que

se orientan a la transformación funcional y física de áreas estratégicas que habían quedado relegadas por el declive de los usos funcionales otrora dinámicos en la etapa industrialista, para adaptarlas a los nuevos requerimientos de acumulación y consumo que plantea el capitalismo en su fase actual (Cuenya y Corral, 2011, p. 28).

Dentro del urbanismo neoliberal, los negocios inmobiliarios se caracterizan 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 el apoyo del Estado en la creación de las condiciones institucionales, normativas y materiales para hacerlo realidad. Por ejemplo, en la ciudad de Santiago de Chile, esto se tradujo en el planteamiento de una normativa: el Subsidio de Renovación Urbana del año 1991, el cual favoreció a las ganancias de las inversiones inmobiliarias privadas, pero también propició un recambio en la geografía social de la ciudad y su consecuente producción de segregaciones socioespaciales (Hidalgo, 2010).

En suma, el empresarialismo urbano representa un medio para materializar el urbanismo neoliberal. En esta investigación, el empresarialismo se define como un modo de gobernanza de la ciudad neoliberal, el cual se pone en práctica, principalmente, desde los Gobiernos locales. Este tipo de gobernanza neoliberal busca producir un espacio urbano como mercancía, lo cual

se basa en la satisfacción de las necesidades individuales frente a las colectivas; el libre mercado como solución para la competitividad económica de los negocios inmobiliarios y como única vía para asignar recursos urbanos; por ejemplo, tierra, vivienda o espacio público. Para lograr lo anterior, los Gobiernos locales ejercen una función de eliminar distorsiones institucionales o normativas, así como crear un buen espacio material para el desarrollo económico. 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 propiciará las transformaciones o adecuaciones necesarias para la actividad a desarrollar, principalmente, los de grandes capitales.

CATEGORÍAS ANALÍTICAS DEL EMPRESARIALISMO URBANO

De acuerdo con Harvey (2007), uno de los aspectos a indagar con el empresarialismo se refiere a las conformaciones que se realizan en las políticas de coalición y las alianzas de clase en los procesos de reestructuración urbana. Lo anterior debido a que

la «gobernanza» urbana hace referencia a mucho más que el «gobierno» urbano. Es desafortunado que buena parte de la bibliografía (en especial británica) se concentre tanto en el segundo, cuando tan a menudo el verdadero poder para reorganizar la vida urbana radica en otra parte, o al menos en una coalición más amplia de fuerzas dentro de las cuales el gobierno y la administración solo desempeñan una función facilitadora y de coordinación. El poder para organizar el espacio deriva de todo un complejo de fuerzas movilizadas por diversos agentes sociales (Harvey, 2007, p. 372).

Con la gobernanza urbana se vivió un cambio en la gestión local de las ciudades, pues se realizó una transformación en las responsabilidades y roles del Gobierno, y se legitimó la incorporación activa de actores privados en su gestión (Peresini, 2020). Esto condujo a reposicionar a la escala local como un área estratégica para una experimentación regulatoria, pero además contribuyó a intensificar una diferenciación y reescalamiento de espacios estatales (Brenner, 2017 [2003]).

Dentro del empresarialismo se han articulado tres estrategias de reestructuración de la política urbana:

1. el desplazamiento de las prioridades de la intervención urbana hacia el crecimiento y la reestructuración competitiva; 2. la reorientación del enfoque predominantemente gestor y regulador de la política urbana hacia un enfoque «proactivo» y empresarial; y 3. los cambios en la instrumentación de la intervención y la aparición de un nuevo modo de gobernanza urbana (Rodríguez, Moulaert y Swyngedouw, 2001, p. 412).

Por tanto, dentro de la conceptualización del empresarialismo urbano, Harvey (2007) plantea tres características alrededor de las cuales se ejecuta este modo de gobernanza:

- Alianzas entre el sector público y el privado, las cuales buscan la promoción local para atraer financiamiento externo, nuevas inversiones directas o nuevas fuentes de empleo. Dentro de ello, los Gobiernos locales se convierten en facilitadores de los intereses estratégicos del desarrollo capitalista al crear y acomodar programas institucionales, política pública o incentivos para su realización.

- Ejecución y diseño de proyectos especulativos, característica que define lo empresarial, donde el sector público local asume riesgos y el sector privado obtiene los beneficios.
- Economía política del lugar y no del territorio, lo que significa la creación de proyectos tendientes a crear una buena imagen urbana, y desatendiendo una mejora en las condiciones de vida de la población.

Una de las características de este modo de gobernanza se refiere al diseño y la creación de iniciativas y proyectos para renovar las ciudades, lo cual ha permitido la formulación de una política de escala y de espacio tendiente a la atracción de capitales económicos, nuevos residentes o turistas. En este contexto, la estructura estatal desempeña un rol de experto, mediante lo cual se identifican áreas a ser intervenidas, pero, a la vez, diseña un marco de trabajo que genera alianzas entre actores, promoviendo nichos de negocios para el sector privado (González, 2020). Además, la renovación urbana se ha utilizado como una estrategia que a lo largo del tiempo se ha empleado para generar una dinamización económica en la ciudad (Vergara y Casellas, 2016). Específicamente en el marco del neoliberalismo, esto ha facultado el regreso del capital a las áreas centrales con el objetivo de posicionarlas dentro del mapa de las inversiones privadas.

Para alcanzar los fines descritos, actores del sector público buscan crear un buen ambiente de negocios para la empresa privada 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

funcionamiento adecuado de la ciudad, lo cual genera ciertas barreras para la resistencia ciudadana (Rolnik, 2013).

Para los objetivos de este trabajo, se analizó 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. El segundo atributo sufrió una adaptación del planteamiento inicial de Harvey (2007), haciendo referencia con el concepto de sitio, una localización en particular.

De manera más concreta, y como aporte del trabajo, estos dos atributos se reconceptualizaron como:

- *Adecuaciones institucionales y normativas.* Esta acción representa una síntesis de acuerdos y de concertaciones entre el sector público y privado con el fin de crear un mejor ambiente para el desarrollo de los negocios inmobiliarios en la ciudad, los cuales buscan garantizar una acumulación de capital y no necesariamente la mejora del bienestar social. Para esto se ejecutan geosobornos mediados por la creación o modificación de las normativas y de 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 las inversiones.

En este trabajo, los geosobornos se refieren a una serie de incentivos y facilidades que brindan los Gobiernos locales al sector privado, con el fin de promocionar a las ciudades como sitios idóneos para la actividad empresarial. A través de los geosobornos se busca que el sector inmobiliario

establezca sus inversiones en un espacio urbano y, a la vez, pretende estimular la fijación de capital en una ciudad (Smith, 2005).

Esta herramienta es utilizada por los Gobiernos para hacer atractiva la ciudad como espacio de inversión, la cual se dirige hacia un sector del empresariado, y no responde a una necesidad social. Además, los geosobornos se introducen en un contexto de creciente competencia interurbana por la atracción de inversiones; por tanto, los Gobiernos locales buscan producir ciudades como buenos ecosistemas para la inversión (Smith, 2005). Lo anterior se desenvuelve en un contexto donde el capital es cada vez más móvil, por tanto, se pretende crear estructuras institucionales, normativas y un espacio construido que adecúe a las ciudades como sitios atractivos para la fijación del capital externo. Consecuentemente, “la venta de lugares y la puesta en evidencia de sus cualidades particulares... se vuelve cada vez más frenética” (Harvey, 2017, p. 385).

En síntesis, los geosobornos representan incentivos que no solo se acotan a subsidios o facilidades ofrecidas o brindadas por el sector público al sector inmobiliario y de la construcción, sino que representa una herramienta para movilizar a las ciudades dentro de circuitos de circulación de capital. Esto conduce a un trato preferencial de ciertos actores, quienes cuentan con el apoyo estatal para transformar las ciudades de acuerdo con sus objetivos de acumulación de capital. Asimismo, esta herramienta permite vender las ciudades como una mercancía idónea para que el sector privado obtenga réditos de la inversión.

Los geosobornos representan la base alrededor de la cual se gesta la constitución de adecuaciones institucionales y normativas en la ciudad. Para ello se ejecuta: 1. Una desregulación en la construcción que permita mayores rentabilidades económicas al inversor; 2. Creación de unidades institucionales o proyectos para la promoción de la ciudad; 3. Concesión de facilidades fiscales, tal como reducción de impuestos; o 4. Redireccionamiento de trabajo o recursos públicos para acondicionar el espacio físico de la ciudad para la atracción de inversiones.

- *Diseño y ejecución de proyectos centrados y especializados.* Estos proyectos representan iniciativas que responden a un fin en sí; es decir, buscan lograr objetivos propios de sus negocios intentando moldear el contexto geográfico y las relaciones sociales para que gire en torno a ellos, buscando hacer eficiente una acumulación de capital. Además, estos proyectos se diseñan y se ejecutan en áreas concretas de la ciudad, y son especializados en cuanto a sus funciones. Esto produce desigualdades territoriales, correlato de un desarrollo espacial desigual del capitalismo, donde

El paisaje geográfico que se produce no se desarrolla uniformemente, sino de modo altamente diferenciado. La «diferencia» y la «otredad» son producidas en el espacio a través de la simple lógica de la inversión desigual de capital... (Harvey, 2017, p. 382).

En su conjunto, este proceso promueve una mejora en la imagen de la ciudad para ser movilizadada dentro del mercado, y no la mejora de la calidad de vida y el bienestar social. Por otra parte, se excluye un reconocimiento y una incorporación de quienes habitan un lugar en el diseño de

las transformaciones urbanas, pero si se toma en cuenta selectivamente a otros actores, que buscan generar actividades que hagan rentables sus inversiones y con ello garantizar su permanencia en un sitio (Harvey, 2017).

Este tipo de proyectos tienen como finalidad intervenir concretamente la ciudad, pero, además, están limitados a ciertos temas (residencia, empresarial, cultural, histórico). Asimismo, brindan beneficios urbanos exclusivos: para una clase media y alta, y son excluyentes, pues 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 se caracteriza por ser una gobernanza que explora la creación de ambientes adecuados para la inversión de capital y una maximización de las ganancias del sector privado inmobiliario y de la construcción. Pero, además, potencia la producción de espacios que atraigan, aparte de la inversión, a ciertos consumidores (especialmente clases medias y altas), a través de la creación de actividades culturales o de un paisaje basado en estéticas urbanas presentes en ciudades del Norte Global (Harvey, 2017). 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 se complementa con labores publicitarias de la ciudad como destino turístico, de inversión o de negocios, lo cual va acompañado de un remozamiento selectivo del paisaje urbano en ciertas áreas de la ciudad. Para esto, la venta del lugar se

plantea como base de política pública, para lo cual se hace uso de la publicidad y se construye una imagen que sea promocionable y vendible en el sector privado (Harvey, 2017). 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.

DESVALORIZACIÓN URBANA: CONDICIÓN DE POSIBILIDAD

La urbanización bajo el empresarialismo urbano 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 antes 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 sectores sociales de clases medias y altas, a través de una serie de geosobornos.

De esta forma, la metrópolis neoliberal tiende hacia una nueva concentración o recentralización económica, con lo cual se gesta 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 y facultar 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 de sus áreas. 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 de organismos internacionales y la banca multilateral, por ejemplo, ONU-Hábitat, el Banco Mundial o el Banco Interamericano de Desarrollo (Schiavo y Gelfuso, 2018). Lo anterior es justificado por preocupaciones globales como la pobreza urbana o el cambio climático, lo cual intentan solucionar con 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 movimientos de inversión que generan formas de destrucción creativa. Por añadidura, el urbanismo neoliberal promueve la producción de una ciudad excluyente, en cuanto al público meta de los nuevos productos inmobiliarios o las actividades comerciales. Lo anterior se encuentra mediado por un proceso creciente de valorización

simbólica de las ventajas de volver al centro a residir, para hacer negocios o para el ocio.

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 de intervención (escalas) que diseñan grupos concretos para delimitar un área de acción donde se crearán las condiciones para materializar estrategias, políticas, proyectos o acciones. Asimismo, se utiliza para crear un espacio de representación que difunde un tipo de deber ser y estar, a través de discursos, imágenes y estética. Lo anterior conduce a afirmar que toda delimitación realizada para el ejercicio de una política institucional refleja y sintetiza una política de escala.

Las trayectorias para producir espacios urbanos están 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; además, el espacio urbano es determinado como un vector nulo, donde cada sitio, de manera virtual, atrae hacia sí elementos de su contexto (Lefebvre, 1972). Por tanto, las centralidades son dinámicas y su creación responde a los intereses que grupos de poder quieren establecer en la producción del espacio urbano.

Las áreas centrales en el contexto del neoliberalismo están 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

está acompañada de un despliegue de narrativas hacia las condiciones urbanas instaladas, las cuales, comúnmente, llevan a un vaciamiento simbólico y material de la ciudad (González, 2020). Esto lleva a adjetivar a la ciudad como desocupada, despoblada o deshumanizada. En el caso de estudio dicho punto se comprueba en la construcción del argumento de que San José está despoblada y que sus condiciones urbanas están degeneradas.

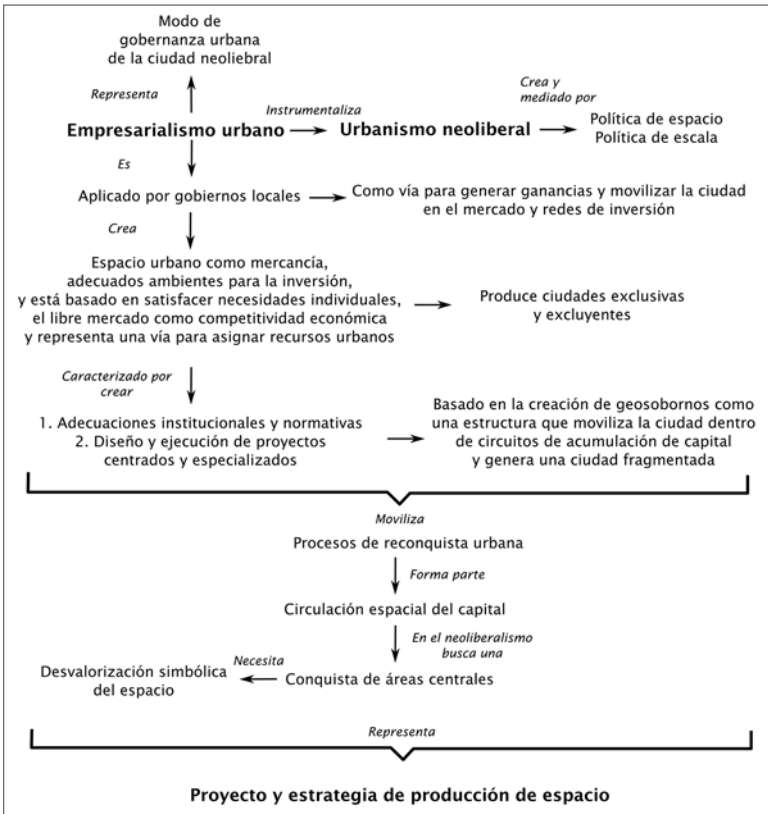
Las políticas de escala se ejecutan desde la acción o la inacción. Por ende, la intervención de las áreas centrales en el neoliberalismo se encuentra precedida por un proceso de abandono y desinversión, lo cual genera las condiciones para la posterior reconquista urbana (González, 2020). Esto conlleva a establecer reestructuraciones en la producción de espacio urbano tendientes a crear ecosistemas para la acumulación de capital, lo cual necesita estrategias 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).

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, con esto se expulsa 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 reconquista.

La fase previa a la constitución del empresarialismo urbano en San José se caracterizó por un abandono selectivo de las condiciones materiales y simbólicas de la ciudad. Por tanto, se construyó un imaginario que posicionó a la ciudad como un lugar deteriorado, en ruinas y feo, lo cual permitió una urbanización periférica. Luego, a inicios del siglo XXI, este proceso se invirtió; es decir, se volvió la mirada hacia el área central, con el fin de intervenir la ciudad para adecuarla como un sitio para las inversiones y nuevos residentes de clases medias y altas.

En síntesis, 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, el espacio tiene un rol central dentro de la formación de una totalidad o un sistema social (económico, político, cultural). En este sentido, el espacio representa un instrumento político moldeado por diversos actores o poderes, resultando, al menos, en una condición, un medio y un producto de la reproducción de la sociedad (Carlos, 2012). Las ciudades figuran más allá que un simple objeto espacial, para significar una producción en constante reconstitución, intervenida por variadas lógicas (mercantiles, estatales, normativas, urbanísticas, del habitar) contrapuestas y en disputa (Lefebvre, 1972). En la Figura 2 se muestran los conceptos centrales de la investigación y sus relaciones.

Figura 2. Esquema conceptual de la investigación



Fuente: elaboración propia.

CAPÍTULO 2. CAUSAS Y DISEÑO DE UNA RECONQUISTA URBANA

El Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José fue oficializado en el año 2004, convirtiéndose en una política pública con capacidades para desplegar una producción de espacio en la ciudad, ligada a los intereses del mercado inmobiliario y la implementación de un nuevo proyecto de modernización para San José. Este programa fue el resultado de una concertación de intereses públicos y privados encaminados a gestar una reconquista de la ciudad para el mercado y el consumo de una clase media-alta y alta.

Lo anterior estuvo precedido y fue potenciado por una serie de imaginarios que localizaron a la ciudad como un espacio “en decadencia”, “despoblado” y “degenerado” (Araya, 2010), lo cual sirvió para justificar su intervención y reconquista. Esto llevó a posicionar en el imaginario social, utilizando la terminología de la antropóloga costarricense María del Carmen Araya Jiménez (2010), “un malestar en la ciudad”; el cual formó parte de una “derechización del sentido común”, que llevó a un proceso de normalización de las condiciones urbanas como una realidad absoluta y fruto del azar, obviando las causas de su constitución (Araya, 2010). A pesar de ello, San José durante casi todo el siglo XX, representó un espacio geoestratégico, nodal y articulador de la urbanización en Costa Rica (Carvajal y Vargas, 1987).

En este sentido, la ciudad experimentó una mutación territorial y simbólica, lo cual fue producto de acciones e inacciones de actores públicos y privados que pudieron sacar provecho de un abandono de San José.

En este capítulo se desarrollarán algunos aspectos histórico-geográficos y contextuales de la urbanización de San José entre los años 1950 y 2000. Estos hechos servirán de base para comprender los procesos causales que facilitaron la aparición de dicho programa como un nuevo proyecto de producción de ciudad. Lo anterior se complementará con una síntesis de las discusiones, las justificaciones y los contenidos que estructuraron el programa. Ambos procesos dialogan entre sí y forman parte de dos políticas de espacio que se deben comprender de manera relacional.

Para esto, el contenido del capítulo se estructura en dos apartados. En el primero se presentan algunas mutaciones territoriales en el plano poblacional, en la ocupación del espacio y en la gestión urbana acaecidas entre los años 1950 y 1990, las cuales produjeron un espacio urbano caracterizado por el abandono y desgaste selectivo. Este proceso posibilitó la urbanización periférica, pero, además, permitió activar, a finales del siglo XX, un proyecto para la reconquista de San José. Y, en el segundo, se brinda una caracterización al proyecto de reconquista urbana como política de espacio diseñada a finales de la década de 1990 y principios de los 2000.

Antes de iniciar, cabe aclarar que en este capítulo el concepto de metropolización se entenderá como un proceso de extensión de la urbanización, donde se expande el área construida de la ciudad bajo lógicas urbanas, acompañado de un crecimiento

demográfico. Asimismo, se interpreta como un espacio constituido a partir de dinámicas interconectadas entre sitios de residencia, comercio, ocio y trabajo que abarca a la actual Gran Área Metropolitana de Costa Rica (GAM).

MUTACIONES TERRITORIALES DE SAN JOSÉ (1950-1990)

Con el pasar de los años y por su condición de capital de la República, San José se ha caracterizado por su una centralidad política y económica, particularidad que fue fortalecida gracias a la expresión espacial de un Estado costarricense con funciones predominantemente centralizadas. Sus trayectorias históricas han permitido constantes flujos de capitales y personas; asimismo, ha experimentado ritmos variados en el tiempo de inversión en capital fijo, por ejemplo, en la construcción de infraestructura habitacional, comercial o institucional, lo cual ha decantado en transformaciones del paisaje urbano.

Durante la segunda mitad del siglo XX, San José experimentó un paulatino abandono selectivo de la inversión pública y privada, pero, además, de algunos residentes (clase media y alta), lo cual condujo a un desgaste simbólico y material de sus condiciones físicas o urbanísticas. Esta situación urbana contrasta con lo vivido años atrás, ya que a finales del siglo XIX e inicios del XX, San José era considerada una ciudad con condiciones físicas semejantes a las existentes en esa época en ciudades europeas.

A pesar de ello, conforme avanzó el siglo XX, este sentimiento se transformó en rechazo. Esta situación fue 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 (...)*.

La constitución de esta realidad, como una producción de espacio, está lejos de ser gratuita o producto del azar, pues fue el resultado de acciones e inacciones de distintos actores, entre ellos, el Estado central y local. Por este motivo, la materialización de esta situación trae consigo responsabilidades e intencionalidades en su concreción, las cuales fueron un requisito que impulsó un despliegue de una urbanización extendida hacia los bordes de San José.

Este proceso de abandono y de desgaste de la ciudad, caracterizado como selectivo, permitió ejecutar un movimiento de valorización y expansión de la escala urbana en Costa Rica. Algunas expresiones de este proceso se pueden rastrear en el año 1949, cuando el planificador urbano estadounidense, Anatole Solow, en un informe técnico entregado al Gobierno de Costa Rica y a la Municipalidad de San José, describió a la capital 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” (1949, p. 1).² De dicha afirmación se pueden determinar dos elementos claves que contribuyen a comprender el proceso en gestación:

2 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).

- Para esa época San José ya se encontraba inmersa en un proceso de abandono selectivo que se fue consolidando con los años. Parte de esta realidad quedó plasmada en una novela histórica del escritor costarricense, Alberto Cañas Escalante, *Una casa en el barrio del Carmen* (1965), en la cual el autor refleja las transformaciones que estaba experimentando los barrios del norte de San José en la década de 1950. Lo anterior se tradujo en una migración (salida) de las clases altas fuera de la ciudad y el establecimiento de un espacio, principalmente, de comercio y de servicios, en detrimento de lo habitacional (Cañas, 1965). Las condiciones urbanas se fueron deteriorando y para el año 1955 se valoró que San José contaba con una “[...] escasez de vivienda, agua, energía eléctrica y servicios en general [...]” (INVU, 1956, p. XI).
- A mediados del siglo XX, la urbanización en los bordes de San José se había convertido en un proceso que se encontraba en curso de manera incipiente, el cual estaba siendo dirigido por actores privados. Por su parte, el Estado ejercía un rol pasivo que dejaba actuar a los mismos grupos según sus intereses de acumulación de capital. Esto provocó una transformación de espacios agrícolas, principalmente áreas de café en urbanizaciones.

Durante las décadas de 1950 y 1960, coincidente con el establecimiento de un Estado desarrollista, apareció una serie de respuestas institucionales con el objetivo de resolver dichos problemas. Así, en el año 1954 se fundó el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), instancia encargada de dotar con vivienda a las clases bajas y medias y de planificar el entorno y sus actividades (INVU, 1954). De manera complementaria,

en 1968 se creó la Ley N.º 4240 de Planificación Urbana (30 de noviembre de 1968), la cual emite una serie de lineamientos para ejecutar una planificación a escala urbana, coordinada por el INVU. A pesar de ello, los proyectos de vivienda no se iban a ejecutar en la ciudad San José, sino en sus bordes; de igual manera, sucedería con las acciones de planificación urbana. Por tanto, estas acciones estuvieron lejos de evitar una expansión de la mancha urbana de San José y una profundización de su abandono selectivo, de manera contraria, impulsó la ejecución de este proceso.

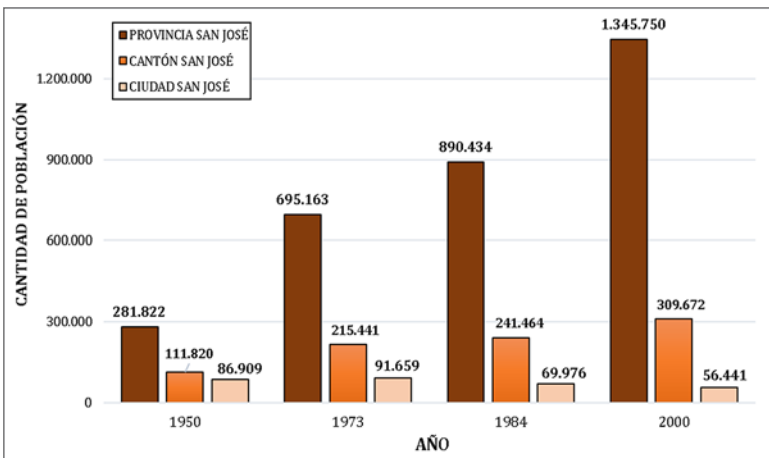
MUTACIONES POBLACIONALES

A pesar del proceso descrito, entre las décadas de 1950 y 1990, la ciudad experimentó una creciente relevancia dentro de las dinámicas institucionales y comerciales de la región central del país; no obstante, por otro lado, vivirá un retroceso en su primacía como lugar habitacional. Lo anterior permitió consolidar un centro institucional y comercial con sitio en San José, y una expansión constante hacia los bordes de nuevos espacios de habitación, lo cual con el tiempo servirá como impulsor de una relocalización comercial, a través de la construcción de nuevos centros comerciales.

A modo de ejemplo, se observa que en 1950 San José representó una centralidad habitacional en distintas escalas. Para ese año, en este cantón habitó, aproximadamente, el 14 % de las 800 875 personas que constituía la población total de Costa Rica; y el 40 % de las 281 822 personas residentes de la provincia San José

(DGEC, 1950) (Figura 3). Asimismo, en esta ciudad habitaba la mayor cantidad de población del cantón, 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).

Figura 3. San José: población total según provincia, cantón y ciudad (1950, 1973, 1984 y 2000)



Fuente: elaboración propia con base en datos de DGEC (1950, 1973 y 1984) y el INEC (2000).

En la década de 1980 se consolidó un tipo de vaciamiento de San José, específicamente, en su centralidad habitacional, el cual fue característico de su situación urbana en décadas anteriores. Esto fue promovido por la relocalización de un sector de las clases medias y altas, principalmente, fuera de la ciudad; pero, también, por una migración campo-ciudad hacia el área central de Costa Rica; es decir, las personas encontraron como sitio de residencia los

alrededores de San José. Este proceso abrió una brecha de mercado y de acumulación de capital por urbanización, lo cual llevó a desatender las condiciones urbanas de la ciudad, aspecto que le permitiría al empresariado la constitución de un producto urbano fuera de San José: nuevos residenciales o urbanizaciones.

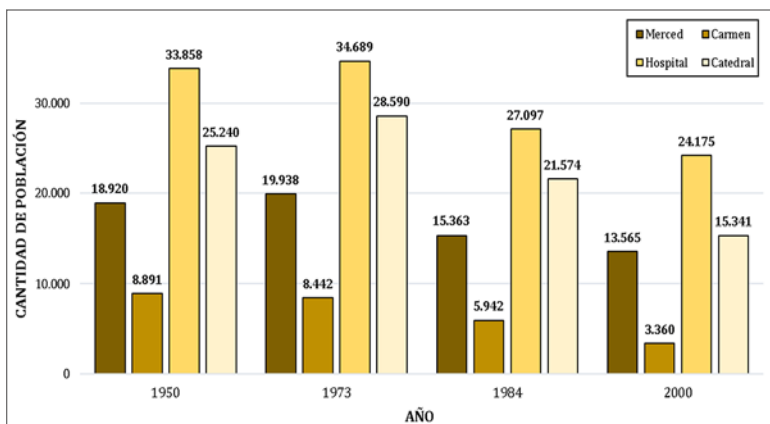
A su vez, en esos años, se experimentó la reubicación de las sedes centrales de algunas instituciones estatales; caso emblemático fue el de la Casa Presidencial, trasladada a un distrito fuera de la ciudad en 1980. Esto trajo consigo una paulatina reestructuración de las condiciones urbanas de San José, tanto en su centralidad habitacional como institucional, lo cual consolidó el abandono selectivo ahora no solo por parte de la población residente, sino también por la institucionalidad pública, pues determinó que San José ya no era un sitio propicio para sus sedes centrales. Este movimiento se iría profundizando en los siguientes años.

En una dimensión poblacional, de acuerdo con el Censo Nacional de Población de 1973, San José tuvo un aumento poblacional de 4750 personas con respecto al año 1950. Aun así, disminuyó su proporción poblacional con respecto al cantón San José, al pasar de un 77 % (de 111 820 personas) en 1950, a un 42 % (de 215 441 personas) en 1973 (DGEC, 1950; DGEC, 1973). Igualmente, se modificó la proporción poblacional con respecto a la provincia homónima, de un 40 % (de 281 822 personas) a un 13 % (de 695 163 personas) en los años citados (DGEC, 1950; DGEC, 1973) (figuras 3 y 4). En otras palabras, más personas decidieron residir en el cantón y en la provincia San José, pero la mayoría estuvo lejos de localizarse en la ciudad. Con esto, los bordes de la ciudad empezaron a ganar relevancia y a consolidarse como lugares de residencia; motivado, por ejemplo,

por la existencia de más opciones de vivienda a montos más accesibles para todas las clases sociales en comparación con el centro.

Específicamente, en la escala de la ciudad de San José, los datos poblacionales señalan que los distritos Merced, Hospital y Catedral experimentaron un aumento poblacional en 1973 con respecto al dato registrado en el año 1950. Dicho incremento se experimentó de la siguiente manera: distrito Merced: 1018 personas; distrito Hospital: 813 personas; distrito Catedral: 3350 personas (DGEC, 1950; DGEC, 1973). Caso contrario sucedió en el distrito Carmen, donde se contabilizó una disminución de 449 personas con respecto al primer año (DGEC, 1950; DGEC, 1973) (Figura 4). Este último distrito fue históricamente el lugar de residencia de las élites costarricenses y un eje de valorización simbólica de la ciudad de San José durante la primera mitad del siglo XX (Quesada, 2011; Araya, 2010). Dicha información permite argumentar que las clases altas fueron las primeras en movilizarse fuera de la capital, producto de una valorización simbólica de nuevos sitios de residencia en los ejes este-oeste de San José, lo cual contribuyó a seguir forjando un abandono selectivo del centro.

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



Fuente: elaboración propia con base en datos de DGEC (1950, 1973 y 1984) y del INEC (2000).

En la década de 1980, se viviría una profundización de un descentramiento habitacional de San José, el cual trajo consigo un abandono y desgaste selectivo que reposicionó, de forma secundaria, a la ciudad dentro de las dinámicas urbanas. En relación con los datos presentados, el Censo Nacional de Población del año 1984 mostró que San José, en aproximadamente 11 años (entre 1973 y 1984), experimentó una disminución poblacional de 21 683 personas, al pasar de 91 659 a 69 976 habitantes (DGEC, 1973; DGEC, 1984). Destaca que la cantidad de habitantes de la ciudad en 1984 era menor a las personas residentes en 1950 (DGEC, 1950; DGEC, 1984) (Figura 4). Lo anterior indica que la ciudad estaba experimentando un reposicionamiento de su rol articulador de dinámicas urbanas en el centro del país, mientras

tanto, otras localizaciones ganarían relevancia territorial como sitios de residencia.

Esta dinámica produjo transformaciones urbanas, por ejemplo, en la distancia y la movilidad residencia-trabajo de la población, ya que hubo un distanciamiento entre los lugares de trabajo con respecto al de habitación. Este proceso de expansión urbana ocasionó presiones ambientales en las zonas montañosas, tal como una impermeabilización de los suelos, lo cual ponía en riesgo la recarga acuífera, fuente de agua potable para las personas residentes en el área central del país. Por esto, en 1982, como parte del Plan Regional de Desarrollo Urbano Gran Área Metropolitana (Plan GAM, 1982) se estableció un anillo de contención para controlar la ocupación de estas zonas (Plan GAM, 1982). Lo anterior no fue suficiente, ya que en los años posteriores se experimentó un crecimiento del área construida fuera de dichos límites, producto de los problemas estatales de fiscalización (PEN, 2015), lo cual favoreció los intereses de acumulación de capital de empresas constructoras e inmobiliarias.

La expansión urbanística tuvo un desarrollo extendido entre los años 1950 y 1980, lo cual llevó a erigir, con el tiempo, un espacio urbano regional metropolitano. Esta metropolización tuvo a San José como su eje estructurador de actividades económicas y sociales; es decir, la ciudad no desapareció, sino que fue reposicionada dentro de la red espacial urbana. Esto trajo consigo un replanteamiento de su función urbana en estos años (Carvajal y Vargas, 1987; Pérez, 1998; Lungo, Pérez y Piedra, 1992).

La metropolización representó una oportunidad de negocio que amplió la frontera urbana. Esto fue posible a través de una

concertación estratégica a escala nacional entre actores públicos y privados, favorecida por los escasos mecanismos reguladores que estimularon la urbanización hacia los bordes de San José (Pérez, 1998). En su esencia, este proceso pudo ejecutarse gracias al abandono y desgaste selectivo de San José, lo cual permitió valorizar la extensión del área urbana construida como espacios propicios y deseables de residencia, comercio y ocio. Esto provocó un redireccionamiento de flujos de inversión hacia otras localizaciones fuera del centro y el capital experimentó una fuerza centrífuga que permitió la generación de plusvalía y procesos de acumulación.

El crecimiento de la escala urbana fue impulsada y dirigida por los intereses del sector construcción, del mercado inmobiliario y de la industria (Carvajal y Vargas, 1987). Estos sectores tuvieron un impulso luego de la década de 1950, por lo que llegaron a consolidarse en un grupo económico importante en el país durante la segunda mitad del siglo XX.

El Estado, por su parte, contribuyó a delinear algunos sitios para la urbanización, utilizando como herramienta directiva la inversión pública; por ejemplo, la construcción de infraestructura de agua potable, luz y red vial, así como la edificación de vivienda para clases medias y bajas (Lungo *et al.*, 1992; Pérez, 1998). Esto contribuyó en la creación de nuevas centralidades y afianzó las condiciones para una relocalización de la inversión privada. Consecuentemente, estas acciones llevaron a consolidar barrios en los bordes de San José, algunos de los cuales sirvieron como sitios de habitación para un creciente grupo de personas funcionarias públicas que tenían como lugar de trabajo San José y sus alrededores. A modo de ejemplo, para el año 1979, el cantón

San José concentraba el mayor número de empleados con respecto al Área Metropolitana de San José (54 % del total); mientras que, en 1980, más del 40 % de las trabajadoras y los trabajadores del Gobierno central e instituciones autónomas tenían como lugar de trabajo la ciudad (Lungo *et al.*, 1992).

MUTACIONES EN LA OCUPACIÓN DEL ESPACIO

La urbanización hacia los bordes de San José se desarrolló en una matriz territorial caracterizada y estructurada por usos agrícolas, principalmente plantaciones de café y 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). Lo anterior llevó a que las dinámicas de urbanización del sector central del país estuvieran subordinadas en un plano económico y territorial, a la producción cafetalera (Lungo *et al.*, 1992). Asimismo, esta actividad económica estructuró un ordenamiento territorial en los alrededores de San José (Carvajal y Vargas, 1987), lo cual creó espacios ligados a sus dinámicas comerciales; y condicionó formas de trabajo, ocupación del suelo, usos del tiempo, paisaje, relaciones sociales, entre otros aspectos; pero, además, significó una frontera para controlar o retener la expansión de la escala urbana. En consecuencia, las personas cafetaleras tuvieron el poder de dirigir los avatares de la urbanización, marcando sus ritmos, debido a la propiedad y tenencia de la tierra.

Con el tiempo se experimentaría un cambio en los usos de la tierra de agrícola a urbano, expandiéndose la lógica y la

escala urbana a los alrededores de San José, lo cual dio como resultado una nueva producción de espacio. Esta transformación provocó cambios en los mercados de trabajo y de la tierra, dinámicas de socialización, así como en la conformación territorial y del paisaje en este espacio (Solow, 1949; Carvajal y Vargas, 1987; Lungo *et al.*, 1992; Pérez, 1998). Igualmente, se produjo una metamorfosis en la renta de la tierra, al pasar de una renta agrícola a una urbana, lo cual representó una oportunidad para establecer una política del espacio, a través de una estrategia que llevó a valorizar estos terrenos agrícolas bajo lógicas urbanas. Alrededor de esto se fue creando un marco de representaciones visuales y discursivas desde nacientes sectores inmobiliarios, lo cual tuvo como objetivo hacer apetecibles estos nuevos espacios como sitios de habitación. Como resultado, la urbanización se convirtió en un novedoso eje para la acumulación de capital y lo urbano en una realidad en expansión.

La producción de café no desapareció del escenario territorial-económico del país, sino, más bien, 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 y generar así nuevos nichos de negocio, pero, además, reconstituyó el mapa de la producción agrícola. Inversamente, lo mismo sucedió con los antiguos cafetales de San José y sus alrededores, los cuales fueron reemplazados por un área urbanizada y permitió una reingeniería de terrenos; lo cual produjo una apreciación de la tierra. Esto refleja una de las características intrínsecas en las dinámicas del capitalismo: producción constante de espacios para estimular la circulación

y la acumulación del capital (Harvey, 2005; Smith, 2020 [1984]; Brenner y Theodore, 2017 [2002]; Franquesa, 2007).

Dichas transformaciones territoriales fueron impulsadas por un mercado inmobiliario que movilizó tierras agrícolas dentro de una economía de suelo urbano (Lungo *et al.*, 1992). Las empresas constructoras e inmobiliarias pudieron establecer una rentable actividad económica y se constituyeron en actores activos de la urbanización, quienes marcarían ahora los ritmos, las formas y las localizaciones de esta. Este fue un proceso que generó mutaciones territoriales profundas en los planos económico, político, cultural, social y ambiental; pero, además, sería uno de los factores que potenció la relocalización de San José dentro del sistema urbano.

Los ritmos de urbanización estuvieron fijados por el mercado inmobiliario, el cual obtuvo réditos económicos con la construcción de proyectos habitacionales, comerciales e industriales, lo cual favoreció a la expansión de la frontera urbana (Pérez, 1998). Lo anterior empezó a reconfigurar paulatinamente el mapa de la centralidad política y económica del área central del país, donde San José se transformó en un sitio de comercio y de institucionalidad, pero no de habitación, en especial para un sector de la población de clase media y alta, tal como fue descrito. Esto estuvo acompañado por un desgaste de la imagen de la ciudad, considerada ahora como caótica y en decadencia (Araya, 2010).

Otra de las características de la conformación del espacio metropolitano fue la creación de policentrismos comerciales, lo cual contribuyó a consolidar el proceso de urbanización hacia los bordes y, gradualmente, potenciar el abandono y el desgaste

de San José. A partir de la década de 1970 aparecieron distintos centros comerciales, y durante los años 1990 surgieron *malls*. Ambos espacios representaron nuevas formas urbanas que provocaron una relocalización de las funciones sociales y económicas de San José, pero, además, disputó una predominancia del ocio, la reunión y el comercio con el espacio público (Jiménez, 2017; Araya, 2010; Pérez, 1998). Este proceso condujo a que una buena parte de la vida urbana se empezará a tejer en torno a espacios de consumo privado, los cuales, a su vez, influyeron en la construcción de un ideal de ciudad y se apropiaron del uso del tiempo libre de las personas ciudadinas, reconstituyendo usos y significados hacia el espacio público (Araya, 2010; Jiménez, 2017).

MUTACIONES EN LA GESTIÓN URBANA

El estilo de gestión urbanística, durante las tres décadas posteriores a la mitad del siglo XX, se destacó por tener un carácter centralizado. En este contexto 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 la actualidad. A pesar de ello, en general, existió una legislación de mínimas regulaciones que favoreció a las empresas constructoras en el mercado del suelo, y emitió pocas orientaciones para la localización de actividades económicas y proyectos habitacionales (Pérez, 1998).

La mencionada Ley N.º 4240, estableció que las municipalidades tienen la competencia de realizar una planificación territorial local, bajo el instrumento denominado Plan Regulador, el cual

pretende dirigir el desarrollo urbano de un cantón. También se creó un instrumento de planificación y una oficina de planeamiento para la gestión del Área Metropolitana de San José, región que se vislumbraba desde aquel momento como una realidad en gestación. Entre los años 1968 y 1980, fueron escasos los planes reguladores realizados en los municipios del centro del país y el Plan Regulador metropolitano resultó inexistente, así como la oficina de planeamiento. Lo anterior favoreció el accionar de la empresa privada, pues podía actuar con pocas restricciones y dirigir, de acuerdo con sus intereses y recursos, las áreas a urbanizar. Asimismo, estimuló y llevó a una consolidación el abandono selectivo de San José, ya que no había instrumentos de gestión que permitiera limitar este proceso. A pesar de ello, sí se lograron establecer algunos condicionamientos, tales como iniciativas para estabilizar los precios de los alquileres y de los servicios urbanos, al proponer algunos subsidios estatales (Pérez, 1980). Sin embargo, estas acciones no fueron suficientes para detener el desgaste selectivo de la ciudad, el cual se fue profundizando y enraizando en el imaginario colectivo.

Los gobiernos locales, en general, y el de San José, en particular, tuvieron un papel secundario en el desarrollo de proyectos de urbanización. A pesar de este accionar, sus territorios sí vivieron una transformación profunda a raíz de las decisiones tomadas, en acuerdo o no, entre el Gobierno central y la empresa privada. Es decir, los territorios de los gobiernos locales se concibieron como sitios para el establecimiento de proyectos gestados desde afuera y se limitó el surgimiento de iniciativas locales de desarrollo urbano.

Entre las décadas de 1950 y 1990, las municipalidades fueron despojadas de la prestación de servicios públicos (por ejemplo, agua potable y educación). Contrariamente, sostuvieron la dotación de servicios como recolección de basura o el mantenimiento de áreas verdes, los cuales luego se convertirían en un nicho de negocio a explotar, en especial, la recolección y depósito de basura, a través de la figura de concesiones (Pérez, 1998; Aguilar y Pallavicini, 2019). Esto caracterizó un momento de reorganización interinstitucional y territorial, el cual iba a privilegiar el fortalecimiento de la escala nacional de Gobierno y su descentralización funcional en instituciones autónomas; no obstante, esto trajo consigo un detrimento y debilitamiento de una gestión a escala local.

La escala de gestión urbana estuvo acotada al Gobierno central, donde se excluyó a los gobiernos locales de este proceso, asignándole un rol pasivo y receptor de lo establecido en otras esferas (Pérez, 1998). Esta fue una particularidad que, en el caso de San José, se va a mantener durante la década de 1980 y la primera mitad de la década de 1990. Hasta ese momento, estuvo lejos de existir un Plan Regulador que planificara el desarrollo urbano de la ciudad. Este aspecto condicionó los modos en que se experimentará el giro neoliberal de la ciudad, pues el Gobierno local ingresará con debilidades administrativas, presupuestarias y funcionales en la gestión urbana, lo cual será aprovechado por otros actores a través de la creación de alianzas público-privadas, potenciando una gobernanza neoliberal.

Estos procesos constituyeron una San José, a inicios de la década de 1990, con una serie de problemáticas creadas y potenciadas por el desgaste selectivo descrito, el cual fue palpable en una salida

de personas y de inversión de capital, así como un deterioro de su imagen y percepción ciudadana. Esta situación, desde la óptica del Gobierno local, era percibida de la siguiente manera:

- La ciudad dejó de representar un núcleo residencial de clases bajas, medias y altas,³ lo cual ocasionó poca actividad por las noches.
- Pérdida del rol de centro de negocios, cultural y lugar de encuentro.
- Congestionamiento excesivo de tránsito y aumento de la contaminación (humo, ruido y basura).
- Escasa inversión en infraestructura pública (calles, aceras y áreas verdes) y de vivienda.
- Menoscabo de edificaciones históricas y construcción de infraestructura no acorde con el paisaje (Municipalidad de San José, 1994).

En el diagnóstico de la municipalidad se señalaron algunas de las transformaciones que vivió y que se materializaron en San José. En este balance se observa un abandono de la inversión pública y privada, así como la ejecución de acciones para prevenir la contaminación o el congestionamiento vehicular. Por otra parte, estos elementos, junto con otros, llevaron a un desgaste de San José como espacio cultural, de encuentro y de negocios, lo cual se debe entender con “fuerzas contrarias” que potenciaron la

³ Cabe aclarar que, con este argumento, no se apunta que la ciudad se encuentra despoblada, sino, 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.

creación de otros centros, tales como *malls* y centros comerciales en distintos puntos fuera de San José.

Lo anterior se convierte en una muestra de los problemas de gestión urbana que estaban instalados en el Gobierno local para ese entonces, pero, también, señala un desinterés del Gobierno central por generar acciones de planificación o de inversión en este espacio. En este contexto histórico, el ex alcalde de San José, Johnny Araya Monge, recuerda que, en los inicios de la década de 1990, la ciudad se caracterizó por albergar la “peor crisis política”, lo cual devino “en saqueos, en heridos, detenidos y un vandalismo que hizo historia” (Araya Monge, 2010, p. ix). Estos hechos llevaron a que la municipalidad decidiera trasladar su sede principal de gobierno hacia los bordes de la ciudad durante la primera mitad de dicha década.

En ese momento la violencia y la inseguridad ciudadana se posicionaron como temas principales en la discusión pública a escala nacional, a raíz de lo cual se crearon subjetividades del mal que producían pánicos morales (Araya, 2007 y 2021). Esta realidad, también, fue espacializada, y la ciudad de San José se convirtió en uno de los sitios de albergue de la inseguridad y las subjetividades del mal. Estos hechos contribuyeron a potenciar el abandono y desgaste de la ciudad, lo cual situó a San José dentro de una “geografía oculta” en el imaginario ciudadano nacional; es decir, este espacio dejó de formar parte de las dinámicas cotidianas de la población.

El abandono de la inversión y el desgaste de la imagen de San José fueron utilizados como medios para justificar una intervención de la ciudad, para ser recuperada de un estado en decadencia

en el que se encontraba, lo cual se interpreta como una acción de reconquista. Por tanto, este contexto sirvió como motor para impulsar una gobernanza urbana neoliberal en la ciudad (Araya, 2021). Ligado a lo anterior, durante la década de 1990, el Gobierno local de San José empezó a transformar su rol pasivo de gestión urbana a uno activo, con el objetivo de rentabilizar a la ciudad dentro de los circuitos económicos. Para esto, se buscará ingresar a la ciudad en un marco de competitividad para atraer inversiones y turismo, tanto a escala nacional como centroamericana (Municipalidad de San José, 1994). En este sentido, se afirma que los últimos años del siglo XX se constituyeron en una transición en el modelo de gestión, que llevó a materializar una nueva política de espacio.

En síntesis, antes de la década de 1970, San José representó un sitio de inversión de capital producto de su centralidad política, económica y social, y fue lugar de residencia de clases bajas, medias y altas. Posterior a esos años, su relevancia geoestratégica disminuyó de forma paulatina hasta mostrar 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 regional urbano-metropolitano. Este escenario se interpreta como una política de espacio diseñada para desvalorizar simbólicamente al centro de San José y, a su vez, favorecer la valorización de nuevas centralidades constituidas en nuevos nichos para la acumulación de capital.

Consecuentemente, la inversión “sale” de San José para instalarse en otros sitios, lo cual deja a la ciudad en un estado de abandono selectivo que fue mutando en un desgaste de sus condiciones materiales, así como de su imagen y su percepción. Más tarde,

esto fue utilizado como una justificación para promover un nuevo movimiento de inversión hacia la ciudad, con el fin de contrarrestar las condiciones urbanas instaladas y reconquistar este espacio geoestratégico y así darle un “adecuado” uso y ocupación.

Interpretar los procesos de producción del espacio de San José permite comprender que el abandono de la ciudad no fue fortuito, sino la obra combinada de acuerdos u omisiones entre actores: Gobierno central, Gobierno local y el sector de construcción. Asimismo, el movimiento del capital no se ejecuta sin implicaciones territoriales, sino que deja tras de sí marcas que afectan al paisaje urbano y la vida de quienes residen y transitan la ciudad, tal fue el caso de San José y su interpretación como una ciudad colapsada, desordenada o fea.

POLÍTICA DE ESPACIO: HACIA UNA RECONQUISTA DE SAN JOSÉ

A partir de la década de 1990 se empezó a elaborar una política de espacio hacia la ciudad de San José, la cual se estructuró en torno a la promoción de la inversión, el turismo y la competitividad; impulsada a través de ejercicios de planificación urbana. Lo anterior enuncia una disputa entre la escala central y local de planificación, donde el Gobierno local quiere asumir un rol activo y director, así como establecer su propio proyecto de producción de espacio urbano. Este accionar se enmarcó en un movimiento acontecido en América Latina a partir de los años ochenta, cuyo objetivo es crear políticas de recuperación de centros históricos o áreas centrales como una estrategia para

propiciar un espacio de acumulación de capital (Araya, 2021). En este sentido, algunas de las experiencias latinoamericanas se han convertido en referentes de la renovación urbana y del repoblamiento de San José, por ejemplo, Santiago de Chile, Ciudad de México o Bogotá (Colombia) se han destacado como modelos exitosos que se pueden replicar a una escala local (V. Klotchkov, comunicación personal, 16 octubre del 2018).

La reconquista de San José y su política de espacio se empezaron a formular alrededor del año 1995, cuando se diseñó y oficializó el primer Plan Regulador de San José, en el cual, además, se iban a sentar las bases del naciente proyecto de producción de espacio que llegaría a reforzarse con la creación del programa (Municipalidad de San José, 1994). Este accionar representó la respuesta institucional al proceso de abandono y desgaste selectivo que se fraguó años atrás. Por tanto, se puede entender como una política que buscará moldear el espacio urbano con base en un proyecto modernizador de la ciudad, impulsado por la globalización neoliberal.

El primer Plan Regulador de San José fue denominado Plan Director Urbano y su contenido sentó las bases para un estilo de gestión urbana que puede ser interpretado como un empresarismo urbano. En este instrumento se estableció como objetivo una reestructuración funcional y material de San José capaz de permitir un funcionamiento intensivo de la ciudad. Para ello, se propuso impulsar la inversión y el turismo a través de la creación de condiciones urbanas atractivas y, por consiguiente, se planteó un mejoramiento de la estética de la ciudad (Municipalidad de San José, 1994). Así mismo, como fuerza inversa, esta política de espacio promovió un desplazamiento y una exclusión

de todo aquello que no sea funcional para el proyecto enunciado, entre estas acciones surgió un ataque frontal contra las ventas ambulantes, disputa que se mantiene hasta la actualidad (Araya, 2021; Durán, 2013).

En la formulación de este Plan Regulador se propusieron tres áreas de renovación urbana, a saber: 1. Alrededor de la Estación de Ferrocarriles al Pacífico, San Cayetano, Cristo Rey y Barrio Cuba; 2. Barrio Pitahaya y 3. Barrio México (Municipalidad de San José, 1994). Y el repoblamiento fue formulado como un medio para detener la “pérdida del control social sobre la ciudad” (Municipalidad de San José, 1994). Ambos elementos estaban dirigidos a intervenir barriadas populares y mantener un control de clase en la ciudad, lo cual pretendió acercar a San José a una estética moderna excluyente y llevar a cabo un proceso social civilizatorio.

Este nuevo modelo de gestión urbana planteó una valorización simbólica de la ciudad para atraer residentes, turistas e inversionistas; así como cambiar la imagen de una San José considerada en “la oscuridad y la desesperanza urbana, en lo que todo parecía condenado a la frustración” (Araya Monge, 2010, p. ix). Por tanto, uno de sus objetivos fue intervenir el espacio físico de San José, para lo cual se empezó a crear normativas e instrumentos de planificación urbana, junto a una adecuación institucional para generar circunstancias urbanas atrayentes para el capital. A raíz de lo anterior, se proyectó una mutación del espacio josefino para posicionarse dentro de los circuitos de inversión que promuevan una acumulación de capital por urbanización; por ejemplo, por medio de nueva construcción o renovación de edificios para vivienda, comercio u oficinas.

Una nota periodística publicada en el periódico *La Nación*, del 11 de noviembre del 2002, mostró que para ese entonces ya existía un consenso entre actores públicos y privado para desarrollar acciones encaminadas a materializar lo que denominaron el repoblamiento de San José. Asimismo, en dicha noticia, Eloísa Ulibarri, de la Cámara Costarricense de la Construcción, afirmó que el sector construcción estaba consciente de los beneficios de contar con un espacio construido como San José, para lo cual ejecutarían una serie de acciones para su aprovechamiento (Vizcaíno, 11 de noviembre del 2002). Estas intenciones orquestaron una política de escala hacia la ciudad, la cual redirigió energía, trabajo y capital para crear condiciones urbanas óptimas para la inversión y la atracción de nuevas personas residentes. De este modo, se pretendió rentabilizar económicamente la infraestructura existente, lo cual se ofertó como uno de los puntos fuertes de la ciudad.

Como respuesta a esta situación territorial, en el año 2003, se oficializó una comisión interinstitucional que tuvo la labor de estudiar las condiciones urbanas de San José, con el objetivo de proponer soluciones al respecto. Esta instancia fue nombrada “Comisión de Renovación y Repoblamiento de San José”, y tuvo la tarea de 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 conceptualizaban 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 2003 y marzo del 2004. En este periodo se produjo un total de 37 reuniones, en su mayoría destinadas a diagnosticar la situación

urbana de San José y crear una propuesta de intervención, así como formular el contenido base del decreto que sería firmado en el 2004 (Comisión de Renovación y Repoblamiento de San José, en adelante CRRSJ, 2003-2004). Estas labores quedaron plasmadas en un informe técnico en donde se describió el problema y se plantearon acciones para transformar la ciudad.

En el seno de esta comisión se crearon dos grupos de trabajo: uno técnico, integrado por personas funcionarias de instituciones públicas y actores privados; y el otro de carácter político, conformado por quienes ocupan las máximas jerarquías de las siguientes instituciones:

- Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos.
- Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.
- Secretaría Ejecutiva del Plan Nacional de Desarrollo Urbano.
- Municipalidad de San José.
- Banco Popular y de Desarrollo Comunal.
- Banco Nacional de Costa Rica.
- Cámara Costarricense de la Construcción.
- Colegio de Arquitectos de Costa Rica.
- Instituto de Arquitectura Tropical.
- Maestría en Diseño Urbano de la Universidad de Costa Rica.

La relación de trabajo entre ambas instancias consistió en, por un lado, el grupo técnico tuvo la labor de formular propuestas técnicas; mientras que el grupo político, una labor directiva de aprobación (CRRSJ, 2003-2004). Este proceder fue ideado para hacer más expedito el trabajo, lo cual permitió tener un resultado final en septiembre del 2003; es decir, a seis meses de su conformación. Asimismo, la rapidez en el accionar de esta instancia reflejó la relevancia política de este proyecto de producción de espacio urbano, el cual se quiso ejecutar con prontitud.

Esta comisión fue estratégica debido a que dio inicio y ordenó el proceso de reconquista urbana de San José. El resultado obtenido se convirtió en la base para el diseño del programa aplicado a partir del año 2004. Las ideas formuladas en esta instancia se plasmaron en dos productos: 1. En el Informe de la Comisión de Regeneración Urbana y Repoblamiento de San José (enero del 2004);⁴ y 2. En el Decreto Ejecutivo N.º 31730-MIDEPLAN-MIVAH (del 03 de febrero del 2004). Estos documentos son complementarios y sintetizan ideas y acciones a ejecutar en San José, pero, además, representan la cara pública del naciente proyecto de producción de espacio urbano.

INFORME DE LA COMISIÓN DE REGENERACIÓN URBANA Y REPOBLAMIENTO DE SAN JOSÉ

El informe de la comisión fue publicado en enero del 2004 y agrupa una síntesis de las discusiones y las acciones propuestas

4 Existe una versión pública previa, fechada en septiembre del 2003.

en las reuniones realizadas a partir de marzo del 2003 por quienes integraron esta instancia. Este 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, las estrategias y los instrumentos para su implementación, así como un plan de acción inmediato (SNPDU, 2004). De manera general, en este informe se construyó una hoja de ruta que trazó posibles caminos a seguir para iniciar una transformación de San José en busca de alcanzar una competitividad económica.

El repoblamiento se planteó como una vía para regenerar la ciudad, implementándose como un medio para atraer inversiones, nuevos residentes y turistas (SNPDU, 2004). De modo complementario, este proyecto cobró sentido en un marco de narrativas de degeneración y despoblamiento de San José, las cuales integran un discurso moral alrededor de las condiciones urbanas existentes en ese momento, y también va en contra de algunos sectores poblacionales que residen en la ciudad (Araya, 2010).

En el Cuadro 1, a modo de síntesis, se enlistan los nombres de las personas que formaron parte del trabajo de la comisión en esta etapa, 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 instancia (Cuadro 1). Esta cantidad de personas representa, aproximadamente, un 38 % de las 26 integrantes de la comisión, señalando el peso y la presencia de este grupo en la gestación de este proyecto.

Cuadro 1. Integrantes de la Comisión Regeneración y Repoblamiento de San José (enero del 2004)

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

Continúa...

Representantes institucionales	Grupo técnico	Personas invitadas
	<ul style="list-style-type: none"> - Francisco Mora Protti. Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo - Jorge Evelio Ramírez. Maestría en Diseño Urbano, Univeridad de Costa Rica - Mario Roa. Banco Nacional de Costa Rica - Jimena Ugarte. Instituto de Arquitectura Tropical 	<ul style="list-style-type: none"> - Elena Terán. Torre La Sabana

Fuente: elaboración propia con base en de datos de la Secretaría Técnica del Plan Nacional de Desarrollo Urbano (2004).

Araya (2010) anota la ausencia en esta comisión de los sectores populares o vecinales de los barrios pertenecientes a la ciudad San José. Lo anterior es reflejo del diseño de una política de espacio para un sector empresarial, y representa una estrategia para crear una estructura que brinde condiciones y escenarios propicios para estimular la acumulación de capital. Además, esta instancia tuvo una nula paridad de género, debido a que, de las 26 personas integrantes, solo cuatro fueron mujeres, lo cual indica otra desigualdad a lo interno de este grupo de trabajo (Cuadro 1).

En este informe se demarcaron las intenciones que iban a dirigir la ejecución de un proyecto de producción de espacio urbano hacia San José. De manera general, en el Cuadro 2 se observan las políticas y estrategias formuladas por la comisión en este documento, las cuales impulsan proyectos y acciones en temas que buscan un remozamiento de la ciudad, como espacio público, vivienda o adecuación de normativa (Cuadro 2).

Cuadro 2. Políticas y estrategias para la regeneración y repoblamiento de San José por temas de intervención (2004)

Políticas y estrategias	Fines
<p>Sociales y culturales. Consecución del desarrollo y la sostenibilidad de los fines de regeneración y repoblamiento.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Orientar el repoblamiento a través de la inclusión de distintas clases sociales. • Evitar una especialización del uso del suelo y del centro de la ciudad. • Impulsar la credibilidad de acciones y actividades en el espacio público para mejorar la calidad urbana. • Estudiar soluciones para atender la invasión del espacio público por grupos informales. • Rescatar los espacios de mercado para atraer población. • Sanear la ciudad de problemas y patologías sociales para aumentar su credibilidad social. • Garantizar la seguridad ciudadana mediante una reconquista y ocupación del espacio. • Atender e integrar a la población migrante para evitar crear guetos no deseables. • Conservar actividades comerciales que permitan atraer población.

Continúa...

Políticas y estrategias	Fines
<p>Económicas, financieras y fiscales. Adecuación y creación de incentivos económicos para actores interesados.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Reducir al mínimo el impuesto de construcción. • Eliminar el impuesto de transferencia de bienes inmuebles. • Eliminar el impuesto de bienes inmuebles. • Disponer recursos o dar incentivos fiscales para remodelar infraestructura. • Simplificar y agilizar trámites y permisos municipales. • Posicionar las patentes como instrumento de control urbano.
<p>Urbanas. Creación de un modelo de desarrollo urbano más humano.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Remodelar para usos habitacionales las edificaciones abandonadas. • Impulsar el uso mixto del suelo. • Aumentar la densidad poblacional. • Establecer parámetros de cuidado de aceras y procesos de arborización. • Reorganizar y modernizar el transporte público. • Armonizar para la no competencia el espacio de estacionamiento vehicular y el espacio público. • Crear espacios semipúblicos comunales. • Rescatar el patrimonio arquitectónico. • Generar espacios públicos y privados con sentido de lugar.
<p>Legales. Adecuación el marco jurídico que favorezca la consecución de los objetivos planteados.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Crear legislación que permita crear sociedades mixtas público-privadas. • Estudiar mecanismos de expropiación o condominal para desarrollar proyectos específicos. • Estudiar una reglamentación de retiros frontales para ampliar y mejorar el espacio público.

Continúa...

Políticas y estrategias	Fines
	<ul style="list-style-type: none"> • Declarar inhabitables y demoler edificaciones que no cumplan las normas determinadas. • Revisar los reglamentos de Renovación Urbana de la Ley de Planificación Urbana para promover el repoblamiento. • Declarar un espacio para el impulso de la regeneración urbana.
<p>Divulgación. Creación de estrategias de divulgación con los objetivos y los fines que se busca con la regeneración y el repoblamiento.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Desarrollar material gráfico para dar a conocer los alcances del plan. • Posicionar en la opinión pública los conceptos básicos de la propuesta. • Impulsar una campaña para la concientización de la propuesta impulsada.

Fuente: elaboración propia con base en datos de SNPDU (2004).

A raíz de lo expuesto, se determina que este proyecto de reconquista urbana está dirigido a lograr los siguientes objetivos:

- Desplazar las actividades informales de los espacios públicos.
- Empezar un proyecto de carácter civilizatorio, el cual pretende estimular en la ciudad ciertas actividades consideradas “adecuadas”.
- Promover opciones comerciales como vía para atraer población.

- Facilitar incentivos que favorezcan a los negocios empresariales, tales como reducción o eliminación de diversos impuestos, así como simplificar trámites administrativos.
- Intervenir las condiciones urbanas instaladas para re-
mozar la ciudad como espacio a ser ofertado en los cir-
cuitos de inversión.
- Crear herramientas o mecanismos empresariales y de
intervención urbana que representen un medio para
poner en valor a la ciudad, pudiendo desencadenar
desplazamientos de usos y personas.

Asimismo, se propone la creación de una serie instrumentos que estimulen y faciliten los objetivos de regeneración y repoblamiento de San José (Cuadro 3), con el fin de:

- Condicionar usos y ocupación del espacio, lo cual puede ser utilizado a conveniencia del proyecto político de producción de ciudad que se quiera concretizar.
- Facilitar medios institucionales, normativos y económicos que beneficien al empresario.
- Establecer criterios estéticos de paisaje urbano bajo pa-
rámetros de una globalización neoliberal.
- Reordenar espacios y medios de movilización de las
personas en la ciudad.
- Canalizar recursos institucionales y trabajo en poten-
ciales sitios de inversión.

- Promocionar este proyecto entre el empresariado y en la opinión pública, como estrategia que permita su implementación.

Cuadro 3. Instrumentos propuestos de regeneración y reemplamiento de San José (por área de acción, año 2004)

Zonificación y uso del suelo. Instrumento que permita dirigir y controlar la ocupación de la ciudad de acuerdo con varios criterios.
Coficiente de ocupación del suelo. Volumen de construcción total para un predio. Con este instrumento se definen alturas y ocupación del suelo.
Transporte. Proceso de sectorización, reorganización y modernización del transporte público.
Peatonización. Diseño y creación de una red de vías peatonales que interconecte a los distintos espacios de la ciudad.
Densificación y alturas. Aumento de la altura de edificios para propiciar mayor densificación poblacional en la ciudad.
Criterios de diseño. Integración visual de nuevas edificaciones con edificios de valor patrimonial o arquitectónico. Esto también se debe de incluir para remodelaciones de infraestructura.
Infraestructura y servicios. Mejoras y ampliaciones de la infraestructura, utilizando las patentes como un instrumento de control de la ocupación del suelo.
Económicos, financieros y fiscales. Instrumentos planteados exclusivamente para proyectos de reemplamiento 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.
Institucionales. Encaminados a trabajar en los siguientes temas: a. seguridad en espacios donde se incentiven los proyectos; b. arborización urbana; c. mejora en la iluminación pública, sistema de semáforos, redes de agua potable, alcantarillado, aguas pluviales y aceras; d. aplicación de política de rotulación comercial; e. control de actividades informales en espacios públicos.

Continúa...

Legales. 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.

Divulgativos. 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. establecer actividades para la atracción de población; c. generar proyectos turísticos y de recreación; y d. divulgación por medios de comunicación.

Fuente: elaboración propia con base en datos del SNPDU (2004).

Este fue un proyecto delineado con un plano temporal de 20 años para su implementación (SNPDU, 2004). Esto significa que para el año 2024 debería 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 que 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, p. 42). Este es un punto central para tener presente, pues permitirá, más adelante, contrastar con lo ocurrido en el desarrollo del programa.

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 representó el mecanismo ideado para formalizar el Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José, e impulsar un proyecto de producción de espacio urbano, el cual dejó por fuera, en su diseño, a las personas residentes en la ciudad. El desarrollo de una participación social selectiva representa una muestra de una gobernanza neoliberal urbana, donde se reduce o se condiciona la participación democrática para no afectar las libertades económicas del empresariado.

DECRETO EJECUTIVO N.º 31730-MIDEPLAN-MIVAH

El decreto se convirtió en la vía para oficializar el trabajo desahogado meses atrás en torno a la creación de un proyecto para intervenir las condiciones urbanas de San José. Este es un instrumento central, debido a que le 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. Lo anterior representó la constitución de una política de espacio (estrategia de intervención) y una política de escala (una delimitación del accionar).

La creación de esta normativa se justificó a través de 16 considerandos, los cuales sustentaron las razones de 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 4).

De modo general, entre sus planteamientos se observa 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, como el causante de los problemas urbanos y la poca competitividad económica. Estos justificantes dibujan y fortalecen una imagen de San José saturada de usos, dinámicas y elementos que restan competitividad a la ciudad, para lo cual proponen un recambio de este panorama a través de un desplazamiento de lo existente en la ciudad, para alcanzar un adecuado modelo urbano.

Cuadro 4. Catalogación de los considerandos que justifican el surgimiento del Decreto Ejecutivo N.º 31730-MIDEPLAN-MIVAH

Generalidades	Responsabilidades
<p>Considerando 1: sobre la función social de la propiedad privada establecida en la Constitución Política de Costa Rica.</p> <p>Considerando 2: sobre el uso adecuado del suelo y el derecho a edificar como componentes del derecho urbanístico.</p> <p>Considerando 3: sobre la necesidad de técnicas de injerencia institucional en el crecimiento urbano para el bien público.</p>	<p>Considerando 4: sobre responsabilidades del MIVAH e INVU en la planificación urbana.</p> <p>Considerando 5: sobre responsabilidad del INVU de asumir la planificación si gobiernos locales no cuentan con instrumentos.</p> <p>Considerando 6: 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>

Continúa...

Componentes planificación urbana	Instancias de trabajo
<p>Considerando 10: sobre la integración de la regeneración, el repoblamiento y la renovación urbana dentro de la planificación urbana.</p> <p>Considerando 11: sobre la incorporación en labores de planificación urbana del Poder Ejecutivo, instituciones del Estado, municipalidades y sociedad civil.</p>	<p>Considerando 7: sobre trabajo en ejecución entre MSJ, INVU y MIVAH en la creación de normas de regeneración, repoblamiento y regeneración urbana.</p> <p>Considerando 12: sobre la creación de la comisión y su composición de actores.</p>
Modelo de ciudad	Situación de San José
<p>Considerando 13: sobre concordancia del modelo de ciudad que se quiere lograr en una escala nacional y local.</p> <p>Considerando 14: sobre la regeneración, repoblamiento y renovación urbana como componentes centrales dentro del modelo de ciudad impulsado por el Estado.</p> <p>Considerando 15: sobre pertinencia de proyectos de regeneración para revitalizar a San José como centro cultural, turístico, comercial y de servicios.</p>	<p>Considerando 8: 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>Considerando 9: sobre la inversión histórica del Estado en la infraestructura de San José.</p> <p>Considerando 16: 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: elaboración propia con base en datos del Decreto Ejecutivo N.º 31730-MIDEPLAN-MIVAH.

De acuerdo con la justificación del decreto, el enfoque de trabajo se basará en acciones infraestructurales o de paisaje, lo cual se pretende que sea una vía para la mejora de la imagen de la ciudad. Esta forma de planteamiento deja de lado, en su enunciación, y quizás en el fondo, un interés por contribuir al bienestar social para todos los grupos poblacionales que se encuentran en la ciudad. Siguiendo los planteamientos de Avendaño (2008) y Araya (2010), esto se puede deber al posible “miopismo” demográfico de los actores promotores de esta idea, pues 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.

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, con lo cual se faculta a las instituciones estatales para redirigir recursos humanos, económicos y materiales para contribuir a realizar esta empresa. 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 N.º 31730-MI-DEPLAN-MIVAH).

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 quiere alcanzar (Cuadro 5).

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, lo cual es una muestra del diseño de geosobornos. En 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, pues estos actores pueden establecer proyectos que beneficien su acumulación de capital y no el mejoramiento del bienestar de toda la población.

Cuadro 5. Objetivos que dirigen el accionar del Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José (2004)

Ambiental	Actores
<p>Inciso b. Procurar que las políticas de repoblamiento y renovación urbana incluyan la prevención y el control de la contaminación, uso sostenible del suelo y calidad del aire.</p>	<p>Inciso c. Procurar la inclusión de sectores estatal, municipal, privado y de cooperación internacional en la gestión y financiamiento del repoblamiento y regeneración urbana.</p> <p>Inciso h. Instaurar instrumentos jurídicos y técnicos que involucren sectores comunitarios y productivos interesados.</p>

Continúa...

Articulación institucional	Funcionamiento
<p>Inciso i. Reunir bajo un mismo marco de acción, políticas de desarrollo urbano como transporte, vialidad y vivienda.</p> <p>Inciso k. Posibilitar congruencia entre el programa, políticas institucionales y otras regulaciones.</p> <p>Inciso m. 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>Inciso d. Ordenar actividades diurnas y nocturnas en relación con condiciones de una ciudad habitada y armonizadas con instrumentos jurídicos.</p> <p>Inciso g. Crear instancias para dirigir el programa.</p> <p>Inciso l. Promover el respeto y adherencia a las políticas de regeneración y repoblamiento por parte de las instituciones del Estado.</p> <p>Inciso n. Velar por el cumplimiento del interés general.</p> <p>Inciso o. Dar continuidad a políticas de regeneración y repoblamiento para garantizar funcionamiento y continuidad en el tiempo.</p>
Estímulo de la inversión	
<p>Inciso e. Posibilitar políticas dirigidas a motivar la inversión.</p> <p>Inciso f. Servir de marco de acción de políticas financieras, económicas y sociales para incentivar inversiones.</p> <p>Inciso j. Crear, dentro de la Administración Pública, mecanismos o convenios facilitadores de crédito y de trámites de inversión para proyectos dentro del programa.</p>	

Fuente: elaboración propia con base en datos del Artículo 3, Decreto Ejecutivo N.º 31730-MIDEPLAN-MIVAH.

La instancia creada para dirigir las labores del programa fue la Comisión de Regeneración y Repoblamiento Urbano de San José, instituida en el Artículo 6 (Decreto Ejecutivo N.º 31730-MIDEPLAN-MIVAH). Este ente es central porque 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 N.º 31730-MIDEPLAN-MIVAH). La integración del programa se complementa con dos instancias más, un ente consultivo y una oficina de ejecución y gestión; se ahondará sobre ellas en el siguiente capítulo.

En resumen, la década de 1990 vio nacer una nueva política de espacio para San José, la cual pretendió generar acciones para recentralizar a la ciudad dentro de las dinámicas urbanas, por medio de su reconquista. En este contexto, el Gobierno local cambia su modo de actuar y empieza a asumir un rol activo en la gestión de la ciudad, y, con ello, concretizar la competitividad económica y atraer inversiones a la capital. Para lograr este cometido se logró materializar una alianza entre el Gobierno central, el Gobierno local, el sector privado de la construcción e inmobiliario y la academia, desde aquí se delinearon estrategias, acciones y herramientas para transformar San José, activando una nueva producción de espacio urbano.

Estos elementos se convirtieron en una posibilidad para impulsar un viraje en la gestión urbana hacia el neoliberalismo y sentaron las bases para trazar una recuperación excluyente de la ciudad. Con los años, esta política de espacio se iría materializando con la instalación de objetos en la ciudad, por

ejemplo, con la construcción de torres de vivienda. Asimismo, estos cambios conducirían a modificar las relaciones sociales y territoriales, así como el carácter de clase de San José. Los resultados de este proceso serán analizados en los siguientes capítulos.

SÍNTESIS

Las trayectorias territoriales de San José representan una historia de mutaciones en su producción de espacio, lo cual ha llevado a darle a la ciudad distintos roles dentro de las dinámicas urbanas. Lo anterior refleja un movimiento activo que reconstituye relaciones espaciales, lo cual es un factor esencial para estimular o desestimular proyectos de acumulación de capital. Esto conduce a enaltecer y priorizar ciertas localizaciones, hacia las cuales se dirige la inversión, mientras que otras ubicaciones se relegan dentro de los circuitos económicos. Detrás de esto se encuentra una compleja red de representaciones espaciales que contribuye a crear áreas estratégicas de inversión.

En el caso de San José se activó un proceso de abandono y desgaste selectivo de sus condiciones urbanas a partir de la década de 1950, con el objetivo de favorecer la ampliación de la frontera urbana. Esto constituyó un espacio urbano regional, cuyo proceso estuvo mediado por una política de espacio que favoreció la acumulación de capital del sector inmobiliario y de la construcción al generar nuevas opciones para el habitar y el comerciar en las periferias de la ciudad. Además, se llevó a cabo una desvalorización simbólica de San José, necesaria para redireccionar inversiones, energías y trabajo hacia otros sitios

que presentaban mejores posibilidades para crear ganancias. Por ejemplo, en localizaciones donde el precio de la tierra era menor, lo cual favorecía mayor rentabilidad económica, en comparación con San José.

El abandono y desgaste selectivo, como parte de un proceso de desvalorización simbólica de la ciudad, representó una posibilidad y oportunidad para que años después se pudiera diseñar un proyecto de intervención y reconquista de San José. Esto desencadenó, en la década de 1990, la gestación de una política de espacio para reposicionar a San José como una centralidad económica, cultural y habitacional, para lo cual se trazó una estrategia que transformó la realidad urbana actual. A su vez, la institucionalidad pública asumió un papel de promotor y facilitador de condiciones para la implementación de negocios inmobiliarios.

La creación de la Comisión de Regeneración y Repoblamiento de San José y la oficialización del Decreto Ejecutivo N.º 31730-MIDEPLAN-MIVAH, se consolidaron como los elementos encargados de diseñar y ejecutar una política de espacio para la ciudad. Esta responde a un nuevo proyecto de ciudad que buscó recentralizar a San José, pero, además, crear ciertas dinámicas urbanas ligadas a un consumo de clases medias y altas, así como opciones de vivienda para estos grupos.

En suma, este proyecto buscó generar un recambio de clase en la ciudad, produciendo un espacio para satisfacer sus necesidades, lo cual se iba a movilizar haciendo uso de conceptos técnicos neutrales como la regeneración urbana y el repoblamiento.

Esta política de espacio estuvo dirigida hacia una apropiación de San José a través de la producción de una ciudad competitiva y moderna. Para ello se utilizaron una serie de representaciones simbólicas, por ejemplo, discursos que llevan a posicionar estas acciones como necesarias para “salvar” a la ciudad de un supuesto caos. A raíz de ello, el marco de acciones llevadas a cabo por el proyecto operó en áreas delimitadas de la ciudad y en ámbitos temáticos relacionados con lógicas de competitividad económica. Esto se enmarcó en un contexto regional de América Latina, donde el ejercicio del 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).

Smith (2001) señala que los contenidos de las nuevas políticas urbanas dentro del urbanismo neoliberal tienden a elitizar 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.

En este capítulo se reconstruyó un contexto histórico-geográfico para entender el surgimiento del programa en estudio, con la intención de superar la ilusión de la transparencia que oculta tras lo percibido, los intereses y los objetivos de grupos de poder (Lefebvre, 2013). Se apostó por indagar la política de espacio que se

está impulsando en San José, como una herramienta analítica que permita comprender las implicaciones espaciales que tiene la ejecución de proyectos y acciones en la ciudad. En los siguientes capítulos se podrá observar los modos cómo se materializó el programa.

CAPÍTULO 3. INSTITUCIONALIDAD Y NORMATIVA: CAMPO DE ACCIÓN DEL EMPRESARIALISMO URBANO

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

Este tipo de gobernanza se ha dispersado por distintas latitudes de América Latina, llegando a convertirse en la base de las nuevas tendencias en gestión urbana, específicamente, en áreas urbanas centrales (Salinas, 2014; Delgadillo *et al.*, 2015). Lo anterior intenta 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, a su vez, aunque de modo contrario, limita la creación de soluciones hacia las necesidades locales de quienes habitan la ciudad.

El empresarialismo se convierte en una política de espacio, ya que genera una estrategia de intervención de materialidades,

relaciones, discursos, imaginarios y dinámicas urbanas, pero, además, desarrolla una política de escala que genera delimitaciones desde la óptica del mercado, hacia la cual se dirigen trabajo, recursos y pensamiento, con el objetivo de crear las condiciones para la inversión de capital. En resumen, este modo de gobernanza articuló una serie de estrategias para producir un espacio urbano acorde con los negocios e intereses inmobiliarios.

Este capítulo tiene por objetivo identificar las adecuaciones institucionales y normativas que se concretizaron con la ejecución del programa para el estímulo de proyectos de regeneración y repoblamiento en San José. Lo anterior se interpreta como una expresión de alianzas entre el sector público y privado, las cuales buscan moldear condiciones institucionales y normativas que permitan generar mayores tasas de ganancia en sus inversiones.

Este capítulo 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 por la ejecución del programa. Se inicia construyendo una cartografía de los actores que estuvieron en el diseño; luego se presentarán la estructura municipal que ha sido impulsada, así como los incentivos creados para promocionar 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 exponiendo los cambios que experimentó el Decreto Ejecutivo N.º 31730-MIDEPLAN-MIVAH en el año 2019, lo cual representará una segunda etapa del programa.

ACTORES PROMOTORES DE UNA POLÍTICA DE ESPACIO

La Comisión Interinstitucional de Regeneración y Repoblamiento de San José inició sus labores con una primera reunión el 06 de marzo del 2003 (CRRSJ, 2003-2004). Esta fue una instancia impulsada desde el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH) y la Alcaldía de San José, para generar un plan de intervención y transformación urbana, con propuestas para el corto, mediano y largo plazo (CRRSJ, 2003-2004; STPNDU, 2004).

En esa primera reunión, el entonces alcalde de San José, Johnny Araya Monge, presentó una guía para articular el naciente proyecto político. Entre ello se propuso un tipo de reingeniería institucional y normativa que produjera las condiciones dentro del Gobierno local para impulsar una competitividad económica funcional. Y, por otro lado, se propuso una intervención material de la ciudad a través de proyectos piloto, con el objetivo de alcanzar una revitalización comercial y un repoblamiento (CRRSJ, 2003-2004). Ambos elementos delimitan la amplitud que tendrá este programa, el cual busca intervenir un espacio concebido y percibido de San José, pero, además, va a generar presiones para transformar las dinámicas urbanas locales y regionales.

En un sentido general, entre los años 2003 y 2004, periodo donde se sentaron las bases del programa, se propuso un conjunto de propuestas cuyo objetivo es movilizar inversiones de capital. Por su parte, la comisión se puede interpretar como una estructura de negociación y concertación entre actores públicos y privados, lo cual decantó en el diseño de mecanismos normativos,

administrativos, institucionales y económicos para la reconquista de San José. Esta fue una instancia que, desde sus inicios, significó un laboratorio propicio para formular un nuevo modelo de gestión urbana para San José, en el marco del neoliberalismo.

Este proceder permitió articular objetivos de actores y de sectores que integraron la comisión, los cuales estructuraron su accionar en torno al discurso de que San José necesitaba una intervención inmediata. Lo anterior significó la ideología imperante que dirigió y movilizó en distintas dimensiones, en la opinión pública o en la estructura institucional de Gobierno, el proceso de reconquista urbana como pertinente y urgente.

La primera reunión de la comisión estuvo integrada por un total de 10 entes, con la siguiente proporción de sectores: un 40 % instituciones públicas de escala nacional o local, un 30 % del sector privado de la construcción e inmobiliario, un 20 % de la banca y un 10 % de la academia (CRRSJ, 2003-2004) (Cuadro 6).

Cuadro 6. Actores en el diseño del Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José (2003-2004)

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

Fuente: elaboración propia con base en datos de CRRSJ (2003-2004) y SNPDU (2004).

La configuración de sectores dentro de la comisión se mantendrá estable desde el diseño hasta la aplicación del programa. Los sectores que van a conservar una representación en esta instancia son: el público, el privado, el de la construcción, el financiero y el académico. Sin embargo, 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: el Consejo de Desarrollo Inmobiliario, la Cámara de Propietarios de Bienes Inmuebles, representante de proyectos de vivienda en altura, tal como Torre La Sabana, o desarrolladores como Flasterstein Arquitectos, y la Cámara Nacional de Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión (CRRSJ, 2003-2004).

Por su parte, destaca la exclusión, tanto de las discusiones como del diseño del programa, de organizaciones vecinales de San José, tales como las asociaciones de desarrollo o los grupos de comerciantes organizados. Por consiguiente, las propuestas delineadas giraron en torno a las dimensiones técnicas y conjugó intereses empresariales y políticos que perseguían una rentabilización del espacio urbano. Esta forma de proceder permite cuestionar la incorporación de procesos de participación ciudadana dentro de la planificación urbana, los cuales se caracterizan como parcializados, incluyendo únicamente a actores de poder político, económico o intelectual, y no a quienes residen o habitan la ciudad.

Para el año 2004, momento de publicación del informe de la comisión, la cantidad total de integrantes aumentó en tres, particularmente 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). Como consecuencia, la proporción de sectores 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 % (SNPDU, 2004) (Cuadro 6).

Destaca el incremento de la participación del sector privado en la redacción del informe, igualando la cantidad de actores del sector público. El sector público y privado representaron los dos sectores que tuvieron mayor representatividad en la comisión, lo cual permitió una conceptualización de acciones de regeneración y repoblamiento mediadas por una alianza entre estos sectores quienes pudieron haber alineado los resultados a sus intereses.

Con la oficialización del Decreto Ejecutivo N.º 31730-MIDEPLAN-MIVAH (del 03 de febrero del 2004), esta tendencia de dirección y participación selectiva del programa se afianzó y se le asignó un rol central en su ejecución. Por ejemplo, se creó una instancia dentro de la comisión que llevó como nombre “ente consultivo”, el cual estuvo integrado por actores de los sectores público, privado, bancario y financiero, pero, también, por organizaciones no gubernamentales del sector inmobiliario. A este ente se le asignó la función de orientar y asesorar a la comisión, pero, además, recomendar proyectos específicos para ejecutar el programa (Artículo 9, Decreto Ejecutivo N.º 31730-MIDEPLAN-MIVAH).

Esta forma de proceder fija una desigualdad en la participación de actores en el diseño del programa, posiblemente, debido a

que dentro del imaginario de quienes dirigen este proceso, existen actores con validez y criterio, mientras que otros no lo tienen. El programa surge privilegiando las opiniones de representantes políticos, técnicos y empresariales, e invisibilizando las necesidades y deseos de otros sectores de la sociedad. Este proceder llevó a constituir un proyecto excluyente que condicionará la producción del espacio urbano bajo lógicas empresariales de acumulación de capital, y posicionará en planos secundarios la consecución de un bienestar social o calidad de vida urbana. Este tipo de accionar erige una gestión urbana basada en procesos exclusivos y excluyentes, y, a su vez, se aleja de la conformación de una ciudad democrática (Contreras, 2017).

La gestación del programa emergió a través de una alianza entre el sector público y privado, la cual se materializó en una comisión parcializada en su integración y objetivos a ejecutar. Este hecho condicionó las posibilidades para el diálogo y el acuerdo, el cual se acotó a ciertos sectores y se dirigió a crear condiciones para producir una ciudad atractiva para la inversión.

A raíz de lo planteado, y según la propuesta de Araya (2010), se propone como necesidad pública discutir ampliamente toda política urbana que tienda a generar aumentos de la desigualdad y la exclusión. Por medio de este tipo de discusiones, se puede develar y debatir sus contenidos, así como generar replanteamientos. En el caso de la gestación del programa en estudio, este tipo de debates estuvo ausente en la esfera pública o académica, lo cual limitó comprender las implicaciones territoriales que tendría. Por tanto, su formulación fue incuestionada, lo cual permitió su validación como un proyecto de reconquista necesario y urgente.

ADECUACIONES MUNICIPALES E IMPULSO DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS

Desde el año 2003 se engendró la idea de crear una instancia rectora del proceso de intervención y reconquista de la ciudad: la Comisión de Regeneración y Repoblamiento de San José. En sus inicios este ente fue activado por una voluntad política del momento y sirvió como instancia para la experimentación, la negociación y el acuerdo entre actores públicos y privados, quienes pensaron la ciudad y trazaron caminos para su transformación; por ejemplo, a través de una conceptualización de políticas, estrategias y acciones. En consecuencia, en el 2004 se logró un acuerdo político para oficializar dicha comisión como una instancia permanente de trabajo por medio del Decreto Ejecutivo N.º 31730-MIDEPLAN-MIVAH (del 03 de febrero del 2004). Así se constituyó una entidad rectora del proceso, la cual tendrá a su cargo 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 se convirtió en una herramienta que permitió adaptar al Gobierno local a una gestión urbana empresarial. El Estado activó este tipo de gestión en alianza con actores privados del sector construcción e inmobiliario, para generar ajustes en la estructura de gobierno de la ciudad y en sus políticas públicas (Di Virgilio y Guevara, 2015). Esta gestión ha desencadenado, a distintos ritmos y en variadas localizaciones, procesos de destrucción creativa del espacio construido. Esto conduce a una transformación del paisaje urbano para ajustarlo a los nuevos patrones de

acumulación de capital en el siglo XXI (Harvey, 2005). Lo anterior ha llevado a una constitución de un urbanismo promotor y facilitador de negocios del sector inmobiliario, de la construcción, de los servicios y de la tecnología, haciendo uso de geosobornos como herramienta de promoción de la ciudad.

Al mismo tiempo, el programa se convirtió en una organización paralela y complementaria de planificación urbana, con respecto a las ya establecidas en el Gobierno local, como es el caso de la Dirección de Urbanismo. Esta nueva estructura iba a estar concentrada en el tema de regeneración y repoblamiento, base de una nueva política del espacio, y en un área concreta del cantón; es decir, ejecutó una política de escala. Lo anterior representa un proceder particular, debido a que desconcentró las labores de planificación urbana de la Dirección de Desarrollo Urbano de la Municipalidad de San José y creó una nueva instancia que se activa, tal como se señaló, para trabajar un tema y una escala en concreto.

El programa estructuró una serie de acciones tendientes a una regeneración y un repoblamiento; por tanto, fue una instancia estratégica para impulsar una producción de espacio urbano. A grandes rasgos, su proyecto está destinado a la intervención y la transformación urbana selectiva; en otras palabras, busca generar cambios en materia de infraestructura, imaginarios, discursos, usos, dinámicas sociales y población de/en la ciudad.

Para alcanzar estos fines, el programa ha ejecutado cambios a nivel institucional y normativo que permiten el desarrollo de negocios inmobiliarios y de la construcción. Jaime Molina, representante de la Cámara Costarricense de la Construcción, mencionó en

el año 2003 que el “éxito de ese tipo de programas se encuentra en [dar] incentivos al inversionista, sea de tipo fiscal, créditos a largo plazo, intereses bajos” (CRRSJ, 2003-2004). Lo anterior se enmarca en una competencia interurbana por la atracción de inversiones (Harvey, 2007), la urbanización dependiente de financiarización (Wu, 2020), el proceso de revalorización simbólica de la ciudad, así como el interés por crear condiciones para favorecer las ganancias empresariales (González, 2020).

Con la oficialización del decreto, el programa fue integrado a la estructura de la Municipalidad de San José, asignándole labores de creación de políticas públicas encaminadas a una regeneración urbana y repoblamiento de la ciudad (Artículo 1, Decreto Ejecutivo N.º 31730-MIDEPLAN-MIVAH). Las primeras acciones se destinaron a combatir una San José en “caos” y en “desorden”, tal como se había producido en el imaginario colectivo desde finales del siglo XX (Araya, 2010). Para ello la municipalidad empezó a diseñar y ejecutar una serie de acciones dirigidas a intervenir las condiciones materiales de San José en una dimensión ambiental (Programa “San José Limpio y Verde”), de movilidad (Proyecto “Caminando por San José”), turística (Programa “San José Turístico”) o de seguridad ciudadana, entre otros (CRRSJ, 2004-2019).⁵ A través de esto se buscó producir una ciudad como un objeto estilizado de consumo con el fin de posicionarla dentro de circuitos de inversión.

El programa se estructuró en tres órganos de actuación: comisión, ente consultivo y oficina de ejecución y gestión (Cuadro 7).

5 Resumen del avance del Programa de Regeneración y Repoblamiento, del 11 de agosto del 2004.

Esta estructura buscó dirigir y trazar lineamientos para la ejecución del programa, asimismo, intentó promocionar esta política de espacio entre actores empresariales, con el objetivo de atraer inversión a la ciudad y activar su intervención estructural. En su conjunto, estas tres instancias representan un ente decisorio, otro orientador y otro promotor del proceso, los cuales se complementan entre sí (Figura 5).

Dentro del ente consultivo se integró como un actor oficial del programa al sector privado de la construcción y del mercado inmobiliario. Este hecho generó acciones para el beneficio de este sector y potenció un amoldamiento de la ciudad de acuerdo con el principio de rentabilidad económica, con lo cual se dejó de lado el bienestar social colectivo. Lo anterior se pudo lograr por el rol de asesor procedimental y de proyectos que tiene este ente en el programa (Artículo 9, Decreto Ejecutivo N.º 31730-MIDEPLAN-MIVAH). Además, se le asignó una función activa en la elaboración del Plan de Regeneración Urbana, el cual buscará optimizar el entorno arquitectónico y paisajístico, así como revalorizar económicamente la infraestructura de la ciudad (Artículo 10, Decreto Ejecutivo N.º 31730-MIDEPLAN-MIVAH).

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

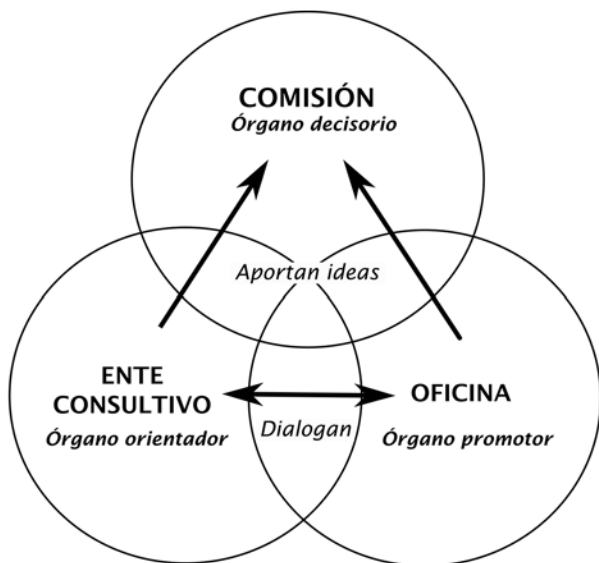
Órganos de actuación	Descripción
Comisión	Órgano rector máximo. Facultades exclusivas de decisión, definición de políticas y conducción del proceso.
Ente consultivo	Integrado por instituciones públicas del área del urbanismo, empresa privada relacionada con el sector inmobiliario (cámaras o asociaciones), sector académico público o privado, sector financiero y bancario, organismos no gubernamentales conexas al sector inmobiliario y colegios profesionales. Tiene como función brindar guía de trabajo, sugerir proyectos y aconsejar a la comisión.
Oficina de ejecución y gestión	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: elaboración propia con base en el Artículo 9, Decreto Ejecutivo N.º 31730-MIDEPLAN-MIVAH.

La oficina de ejecución y gestión fue activada luego de promulgarse el decreto, y tuvo una corta existencia como una unidad con un funcionario propio a su cargo (entre los años 2004 y 2007) (CRR-SJ, 2004-2019). Esta persona fue el señor Luis Carlos Delgado, economista y desarrollador inmobiliario, quien fungió *ad honorem* y fue reclutado a petición del exalcalde Johnny Araya Monge. Delgado trabajó en diálogo con el ex director de Desarrollo Urbano de la Municipalidad, Vladimir Klotchkov.

Esta instancia representó una pieza fundamental dentro del engranaje y aplicación del programa, pues se le asignaron funciones de divulgación y promoción de este. Su objetivo giró en torno a la atracción de nuevas inversiones hacia San José, por medio de la publicitación de las ventajas comparativas que están presentes en la ciudad, así como los incentivos creados en este marco de acción. Asimismo, tuvo entre sus acciones prioritarias la identificación de obstáculos para la inversión y la búsqueda de sus posibles soluciones (Delgado, comunicación personal, 06 de julio del 2020).

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



Fuente: elaboración propia con base en el Artículo 9, Decreto Ejecutivo N.º 31730-MIDEPLAN-MIVAH.

Por ejemplo, Luis Carlos Delgado comentó que su legitimidad y trayectoria en el tema de banca de desarrollo inmobiliario facilitó conversar con grupos empresariales, de inversionistas y de personas funcionarias de las instituciones públicas, por medio de lo cual ofertaba los beneficios que brinda el programa, y las ventajas de invertir en San José. De este modo, sus labores se encaminaban a convencer y persuadir al sector inmobiliario y de la construcción para que considerarán a la ciudad como el sitio idóneo para fijar inversiones (Delgado, comunicación personal, 06 de julio del 2020).

Esta oficina también fue utilizada como puente para llevar inquietudes y necesidades del empresariado a las reuniones de la comisión (Delgado, comunicación personal, 06 de julio del 2020). Por ejemplo, en la reunión de la comisión del 24 de enero del 2007, Delgado presentó ante esta instancia, como representante de los propietarios, el proyecto “Óptica Visión”, el cual consistía en un edificio comercial que buscaba acceder a incentivos establecidos en la norma. Asimismo, en otra ocasión, esta persona transmitió la inquietud del presidente de la Cámara Costarricense de la Construcción, Jaime Molina, sobre la necesidad del empresariado para que se agilicen los trámites administrativos y así poder incluir los proyectos en el banco de iniciativas de regeneración y repoblamiento de la municipalidad de forma más rápida y expedita (CRRSJ, 2004-2019).

Por otra parte, Delgado se autodefinió como uno de los actores que contribuyó estratégicamente a instrumentalizar el programa, pues colaboró con el planteamiento de una serie de cambios normativos; por ejemplo, generar una propuesta para permitir un aumento en la altura de los edificios, lo cual ayudaría a hacer

un uso más intensivo de la tierra. Este se convirtió en un cambio estratégico que permitió ofertar a la ciudad dentro de circuitos de inversión inmobiliarios (Delgado, comunicación personal, 06 de julio del 2020).

Esta acción está destinada a producir un espacio urbano que favorezca un ambiente para el mercado de la construcción, lo cual deja de lado una consideración de las posibles afectaciones que esto puede provocar en el paisaje y en la vida urbana. Esta decisión antepone los intereses de las empresas sobre el interés colectivo de constituir una ciudad que se encamine hacia el bienestar social. Por tanto, se observa la movilización de un modo de gobernanza que pretendía dar mayores incentivos al empresariado, lo cual no pudo realizarse en la magnitud planteada, pues las capacidades establecidas en la ley para los municipios son limitadas. Lo anterior condiciona los modos y los ritmos del giro neoliberal de la ciudad.

La oficina de ejecución y gestión del programa estuvo lejos de tener las capacidades para lo que fue creada. Por ejemplo, seis meses después de oficializado el programa, en un resumen de avances, se enunció, sin mayores detalles, la necesidad de reforzar esta oficina, así como mejorar su trabajo interinstitucional (CRRSJ, 2004-2019). De manera complementaria, Vladimir Klotchkov, ex director de la Dirección de Desarrollo Urbano de la municipalidad, en una carta dirigida a la ex alcaldesa de San José, Sandra García Pérez y con fecha del 27 de febrero del 2014, señaló que dicha oficina, en específico, y el programa, en general, vieron limitado su actuar debido a varios obstáculos:

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

Lo anterior 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. Esto puede convertirse en la base para que en el futuro se gesten transformaciones institucionales y normativas que logren amoldar mejor al Gobierno local a este ambiente de negocios.

A raíz de lo presentado, se puede observar como el programa reposicionó al Gobierno local como un tipo de “agente inmobiliario”, el cual buscó colocar a este espacio urbano en el mercado. Por tanto, la ciudad se convirtió en una mercancía en venta dentro del sector inmobiliario y de la construcción, y dejó de lado la satisfacción de las necesidades de las personas que no se encuentran dentro del público meta al que están dirigidas estas acciones. Dicho proceder conduce a que se adecuó la estructura institucional para facilitar y promover inversiones, pero, además, potencia la transformación del espacio construido por medio de nueva inversión de capital.

De este modo, el actuar empresarial del Gobierno local, llevó a que esta institución asuma labores innovadoras tendientes a generar las condiciones para una acumulación de capital.

El surgimiento del programa, por otra parte, puede ser interpretado como una expresión de un reescalamiento de las funciones del Estado, lo cual se ha ejecutado en un marco de una gobernanza neoliberal. Esta forma de gestión asigna a los Gobiernos locales un rol protagónico en la formulación de políticas, estrategias y acciones para crear buenos ambientes de negocio inmobiliario. Además, conduce a que las administraciones locales compitan por generar mejores condiciones para atraer al 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 adaptar a la ciudad a las necesidades del mercado inmobiliario y empresarial.

A pesar de lo señalado, y luego de que en el año 2004 entrara en ejecución el programa, dichas labores se volvieron confusas. Por ejemplo: las reuniones de la comisión reúnen a integrantes del ente consultivo y de la oficina, mezclando los distintos órganos en uno solo; las labores de la comisión se centran en la aprobación o el rechazo de incentivos para proyectos del empresariado, lo cual deja de lado el direccionamiento del proyecto, y la oficina funcionó con un director a cargo los primeros tres años, funciones que luego fueron relegadas y asumidas con recargo por el director de la Dirección de Desarrollo Urbano, o el jefe de la Sección de Permisos de Construcción de la municipalidad (CRRSJ, 2004-2019; R. Álvarez, comunicación personal, 01 de octubre del 2019).

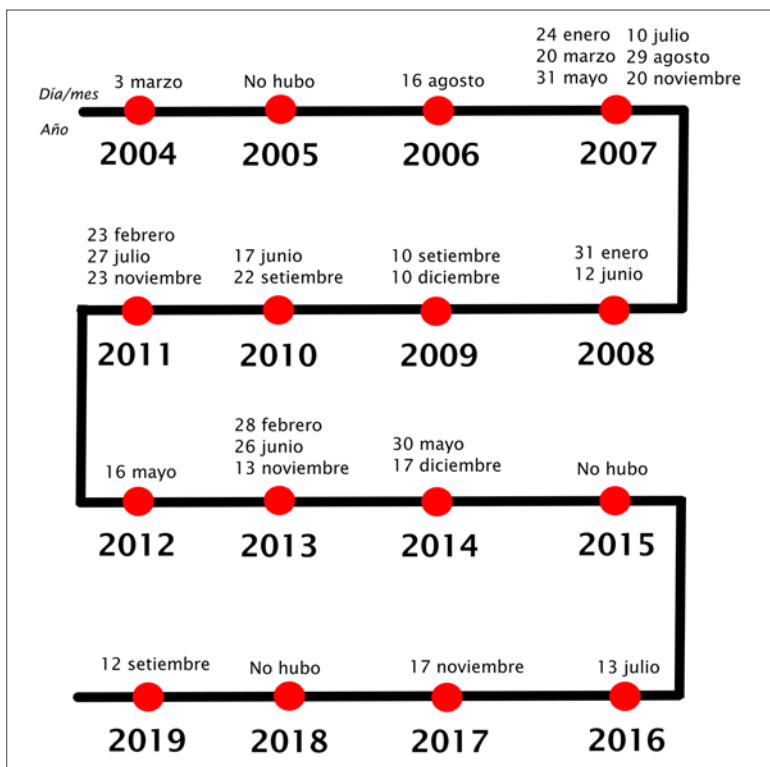
El modo de ejecutar el programa refleja un proceder que tiende a la eficiencia en sus acciones, las cuales buscarán ejecutarse sin obstáculos y serán direccionadas, únicamente, a brindar las facilidades establecidas a los proyectos. Es importante destacar la disminución de relevancia que vivió la oficina, la cual pasó de tener una persona exclusiva en su dirección, a un recargo de funciones. Lo anterior lleva a cuestionar la efectividad que tuvo esta, así como el desinterés o cambio de estrategia del Gobierno local en la promoción de la ciudad para las inversiones.

Por otra parte, las reuniones ordinarias de la comisión fueron inconstantes y activadas en función de solicitudes de empresas para acceder a los incentivos municipales, y no a una agenda programática de gestión. Esto ocasionó que en periodos de un año o más, no se ejecutaran reuniones. Por ejemplo, entre el 2004 y el 2006, o entre el 2014 y el 2016, no se registró ninguna reunión (Figura 6) (CRRSJ, 2004-2019). Esto es una expresión de un tipo de empresarialismo urbano, el cual conduce a que el Gobierno local pivotee sus acciones de gestión en torno al interés de los grandes capitales privados. Por tanto, el programa pretende ejecutar una regeneración y un repoblamiento dependiente de los intereses y fines que persiguen agentes de la construcción e inmobiliarios, los cuales van a definir las formas y el público que se quiere atraer. Asimismo, se construyen estructuras públicas que garantizan las libertades económicas de un sector del empresariado.

Entre los años 2004 y 2019, la comisión se reunió un total de 26 veces, lo cual significó, en promedio, menos de dos reuniones por año (Figura 6) (CRRSJ, 2004-2019). Lo anterior llevó a constituir una instancia pública dependiente de las dinámicas

del mercado, principalmente, de proyectos de vivienda. Pero, además, cabe destacar que la discusión y la planificación de labores de regeneración urbana estuvieron ausentes, quedando esto relegado a otras instancias de la municipalidad.

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



Fuente: elaboración propia con base en CRRSJ (2004-2019).

Este proceder quedó registrado en las actas de la comisión, en las cuales se observa que las reuniones se circunscribieron a recibir propuestas de proyectos de repoblamiento (construcción de vivienda en altura). Además, en las reuniones se determinaba si los proyectos cumplían o no los requisitos establecidos en el Plan Regulador de San José, con el fin de aprobar o rechazar la asignación de incentivos (CRRSJ, 2004-2019). Esto indica que el Gobierno local facilitó las condiciones de inversión al empresariado, el cual dejó de lado el debate sobre la pertinencia de la forma, residentes de los nuevos edificios, su afectación al paisaje urbano o las presiones que podría ocasionar en la geografía social de la ciudad.

A raíz de lo anterior, se observa el rol activo del empresariado en delinear las formas y los objetos arquitectónicos a ser construidos en San José. Lo anterior evidencia el giro neoliberal que se empezó a desarrollar en el Gobierno local, el cual genera pocos lineamientos para favorecer la concreción de un ciudad inclusiva y justa, y más bien, se concentró en brindar incentivos para estimular la atracción del empresariado y hacer atractiva la ciudad como sitio de localización para el capital.

De manera complementaria y con el pasar de los años, dentro de la municipalidad se presentaron varias iniciativas de creación de nuevas instancias para contribuir al impulso del proyecto de regeneración y repoblamiento de San José. Por ejemplo, alrededor del año 2006, se propuso crear una Junta de turismo encargada tanto de convertir a San José en un destino turístico, como para atraer inversiones, ejecutar un *marketing* urbano y buscar concretar la construcción de un centro de convenciones en la ciudad (CRRSJ, 2004-2019). Otro caso es la propuesta de creación de una Agencia de Desarrollo Económico

Local en el año 2016, la cual se enmarcaba en el proyecto de creación de una ciudad tecnológica. Esta instancia, 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, 03 de noviembre del 2020).

En consecuencia, se observa que dentro de la Municipalidad de San José hubo un dinamismo en la propuesta y la creación de unidades administrativas para promover la ciudad. Lo anterior se interpreta como un modo de gobernanza que constituyó un laboratorio de experimentación institucional en busca de crear una fórmula idónea para atraer inversiones. Esta experimentación empezó con la idea general del repoblamiento, para ir mutando al tema de turismo y, recientemente, luego del año 2015, al tópico tecnológico y de innovación. Con respecto 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 han estado articulando una estrategia de intervención urbana por parte del Gobierno local, el cual ha redirigido trabajo y ha creado una política de espacio y de escala como vía para alcanzar la reconquista de San José.

GEOSOBORNOS: UNA ESTRATEGIA PARA LA ATRACCIÓN DE INVERSIONES

El Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José se formuló como una iniciativa tendiente a crear acciones para atraer inversiones hacia la ciudad, sustentado en el parecer de las personas funcionarias públicas y de la empresa privada, para quienes la ciudad se ha caracterizado por expulsar inversiones (CRRSJ, 2003-2004; SNPDU, 2004; Decreto Ejecutivo N.º 31730-MIDEPLAN-MIVAH). A raíz de esta valoración se planteó la necesidad de establecer una serie de geosobornos, los cuales se refieren a una serie de acciones para atraer inversiones y crear un buen ecosistema para el mercado inmobiliario con el fin de hacer más rentable sus operaciones. Con esto se pretende movilizar a la ciudad dentro de circuitos de inversiones, y se abre una competencia entre ciudades por captar mayor cantidad de empresas. De este modo, el Gobierno local replica una política del Estado Central implementada desde fines de la década de 1980, a través de la cual se crearon condiciones que estimularon el desarrollo de negocios, por medio de excepciones a la norma o disminución de impuestos (Araya, 2010; Hidalgo, 2003).

Los geosobornos se enmarcan en una estrategia de mercadeo de la ciudad San José, la cual tiene como objetivo ofertar 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 convirtió en un producto en venta. Por otra parte, al empresariado

se le confirió el papel de desarrollador de iniciativas de repoblamiento dirigidas bajo sus propios intereses y lógicas de negocios, con lo cual se dejó de lado una solución que beneficiara a las mayorías en cuanto al acceso a vivienda en un espacio urbano central. Lo anterior es un movimiento que pretendió incorporar a San José en un contexto de ciudades competitivas impulsado por una globalización neoliberal.

Ya desde el año 2003, previo a la oficialización del decreto, en el horizonte institucional se empezaron a plantear ciertas opciones de incentivos económicos, financieros o legales para el beneficio del empresariado, debido al consenso de quienes asistían a las reuniones de la comisión, pues lo calificaban como una necesidad para hacer atractiva a la ciudad dentro del sector inmobiliario. De acuerdo con Jaime Molina, presidente de la Cámara Costarricense de la Construcción, en marzo del año 2003, los incentivos, más que una dádiva al empresariado, representan una ganancia para el sector público porque se le da un uso más intensivo a la ciudad (CRRSJ, 2003-2004). Este planteamiento pretende redirigir la gestión urbana en concordancia a los intereses de las inversiones inmobiliarias. Asimismo, se exaltan criterios economicistas como guía para la gestión, y se deja de lado la búsqueda del bienestar colectivo o la constitución de una ciudad inclusiva y justa, lo cual es característico de una neoliberalización urbana.

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

- Crédito a largo plazo o bajos intereses en los 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 tiene un objetivo claro: favorecer la rentabilidad de inversiones inmobiliarias, al promover la nueva construcción y reducir o amortiguar sus costos. El fin planteado fue crear subsidios y opciones financieras para que San José se posicionara como un espacio idóneo para la inversión, pero, también, se enmarcó en un proceso de competencia intercantonal por la atracción de estas. Lo anterior fue estimulado por la promulgación de la Ley N.º 7509 Ley sobre Bienes Inmuebles (del 09 de mayo de 1995), mediante la cual se asignó a los Gobiernos

locales la administración de este impuesto. Lo anterior creó una nueva fuente de ingresos para el erario municipal, lo cual instaló una necesidad y una preocupación creciente por captar inversiones, ya que se traduciría en un aumento en los ingresos del Gobierno local.

El contexto descrito es una muestra de un reescalamiento del giro neoliberal en Costa Rica hacia una escala local. Bajo este movimiento se empezó a dar un rol protagónico a los Gobiernos locales, los cuales gestaron opciones para ampliar el mercado en sus territorios. En este sentido, el programa detonó un proceso de adecuación institucional y normativa que allanó el terreno para las inversiones, particularmente, las inmobiliarias. Esta relación fue discutida por Araya (2021), utilizando como caso las políticas de (in)seguridad diseñadas a escala nacional y urbana, como vía de expansión del neoliberalismo a una escala local. Por tanto, la gobernanza y la planificación urbana se convierten en un instrumento político utilizado como un medio para la movilización de una neoliberalización urbana. Lo estratégico de este proceder es que se enmascara en dimensiones técnicas y objetivas, acciones que llevan consigo una política de espacio concreta, la cual pretende favorecer a un sector del empresariado y de la población. Esto permite que pase desapercibido y se oculten los intereses de fondo; relaciones de poder que hacen que un proyecto particular se convierta en uno de interés general.

Durante el 2003, el extenso menú de incentivos planteado por la comisión encontró una serie de obstáculos para su establecimiento, debido a que, para aplicar la mayoría de las facilidades propuestas, se necesitaba realizar reformas a la normativa

nacional, lo cual representaba un proceso largo que no quiso ser asumido por las autoridades locales ni por el empresariado que acompañaba el proceso. En este sentido, en la reunión N.º 13 del grupo técnico de la comisión, del 19 de junio del 2003, se indicó que el decreto estaría lejos de poder incluir todos los elementos planteados, debido a la organización del Estado y su marco normativo. A pesar de esto, en actas quedó escrito que se le indicaría 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.

En concordancia con lo anterior, el 17 de septiembre del 2003, el exalcalde Johnny Araya Monge afirmó que el único incentivo fiscal por implementar, sin la necesidad de realizar una modificación de la normativa nacional vía Poder Legislativo, es la reducción del impuesto de construcción. Pero, señaló, además, 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 (CRRSJ, 2003-2004).

El Gobierno local diseñó una estrategia de gestión urbana dirigida a los desarrolladores inmobiliarios. De este modo 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, p. 42). Esto señala un mecanismo utilizado por el Estado

local para reducir los riesgos de inversión y asegurar ganancias del empresariado. Asimismo, estas acciones se constituyen en una naciente política de espacio que va a generar condiciones para transformar la ciudad.

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:

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

Es menester aclarar que estas propuestas estuvieron lejos de quedar establecidas en el documento del decreto ejecutivo del año 2004. No obstante, 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:

- “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).

A raíz de lo anterior, se observa que el decreto constituyó una plataforma para activar procesos institucionales tendientes a movilizar la ciudad dentro del mapa de inversiones de la empresa privada. Por tanto, se creó un instrumento que faculta y permite activar acciones que moldeen la estructura institucional para el favorecimiento del sector inmobiliario. Esto plantea un direccionamiento del Gobierno local como subsidiario y promotor de la actividad económica del sector privado.

Consecuentemente, la próxima meta de las autoridades locales fue incorporar los planteamientos del programa dentro del Plan Regulador de San José, como vía para oficializar el instrumento de planificación territorial a escala local. De este modo, se inició la modificación de este instrumento de gestión urbana, lo cual se logró concretar en el año 2005.

En este instrumento se le adjudicó al programa ser uno de los entes de coordinación de la ejecución del Plan Director Urbano

de San José⁶ (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, llevó a materializar esta política de espacio en la normativa local.

En el Artículo 11 del Plan Regulador se incorporó una nueva zona de intervención relacionada con los fines del programa: 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; Decreto Ejecutivo N.º 31730-MIDEPLAN-MIVAH). Destaca, además, la escogencia del concepto de renovación, en vez del término regeneración, para nombrar a esta nueva zonificación. Lo anterior quizá se debe a que este concepto 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 un plan de renovación. Esto se definió como una estrategia para “conservar, rehabilitar o remodelar las áreas urbanas defectuosas, deterioradas, o en decadencia” (Artículo 51, Ley de Planificación Urbana N.º 4240).

En diálogo con lo anterior, se puede percibir que lo defectuoso, lo deteriorado o la decadencia de un espacio tendrá como solución el repoblamiento; es decir, su supuesta reparación pasará por realizar un tipo de reingeniería social tendiente a desplazar poblaciones y generar cambios en la geografía social de la ciudad. De modo complementario, cabe aclarar que ningún espacio urbano se encuentra vacío, lo cual permite cuestionar qué tipo de repoblamiento se

6 Nombre que llevó el Plan Regulador de San José desde el año 1995 hasta el 2014, cuando se le cambió el nombre a Reglamento de Desarrollo Urbano del cantón San José.

plantea como vía para renovar un espacio. Estas acciones pueden contener un claro sentido de clase, al desplazar a quienes no entran dentro de una política de espacio, y atraer a aquellas personas que sí son su objetivo.

En el Plan Regulador se creó un “programa de renovación” para la zona señalada, integrado por dos componentes:

- 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”.
- 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). Este componente terminó de oficializar los planteamientos establecidos en el 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 consideraron 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, pues no se definen cuáles son los criterios de diseño ni la imagen de ciudad que se busca promover. Esto puede llevar a que el empresariado

establezca esos criterios con base en sus intereses y en una estética urbana hegemónica.

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

- Trámite administrativo expedito en la municipalidad, junto a una solicitud a otras instituciones públicas para agilizar el tiempo de respuesta de los trámites de los proyectos escogidos.
- Reducción del impuesto de la construcción, pasando del 1 al 0,01 % del valor total de la obra.
- 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.
- El Coeficiente de Aprovechamiento del Suelo (CAS) puede variar 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 que contribuyen a maximizar las ganancias de las inversiones que se desarrollen 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, pues compensa los altos precios de la tierra en San José (Delgado, comunicación personal, 06 de julio del 2020). En este sentido, el Gobierno local respalda a las personas propietarias en un doble sentido, por un lado, subsidia la nueva construcción, y, por otro, resguarda y valida los altos costos de la tierra en la ciudad.

De forma complementaria, los incentivos de trámite expedito y el mejoramiento alrededor de los proyectos muestran un tipo de gestión municipal neoliberal que facilita el accionar empresarial y contribuye a hacer atractivos los nuevos desarrollos. Este giro refleja un trato desigual a lo interno del Gobierno local, pues solo quienes pueden acceder a tierra en esta área, la cual tiene un alto costo, y contar con financiamiento para generar nuevos proyectos o remodelaciones, son quienes estarán sujetos a recibir este fomento institucional. En otras palabras, el subsidio del Gobierno local está destinado a un grupo reducido del empresariado, quienes a su vez van a buscar producir una ciudad que sea rentable a sus intereses.

Por otra parte, el mejoramiento urbano selectivo propuesto por el Gobierno local puede potenciar un desarrollo espacial desigual a lo interior de la ciudad, debido a que se canalizarían desigualmente recursos y trabajo para la mejora de las condiciones urbanas, focalizando el accionar en algunos lugares y dejando en un abandono selectivo otros. A su vez, estas acciones pueden desencadenar en ciertas localizaciones aumentos de plusvalía a raíz de los remozamientos estéticos y la nueva inversión. Lo anterior puede llegar

a afectar a la población residente y comerciante, quienes podrían verse desplazadas por presiones inmobiliarias.

El decreto del año 2004 y la actualización del Plan Regulador en el año 2005 se encontraron relacionados, y conforman un movimiento de transformación institucional bajo el marco del 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 a la dotación de geosobornos como su característica diferenciadora con otros municipios y otras iniciativas. Este elemento posiciona al programa como un hito dentro de la historia del desarrollo urbano, ya que se constituyó en un esfuerzo dirigido por la institucionalidad pública para crear condiciones atractivas para las inversiones y la transformación urbana. Además, fue un proyecto que tuvo como área de influencia un espacio considerable de la ciudad, lo cual tiene un potencial de impacto mayor en las realidades urbanas. Ambas características hacen que este proyecto sea pionero, abriendo una nueva etapa en la gestión urbana en el país bajo el neoliberalismo.

Ahora bien, es menester indicar que no todo lo establecido en la normativa es garantía de su aplicación, ya que se encuentra expuesto a fricciones u obstaculizaciones en su desarrollo. Esto se puede observar en el acta de la comisión del 10 de julio del 2007, donde se acordó 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, así, se podría decir que este fue un proyecto impulsado desde las esferas de poder administrativas y no una política que impregnó toda la estructura municipal, por lo menos no desde sus inicios.

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).

En este Protocolo se detallan los requisitos que deben de cumplir los proyectos para obtener un aumento del 30 % del CAS. Para lograr lo anterior, 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).

El cumplimiento de estos requisitos beneficiará al proyecto inmobiliario, y no al espacio urbano o a la calidad de vida de las 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 promueve una intervención puntual circunscrita en los alrededores de cada nueva construcción, generando intervenciones selectivas en la ciudad.

A pesar de la existencia de una serie de geosorbos, el empresario que integró la comisión expresó ciertas inquietudes al Gobierno local sobre la necesidad de ampliar las facilidades para la inversión. 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). A raíz de lo anterior, se observa cómo el sector privado genera diversas presiones para lograr adecuar la normativa en torno a sus intereses, lo cual puede favorecer la ampliación de un urbanismo neoliberal como forma de gobernanza urbana.

En el año 2014 se ratificó el interés municipal por dar continuidad al programa en estudio. En esta ocasión, entró en vigor 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”, así como los incentivos establecidos en la versión del año 2005.

La puesta en ejecución del programa se caracterizó por crear los medios para ingresar a San José como un espacio dentro del mercado inmobiliario, e intentar posicionar a la ciudad dentro de la globalización neoliberal como una ciudad competitiva. La estructura institucional y normativa se constituyeron en un instrumento y un campo de acción para que la gobernanza neoliberal urbana materializará nuevos escenarios para la acumulación de capital. Esto fue apoyado por el sector privado, específicamente el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA), y la Cámara Costarricense de la Construcción (CCC), 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). Cabe destacar que estas eran funciones que podía desempeñar la oficina de ejecución y gestión, pero fueron trasladadas al sector privado.

En su conjunto se observa una relación entre el sector público y privado encauzada en un mismo objetivo: producir un espacio urbano receptáculo de inversiones inmobiliarias para detonar una transformación de las condiciones urbanas presentes. Asimismo, la estrategia que articuló esta política de espacio fue la facilitación de geosobornos como mecanismo para favorecer la rentabilidad del empresariado, pero, además, se buscaba convertir a San José en un lugar para la fijación de capital en un marco de competencia interurbana por la atracción de inversiones.

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 programa, se planteó en dicha reunión la tentativa de modificar la dimitación del decreto para incluir un área mayor y no excluir de la dotación de incentivos a nuevos proyectos (CRRSJ, 2004-2019). Una vez más, se comprueba la intención de generar una adaptación institucional complaciente a las demandas y necesidades del sector privado.

Esta propuesta quedó latente en el tintero político, y tuvieron que pasar varios años para que se lograra concretar. 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-MI-DEPLAN-MOPT-MCJ-MIVAH, el cual entró 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, lo cual representó el inicio de una nueva etapa para el programa (Cuadro 8).

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

- En el *Artículo 1* se transformó el nombre del programa, al cambiar 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.º 4240 (del 15 de noviembre de 1968) y en el Reglamento de Renovación Urbana (del 01 de junio del 2017).

- En el *Artículo 4* se amplió la injerencia territorial del programa a todo el cantón, incluyendo ahora a sus once distritos, a saber: 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, el cual hace referencia ahora 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 (ahora a cargo del Gobierno local). 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). No obstante, 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. Algunas de

estas instituciones antes formaban parte del ente consultivo, pero con esta modificación pasan a ser miembros plenos de la comisión (Cuadro 8).

- En el *Artículo 8* se normaron los incentivos y el banco de proyectos, los cuales antes solo estaban 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.

Cuadro 8. Comparación de actores que integran la Comisión de Regeneración/Renovación y Repoblamiento de San José (año 2004 y 2020)

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

Fuente: elaboración propia con base en el Decreto Ejecutivo N.º 31730-MIDEPLAN-MIVAH del 2004 y Decreto Ejecutivo N.º 42154-MIDEPLAN-MOPT-MCJ-MIVAH del 2020.

El programa experimentó un cambio en la coordinación de la comisión, la cual pasó de un ministerio a la municipalidad. Este hecho confirma el interés por dar relevancia a la escala local en la gestión urbana. Asimismo, esto representa una de las expresiones de un giro neoliberal urbano en Costa Rica, el cual utiliza a los gobiernos locales como motor para su materialización, lo cual permite profundizar las lógicas de mercado en el territorio. Además, se encamina un reescalamiento del Estado, por lo menos, en la dirección de la gestión urbana.

Esta reforma favorece al sector empresarial, debido a que se genera una transformación en la política de escala (injerencia territorial del programa), permitiendo acceder a los geosobornos en otras localizaciones fuera de la ciudad San José. A nivel de gestión, cabe preguntarse cómo esta modificación va a afectar al proyecto inicial, ya que puede constituirse en una motivación para que la inversión se territorialice fuera de los cuatro distritos centrales, debido a que estas son localizaciones que, en general, cuentan con menores precios de la tierra, aspecto considerado dentro de las proyecciones de rentabilidad de un nuevo proyecto.

Por otra parte, las dinámicas que puede desencadenar esta reforma en el comportamiento del mercado inmobiliario tienen el potencial de crear o profundizar desigualdades espaciales y aumentar la segregación socioespacial en la ciudad. Lo anterior debido a que se pueden crear nuevos proyectos de urbanizaciones cerradas en altura para una clase media o alta, las cuales se puede ubicar próximas a barrios urbanos excluidos presentes en el cantón.

SÍNTESIS

El programa se constituyó en un marco de regulación que ha permitido una experimentación con adecuaciones institucionales y normativas para atraer inversiones a San José; sin embargo, también ha sido un proyecto encaminado a profundizar lógicas neoliberales en la gestión urbana de la ciudad. Cabe recordar que, en el caso de San José, fue dentro de un contexto neoliberal que se gestó el primer Plan Regulador (año 1995), el cual sirvió de base para la regulación del desarrollo urbano. En este sentido, el programa se constituyó en un tipo de “válvula de escape” que llegó a flexibilizar lo instituido y brindar ciertos beneficios al empresariado en un área geográfica del cantón. El giro neoliberal en San José provocó una regulación de una desregulación, donde se genera instrumentos de planificación que se encuentran flexibles a ser adaptados a las relaciones de poder y los intereses de mercado imperantes en el momento.

En seguimiento a lo anterior, es importante destacar que contrario a las formas como el neoliberalismo se ha instaurado en otros espacios, por ejemplo, a través de un desmantelamiento del entramado institucional-estatal (Brenner y Theodore, 2017 [2002]); en el caso de San José, la neoliberalización urbana ha tendido a crear estructura institucional en el Gobierno local. A pesar de ello, esta estructura ha sido instituida para crear las condiciones para lograr materializar y ampliar las lógicas de mercado en la ciudad. En otras palabras, se puede decir que el modo de aplicación del neoliberalismo en San José fue particular, pero sus resultados fueron similares a los experimentados en otras latitudes latinoamericanas.

El neoliberalismo representa un proceso que se encuentra en ejecución, por tanto, está lejos de representar un estadio final (Brenner y Theodore, 2017 [2002]). En este sentido, en el Cuadro 9 se puede observar una síntesis de la trayectoria de creación de normativa, instrumentos y estructura institucional que ha sido diseñada para poner en marcha un empresarialismo urbano en San José.

Cuadro 9. 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	No hubo	No hubo	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.

Continúa...

Años	Normativa	Instrumento	Estructura
2004			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).	No hubo
2007	No hubo	No hubo	La Oficina de Ejecución y Gestión del Programa se diluye. Sus funciones son asignadas por recargo a otras personas funcionarias de la municipalidad.

Continúa...

Años	Normativa	Instrumento	Estructura
2009	No hubo	Se creó un protocolo que da lineamientos para presentar proyectos en la comisión.	No hubo
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.	No hubo	No hubo
2020	Decreto Ejecutivo N.º 42154-MIDEPLAN-MOPT-MCJ-MIAH: modificó el Decreto Ejecutivo N.º 31730-MIDEPLAN-MIVAH, principalmente en su política de escala, en su integración y agregó los incentivos vigentes.	No hubo	No hubo

Fuente: elaboración propia con base en CRRSJ, 2003-2004; SNPDU, 2004; Decreto Ejecutivo N.º 31730-MIDEPLAN-MIVAH; CRRSJ, 2004-2019; Decreto Ejecutivo N.º 42154-MIDEPLAN-MOPT-MCJ-MIVAH.

Las adecuaciones institucionales y normativas desencadenadas por la aplicación del programa en estudio se convirtieron en un resultado; pero, a la vez, en una vía para la constitución de un empresarialismo urbano en San José.

Este modo de gobernanza urbana se empezó a activar en un contexto histórico-institucional de aumento de la relevancia de la escala local en la gestión urbana, pero, además, en una coyuntura de traspaso de responsabilidades administrativas de lo nacional a lo local, por ejemplo, con la recaudación del impuesto de bienes inmuebles.

Las adecuaciones descritas fueron producidas y son un 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, dejando por fuera diversos actores subalternos de la ciudad. Entre sus resultados destaca la formulación de un programa que gira en torno a crear buenas condiciones de inversión para empresas constructoras e inmobiliarias de gran capital.

Por otra parte, 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 cuatros distritos centrales (ciudad San José), a los once distritos que conforman el cantón San José. Este proceder se puede interpretar como contradictorio a las justificaciones emitidas para la creación de este programa, debido a que el mismo fue ejecutado bajo el interés de recuperar y centrar trabajo en el área central.

La ejecución de este proyecto de regeneración y repoblamiento de San José ha ido ejecutando un modo de gobernanza bajo los criterios del empresarismo 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 en torno a los intereses del sector privado de la construcción e inmobiliario. Por último, esta política de espacio se tiene que comprender en un contexto de competencia intercantonal por la atracción de inversiones, lo cual se traduce en mayores recaudaciones económicas para el Gobierno local.

CAPÍTULO 4. PROYECTOS CENTRADOS Y ESPECIALIZADOS: LAS HUELLAS DEL EMPRESARIALISMO URBANO

En el 2004, luego de la promulgación del Decreto Ejecutivo N.º 31730-MIDEPLAN-MIVAH, se inició el proyecto de reconquista de San José, respaldado por una política pública. Tras de sí, la aplicación del programa fue erigiendo una serie de huellas materiales (objetos y construcciones) y simbólicas (discursos e iniciativas) en la ciudad, las cuales son indicadores de una economía política promovida por el sector público y privado. Lo anterior fue reflejo de las relaciones de poder articuladas para la producción de un espacio urbano en San José, fruto de una política de espacio para convertir a la ciudad en un sitio de residencia de clases medias y altas, así como un lugar para la inversión.

A lo largo de los años en los que el programa ha estado en ejecución, se han propuesto una serie de proyectos para la intervención, y se han materializado una serie objetos arquitectónicos en distintas ubicaciones de la ciudad. 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 regeneración y 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. Lo anterior se entiende como una expresión de una economía política del sitio, expresión de un empresarialismo urbano, que genera una producción de espacio urbano.

Este capítulo se divide en cuatro secciones. La primera se refiere al diseño inicial, previo a la oficialización del decreto, de áreas de intervención en San José por parte de la comisión. Los siguientes tres apartados se concentran en las huellas materiales y simbólicas realizadas durante el desarrollo 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, aquellos que lograron construirse, así como su público meta. De modo complementario, se hará una exposición de algunas iniciativas públicas y privadas satelitales a los objetivos estipulados por el programa.

AMPLITUD 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 delimitaron algunas áreas de intervención en la ciudad. Lo anterior figura como una muestra de la construcción de una economía política del sitio, la cual articuló relaciones de poder que pretenden generar transformaciones selectivas en el espacio físico urbano, acorde a los objetivos de competitividad económica y al interés por atraer inversiones hacia San José. Este tipo de economía representa una de las características del empresarismo urbano y figura como un movimiento dirigido por alianzas públicas y privadas que pretendieron crear ambientes urbanos propicios para las inversiones inmobiliarias. En esta sección se va a exponer el proyecto de intervención diseñado inicialmente, para luego contraponerse con lo materializado durante el desarrollo del programa.

Tal como fue expuesto, San José vivió un proceso de desvalorización simbólica y un descentramiento espacial a partir de la década de 1980, lo cual provocó una relocalización de la ciudad dentro del mapa de inversiones del sector empresarial. Dicha dinámica despertó la preocupación de la institucionalidad pública, la cual se asoció con el sector privado inmobiliario y de la construcción para diseñar un proyecto de intervención de esta realidad. Por tanto, inició un movimiento espacial tendiente a reconquistar y reconstruir simbólica y materialmente San José, con el objetivo de posicionar a la ciudad como un nodo de modernización dentro del sistema urbano nacional.

La situación previa a la aparición del programa en estudio fue recordada por Johnny Araya Monge, ex 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, p. 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, p. ix). Parfraseando dicha cita, se puede decir que, de la aparente oscuridad de aquellos días, pudo surgir una economía política del sitio como solución para reconquistar este espacio urbano.

Este contexto fue propicio para incubar e iniciar un proceso de valoración simbólica de la ciudad en los años 2000, el cual tuvo como objetivo revertir los imaginarios negativos de San José, y producir una ciudad atractiva para un sector de la población y de inversión. 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 de mayo del 2002). En este sentido, el imaginario predominante era el de una ciudad como un área perdida, deteriorada, degradada, y, de modo general, incivilizada; imaginarios propicios para formular y desplegar un proyecto de reconquista de la ciudad.

La desvalorización simbólica y el vaciamiento poblacional relativo de San José representó una justificante para proponer un proyecto de intervención urbana. Esto fue impulsado con el objetivo de lograr una competitividad económica e introducir a

San José en circuitos globalizadores de la economía neoliberal. El repoblamiento se instaló en la opinión pública como estrategia para reconquistar San José, aproximadamente, en el año 2002 (Vizcaíno, 11 de noviembre del 2002). En ese 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, por tanto, se omitió e invisibilizó a las personas que habitaban, transitaban o comerciaban en San José. Este accionar se vio reflejado en la composición parcializada de la comisión, tal como fue expuesto en el capítulo anterior. De manera contraria, los esfuerzos de esta política del espacio estarían dirigidos en generar medios y condiciones para atraer nueva población residente, empresarial y turística.

Dichas ideas fueron canalizadas en la formulación del programa en estudio, el cual fue validado por el uso de conceptos técnicos despolitizados como regeneración y repoblación, los cuales dieron un carácter universal a este proyecto exclusivo. Tal como fue expuesto en el capítulo anterior, existió una política de espacio dirigida por intereses empresariales que persiguieron una adecuación de la imagen, las condiciones urbanas y la institucionalidad pública local para las inversiones inmobiliarias. En este sentido, los resultados del programa estuvieron 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. En este sentido, es relevante considerar que la regeneración urbana va más allá de la intervención de elementos o infraestructura, sino, más bien, comprende un proceso que impacta las relaciones de poder en la producción de un espacio y, por ende, crea una economía política (Castrillo *et al.*, 2014).

El grupo técnico de la comisión tenía claro el papel transformador que se quería alcanzar con este proyecto. Así, en el acta de la reunión del 12 de junio del 2003, se planteó la necesidad de “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 delineados para el nuevo programa será la mejora en las condiciones estéticas de la ciudad, pero, también, la publicitación de San José como sitio propicio para la inversión.

La situación anterior condujo a relegar en las prioridades del Gobierno local, 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 proyectó convertir el área central en un espacio exclusivo y excluyente en cuanto a su poblamiento, así como al tipo de inversiones que desea adoptar.

En reuniones 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 prioritarias para concentrar acciones o proyectos

(CRRSJ, 2003-2004). Ambas opciones estaban dirigidas a generar acciones selectivas en la ciudad, las cuales buscaban transformar lugares considerados en el imaginario como degradados o en deterioro, así como recuperar otros que llevan consigo una historia relacionada a la élite costarricense.

En el plan de acciones inmediatas establecido en el Informe del año 2004 se concretaron cinco áreas prioritarias de intervención. Por la localización de estas áreas, su delimitación se puede interpretar como un medio de despojo de una vida barrial en San José, para establecer otras lógicas en la ciudad. Las áreas de intervención, presentadas en la Figura 7, son las siguientes:

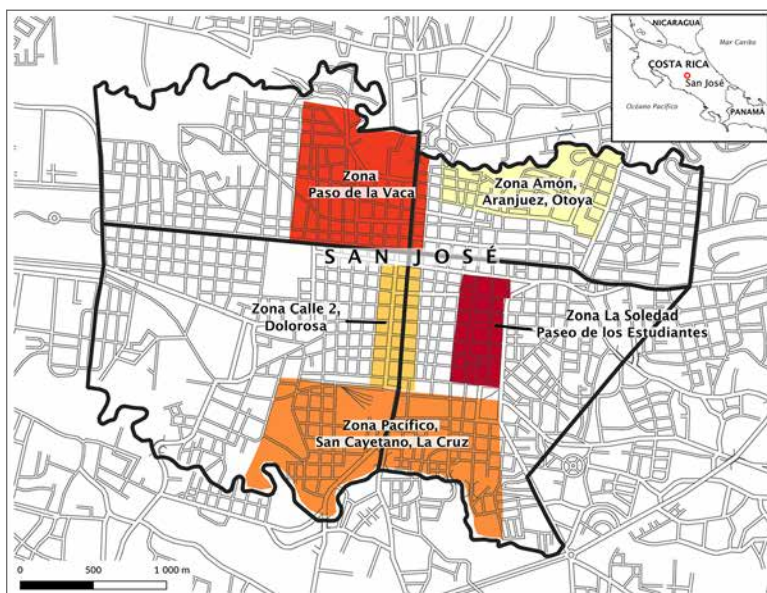
- Paso de La Vaca.
- Pacífico, San Cayetano y La Cruz.
- Barrios Amón, Aranjuez y Otoyá.
- Barrio Dolorosa y Calle 2.
- Barrio La Soledad y Paseo de los Estudiantes⁷ (SNPDU, 2004).

La política de espacio planteada para estos sitios se relacionó 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

⁷ Con la excepción de los barrios Amón, Aranjuez y Otoyá, el resto de las áreas representan barrios populares históricos de la ciudad de San José.

mejoras urbanísticas a desarrollar deberán estar en función de los proyectos de repoblamiento, señalando una transformación selectiva de la ciudad al servicio de las dinámicas de las inversiones inmobiliarias (CRRSJ, 2003-2004). Dentro de esta propuesta quedó por fuera la consideración de las necesidades de las personas que residen o comercian en estas áreas, para privilegiar, más bien, oportunidades de negocio para empresas inmobiliarias y de la construcción.

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



Fuente: elaboración propia con base en datos del CRRSJ, 2003-2004.

En relación con lo anterior se propuso la implementación de estrategias de *marketing* urbano que permitieran localizar a San José dentro de redes de inversión y promoción turística a escala nacional e internacional. De esta forma, se planteó 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 construida hacia las condiciones urbanas de la ciudad años atrás; asimismo, pretendía convertir a San José en una localización ideal para invertir, vivir y hacer turismo.

El marco de ideas que sustentó y promovió el desarrollo del programa estuvo mediado por considerar a la ciudad como un espacio deteriorado, a partir de lo cual se trazaron proyectos y acciones para su reconquista. Lo anterior tuvo como objetivo el desplazamiento de dinámicas presentes en la ciudad, a través de una destrucción creativa que proyectaba la instalación de nuevos ambientes urbanos destinados a la atracción de inversiones y nuevos pobladores hacia San José. Por tanto, se determina que la idea técnica de regeneración urbana se constituyó en una herramienta capaz de crear condiciones de posibilidad para un posible despliegue de procesos de gentrificación, lo cual se encuentra enmarcado en procesos de reestructuración metropolitanos (Sequera, 2015).

POLÍTICA DE ESCALA: ENTRE LO PLANTEADO Y LO EJECUTADO

El Decreto Ejecutivo 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. Los distritos Catedral, Carmen, Hospital y Merced fueron los seleccionados, y hacia esta escala se iba a canalizar energía, capital y trabajo para su reconquista. La conformación de esta política de escala se estructuró en tres vías: 1. En torno a temas de trabajo, 2. En torno a modificaciones en una estructura institucional y 3. En función de una intervención de áreas concretas de la ciudad.

Este accionar logró activar, desde el ámbito institucional y bajo una normativa, una producción de espacio tendiente a generar modificaciones en materialidades y relaciones sociales 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 proyectada en el 2004 por la institucionalidad pública, acordada en conjunto con una parte del empresariado del sector construcción y la academia, experimentó modificaciones en su desarrollo. Esto desencadenó en la práctica, la creación de dos escalas de intervención, a saber: una oficial, circunscrita a los cuatro distritos centrales de San José y definida por el Decreto N.º 31730-MIDEPLAN-MIVAH

(del 03 de febrero del 2004), y otra “no oficial”, la cual sobrepasó la delimitación señalada, y fue reconstituida por el mercado y las empresas inmobiliarias.

La escala “no oficial” se encuentra en un área contigua a la escala oficial de intervención. En esta se han vivido procesos de inversión en infraestructura residencial en vertical, lo cual ha modificado el paisaje y las dinámicas urbanas del lugar, y ha competido con la escala definida por el programa. Como resultado se observa que los desarrollos inmobiliarios se han concentrado 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 de agosto del 2016; Fallas, 16 de febrero del 2020; Córdoba, 07 de marzo del 2021). Estos sitios se encuentran fuera de la delimitación de la escala oficial definida por el programa, lo cual señala la materialización de un proceso de repoblamiento que se ha desarrollado a los márgenes de la política pública en estudio.

La localización de esta inversión cuenta con ciertas particularidades: 1. Se ubica en sitios cercanos al centro de San José, 2. El espacio circundante posee una mayor disponibilidad de parques públicos, los cuales son utilizados como medio para hacer más atractivos a sus proyectos, 3. Presentan menos congestión vial y una dinámica urbana residencial-comercial de menor densidad comparada con el centro de San José y 4. Son localizaciones con un imaginario territorial positivo, bajo el entendido que han sido tradicionalmente sitio de residencia de una clase media-alta y alta.

De lo anterior, interesa enfocar la atención en cómo se instrumentaliza lo público (parques) como una estrategia para rentabilizar negocios privados. Este hecho puede desencadenar a futuro procesos de privatización, expresada, por ejemplo, en la prohibición de ciertos usos en estos lugares, o con restricciones en su utilización por parte de ciertos actores consideradas como peligrosos o ajenos a la realidad circundante. Sin duda, se puede estar ante un proceso de elitización de la ciudad, y una producción de subjetividades excluidas a las dinámicas urbanas y a ciertos espacios urbanos.

Por su parte, tal como se verá más adelante, la evolución del programa permite concluir que esta política pública estuvo lejos de marcar una diferencia contundente en la atracción de inversión hacia San José. Lo anterior se puede deber a que 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 del empresariado. 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 para construirse en otros distritos fuera de la delimitación del decreto, tales como 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, 06 de julio del 2020; Ugarte, 2013). Bajo la óptica empresarial, estos elementos pueden perjudicar una rentabilidad y acumulación de capital en sus proyectos, pues aumenta los costos de producción, pero, además, condicionan la creación de un tipo de oferta de nueva vivienda. Esta es una situación reconocida por la comisión desde el año 2003, constituyéndose en una de las justificaciones para crear ciertos geosobornos (estructuras institucionales, incentivos y facilidades a las inversiones inmobiliarias), los cuales han tenido un efecto limitado (CRRS, 2003-2004).

Ahora bien, representantes del sector construcción señalan que en el país existen otros desincentivos hacia esta actividad económica, tales como procesos administrativos extensos y un alto costo de la mano de obra (Rodríguez, 20 de diciembre del 2016). Un proceso de neoliberalización urbana podría estar enfocado en disminuir esos obstáculos para el inversor, así como el aumento de geosobornos para atraer al empresariado a la ciudad.

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

La situación descrita refleja cómo las empresas inmobiliarias se apropian y adaptan las intencionalidades y discursos del programa, los cuales utilizan para materializar proyectos residenciales en otros

sitios a los establecidos por la normativa. Lo anterior refleja cómo en la definición de políticas de escala se condensa una geometría de poder. Es decir, con el desarrollo de este proyecto se da una producción de escala dinámica y dependiente a los ritmos del mercado. Esto pudo poner en cuestionamiento la pertinencia del área de intervención, lo cual fue resuelto con la modificación del decreto en el año 2020, como se expuso en el capítulo anterior.

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 incentivos establecidos en el Plan Regulador, detallados en el capítulo anterior. Este procedimiento se basa en la presentación de una ficha técnica con las especificaciones de la iniciativa, tal como su ubicación y la incorporación en el diseño, de ser el caso, de un sistema de ahorro de agua y electricidad, así como maneras en que la primera planta del edificio se incorporará con el espacio público.

En concreto, en las reuniones de la comisión, las personas integrantes 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, lo cual limita sus labores a corroborar que en la propuesta se incorporen los elementos

establecidos. Lo anterior es indicativo del papel subsidiario de la comisión, el cual deja a la iniciativa del empresariado la dirección del desarrollo urbano de San José, específicamente en la forma, las dimensiones y el público meta de las nuevas opciones de vivienda en altura.

Para fines de esta investigación, se consideraron a los proyectos dictaminados en esta comisión como los que integran el programa. Lo anterior debido a que este órgano es el 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).

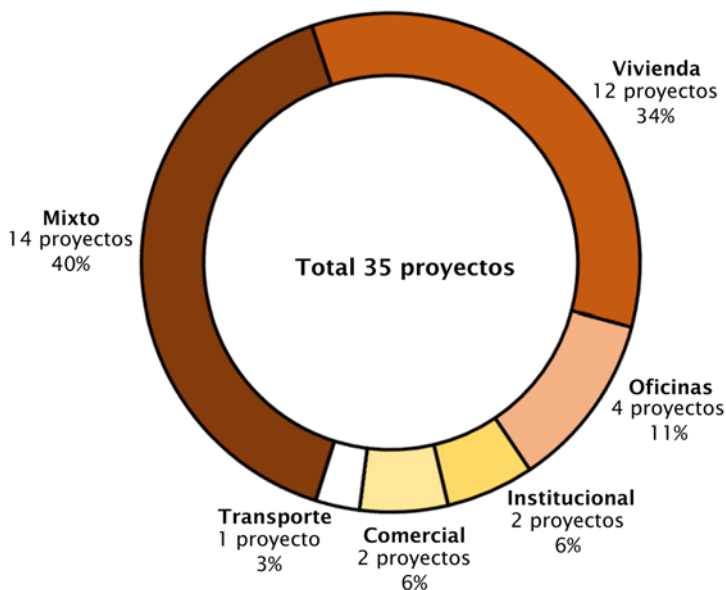
Entre los años 2004 y 2019, se presentaron ante la comisión un total de 35 proyectos⁸ ubicados en los distritos Carmen, Catedral, Hospital y Merced (CRRSJ, 2004-2019). La presentación de propuestas ante esta instancia no es una garantía de su construcción, pues depende de otros factores empresariales 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 de la amplitud y recepción empresarial que tuvo el 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) (Figura 8). El 74 % de las 35 iniciativas pertenece a la categoría vivienda o mixta (vivienda y comercio). Esto refleja un programa

⁸ En total se contabilizaron 36 proyectos, pero se decidió colocar como número total 35 proyectos, ya que un mismo proyecto se presentó dos veces.

atrayente de propuestas bajo esta tipología, la cual tiene el potencial de modificar el paisaje urbano por medio de su construcción en altura; pero, además, de transformar la geografía social, a través de la llegada de clases medias y altas a vivir en San José.

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

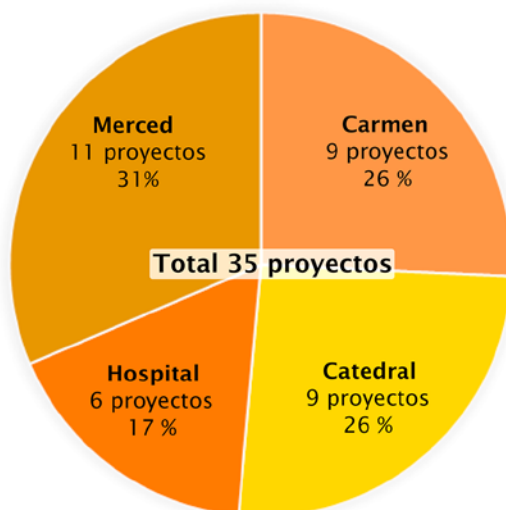


Fuente: elaboración propia con base en datos del CRRSJ, 2004-2019.

En cuanto a su localización, estos proyectos tuvieron la siguiente distribución: 11 proyectos en el distrito Merced, nueve en el Carmen, nueve en Catedral y seis en el Hospital. Destaca el distrito Merced como el mayor receptor de proyectos, y el Hospital

como el de menor proporción (Figura 9). Asimismo, se observa que es en el sector norte de San José, 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 (2004 y 2019)

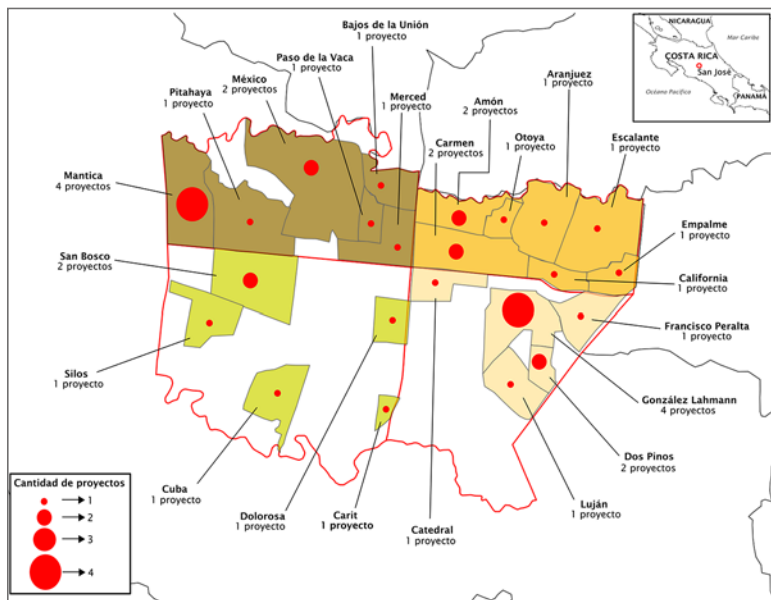


Fuente: elaboración propia con base en datos del CRRSJ (2004-2019).

Desde otra perspectiva, de los 59 barrios que conforman San José, para 23 se propusieron proyectos ante la comisión. Resaltan los barrios Mantica (Merced) y González Lahmann (Catedral), como los dos únicos donde se propusieron cuatro proyectos (Figura 10). Por otra parte, destaca que en todos los barrios que conforman el distrito Carmen, se planteó, 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, hacia estos dos distritos se planteó una intervención más extensa en la ciudad (Figura 10).

Figura 10. Ciudad San José. Barrios y proyectos propuestos en el marco del programa (2004-2019)



Fuente: elaboración propia con base en datos del CRRSJ (2004-2019).

Por su 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. Sin embargo, si se suma la cantidad de proyectos de vivienda y mixtos, se observa que fueron en los distritos Merced, Carmen y

Catedral donde se planificó el mayor número de proyectos: 8, 7 y 7, respectivamente (Cuadro 10).

Cuadro 10. Proyectos de regeneración y repoblamiento entre los años 2004 y 2019, según tipología y distrito

	Vivienda	Mixto	Institucional	Comercial	Transporte	Oficinas	Total
Carmen	4	3	0	1	0	1	9
Catedral	2	5	1	0	0	1	9
Hospital	2	2	1	0	0	1	6
Merced	4	4	0	1	1	1	11
Total	12	14	2	2	1	4	

Fuente: elaboración propia con base en datos del CRRSJ (2004-2019).

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. Entre los años 2006 y 2012, fue el lapso cuando se presentó ante la comisión al menos un proyecto con el fin de solicitar incentivos. Además, los años 2007, 2013 y 2016 fueron tres años en los cuales se presentaron de cinco a siete proyectos para la valoración de la comisión. Y hubo cinco años en los cuales no se presentaron propuestas nuevas ante la comisión (años 2004, 2005, 2012,

2015, 2018) (Cuadro 11). Lo anterior señala una fluctuación temporal en las iniciativas presentadas ante la comisión, indicando que San José está lejos de representar un núcleo prioritario para la inversión inmobiliaria.

Cuadro 11. 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: elaboración propia con base en datos CRRSJ, 2004-2019.

Entre los años 2013 y 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, incipientemente, en un sitio para la inversión, donde la política de escala formulada se vuelve fructífera. Estos avances acercan a la ciudad al sueño personal del ex 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 este, ahí voy a

sentir que mi misión va en camino de realizarse” (Araya Monge, 2010b). Lo anterior demuestra cómo el desarrollo urbano, desde la perspectiva de uno de los gestores y promotores del programa, se encuentra en estrecha relación con el desarrollo inmobiliario, lo cual deja por fuera las necesidades de las personas que habitan y comercian en la ciudad.

Otra de las variables a 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, lo cual se traduce 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 en este contexto, como sí 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 2018, se vivió una baja en la inversión, la cual se acrecentó por la coyuntura global de pandemia causada por el SARS-CoV-2 a partir del año 2020. Por ejemplo, el “Proyecto Habitacional 321”, el cual se iba a construir en Barrio Escalante, tuvo una afectación en su desarrollo causada por las circunstancias de inestabilidad económica existentes en los años 2019 y 2020 (Morales, comunicación personal, 02 de abril del 2021).

De la información reunida en la Figura 11 y el Cuadro 12, se observa que todos los proyectos presentados ante la comisión

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 que deja de lado un papel regulador para convertirse en facilitador de condiciones para los negocios del sector construcción e inmobiliario. Relacionado con esto, 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). Lo anterior demuestra una adecuación institucional del Gobierno local para favorecer a las inversiones inmobiliarias, a través de un subsidio para la acumulación de capital. Además, valida un “dejar hacer” en el empresariado, ya que se deja a su consideración el tipo y las características de las construcciones a desarrollar, lo cual redirecciona el desarrollo urbano en torno a la rentabilidad económica.

Cuadro 12. Características de los proyectos de regeneración y repoblamiento de San José (2004 y 2019)⁹

Año	Nombre proyecto	Distrito/barrio	Incentivos
2006	Condominios Duende del Bolívar (vivienda)	Carmen, Barrio Otoya	Reducción del impuesto de la construcción.
	Torres del Río (vivienda)	Merced, Barrio Mantica	Reducción del impuesto de la construcción.

Continúa...

⁹ Durante los años 2004, 2005, 2012, 2015 y 2018 no se presentaron proyectos ante la comisión de regeneración y repoblamiento de San José.

Año	Nombre proyecto	Distrito/barrio	Incentivos
2007	Proyecto Lahmann 23 bis (vivienda)	Catedral, Barrio González Lahmann	Reducción del impuesto de la construcción.
	Proyecto Óptica Visión (comercio)	Merced	Reducción del impuesto de la construcción.
	Proyecto Condominio City Plaza I (vivienda)	Carmen, Barrio Amón	Reducción del impuesto de la construcción y aumento del CAS a un 30 %.
	Proyecto Torre Sultán (vivienda)	Merced, Barrio Mantica	Reducción del impuesto de la construcción y aumento del CAS a un 40 %.
	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.
	Condominio vertical comercial Centro corporativo Internacional Torre C (oficinas)	Hospital, Barrio San Bosco	Reducción del impuesto de la construcción.

Continúa...

Año	Nombre proyecto	Distrito/barrio	Incentivos
2009	Proyecto remodelación del McDonald en Avenida Central (comercio)	Carmen, Barrio Carmen	Reducción del impuesto de la construcción y aumento del CAS a un 30 %.
	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.
	Condominios Duende del Bolívar (vivienda) *Se vuelve a presentar	Carmen, Barrio Otoya	Reducción del impuesto de la construcción.
	Edificio Mixto-comercial residencial (vivienda y comercio)	Catedral, Barrio González Lahmann	Reducción del impuesto de la construcción.
	Proyecto Edificio de Apartamentos (vivienda)	Merced, Barrio México	Reducción del impuesto de la construcción y aumento del CAS a un 30 %.

Continúa...

Año	Nombre proyecto	Distrito/barrio	Incentivos
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 %.
	Condominio Parque Nacional SWJM (vivienda y comercio)	Carmen, Barrio Carmen	Reducción del impuesto de la construcción y aumento del CAS a un 30 %.
	Condominio Residencial México (vivienda y comercio)	Merced, Barrio México	Reducción del impuesto de la construcción y aumento del CAS a un 30 %.
	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 %.
	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 %.
	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 %.

Continúa...

Año	Nombre proyecto	Distrito/barrio	Incentivos
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.
	Proyecto Torre Amón (vivienda)	Carmen, Barrio Amón	Reducción del impuesto de la construcción.
	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 %.
	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 %.
	Proyecto URBN (vivienda y comercio)	Carmen, Barrio California	Reducción del impuesto de la construcción y aumento del CAS a un 30 %.
	Proyecto Torre Yoses (vivienda y comercio)	Carmen, Barrio Empalme	Reducción del impuesto de la construcción.

Continúa...

Año	Nombre proyecto	Distrito/barrio	Incentivos
2016	Proyecto Vereda Urbana (vivienda)	Hospital, Barrio Carit	Reducción del impuesto de la construcción.
2017	Proyecto Multiuso (vivienda)	Catedral, Barrio González Lahmann	Reducción del impuesto de la construcción y aumento del CAS a un 30 %.
	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) (institucional)	Hospital, Barrio Dolorosa	Reducción del impuesto de la construcción.
	Desmantelamiento, reforzamiento y remodelación edificio Metropolitano 1 (Banco Popular) (institucional)	Catedral, Barrio Catedral	Reducción del impuesto de la construcción.
	Condominio vertical residencial Sabana 40 (vivienda)	Merced, Barrio Mantica	Reducción del impuesto de la construcción y aumento del CAS a un 30 %.

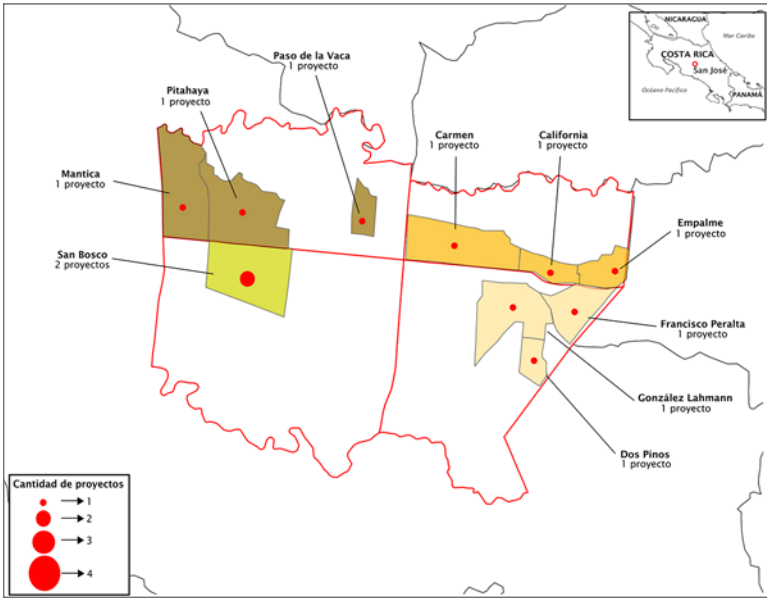
Fuente: elaboración propia con base en datos del CPRRSJ (2004-2019).

La comisión, tal como se señaló, tuvo un rol promotor y facilitador de incentivos para los desarrolladores inmobiliarios. Esta instancia se caracterizó por no dar un seguimiento de la construcción de las propuestas presentadas. Lo anterior se observó en la documentación de la comisión, donde se enumeran los proyectos dentro del programa, pero no se encuentran información sobre su edificación. 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, de los 23 barrios donde se propusieron iniciativas, solo en 10 se logró materializar una propuesta. Asimismo, el barrio San Bosco fue el único en donde se edificaron dos proyectos, en los demás solo uno (Figura 12).

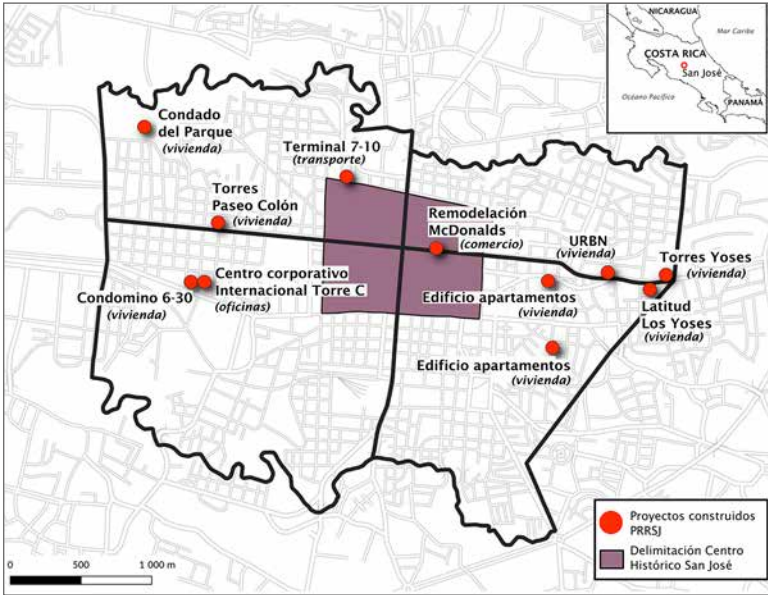
De manera complementaria, de los 35 proyectos presentados ante la comisión, solo 11 se han construido en la ciudad (Figura 13). Esto indica que solo fue edificado un 27 % de las 35 iniciativas presentadas ante el programa. Además, de los 11 proyectos ejecutados, ocho forma parte de la tipología de vivienda o de uso mixto. Esto refleja un programa que ha sido movilizado alrededor de la vivienda en altura, por tanto, se reafirma el argumento de que el repoblamiento articula la regeneración urbana.

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



Fuente: elaboración propia con base en datos del CRRSJ (2004-2019).

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



Fuente: elaboración propia con base en datos del CRRSJ, 2004-2019; trabajo de campo (2018-2020).

La estructura de gesobornos, implementada por el Gobierno local, parece no ser suficiente para animar la concreción de la inversión del sector privado inmobiliario y de la construcción, 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:

- Fluctuaciones económicas que ha vivido la economía costarricense y global a partir del año 2008, a causa de las crisis o recesiones económicas.
- Altos costos en el precio del metro cuadrado de la tierra en San José. Algunas fuentes localizan estos montos entre los USD 2500 y USD 3500 (Cubero, 18 de febrero del 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 en el precio de la tierra.
- Cantidad y costos elevados 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 de noviembre del 2020).
- 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, del Código Eléctrico y del Código de Protección contra Incendio estadounidense, aspectos que, entre otras cosas, incrementan el precio de la construcción (Canal UCR, 11 de noviembre del 2020).
- Problemas en la movilidad motorizada, traducándose en alta congestión vehicular que hace poco atractiva a San José como espacio de inversión y de residencia (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 (Figura 13). Además, se ubicaron cerca de ejes viales o peatonales centrales, tal como la Avenida Central, la Avenida Segunda, la Avenida 10 o la Autopista General Cañas (San José-Alajuela). Lo anterior parece indicar que tales iniciativas se localizaron estratégicamente cerca de lugares con ciertas condiciones urbanas instaladas, por ejemplo, al este el núcleo gastronómico de Barrio Escalante, o al oeste en la cercanía con el Parque Metropolitano La Sabana.

Algunas otras edificaciones en altura ya 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, por ejemplo, los proyectos Bohemia Escalante, Alma Escalante y Escalante Soho. Asimismo, 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 su parte, si se consideran específicamente los proyectos habitacionales o mixtos que cuentan 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 (tres 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 en el año 2005 (Condominio Vista del Parque), y al 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 13, 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, la cual tienen como periodo de construcción entre los años 2008 y 2010, e inaugurados entre los años 2010 y 2012. Fueron proyectos localizados en el sector oeste de la ciudad.
- Una segunda etapa de propuestas, la cual fueron construidas entre los años 2014 y 2018, y estrenados entre los años 2017 y 2019. Estas iniciativas fueron concretadas en el sector este de San José (Cuadro 13 y Figura 13).

Lo anterior hace alusión a la existencia de un desplazamiento espacial en los sitios de materialización de nuevos edificios para vivienda o de uso mixto. Destaca que la migración hacia el este de la ciudad puede estar asociada a la consolidación de un núcleo comercial y cultural alrededor del Barrio Escalante, lo cual

potencia una valorización simbólica de este sector como propicio para residir para una clase media y alta debido a los servicios y vida urbana que ofrece para este público.

Cuadro 13. 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
Condominio 6-30	Hogares de Costa Rica	2007-2008	2008	2010	USD 165 000
Condado del Parque	Grupo Condado, Desarrollo Inmobiliario	2006*	2009	2011	USD 125 000
Torres Paseo Colón	Grupo Inmobiliario del Parque	2009	2010 (primera torre); 2013 (segunda torre)	2012 (primera torre); 2014 (segunda torre)	USD 98 000
Latitud Los Yoses	Grupo Inmobiliario del Parque	2014	2014	2017	USD 98 000
Urbn Escalante	Core Development	2016	2017	2019	USD 94 000
Torre Los Yoses	Grupo Inmobiliario del Parque	2016	2018	2019	USD 97 850

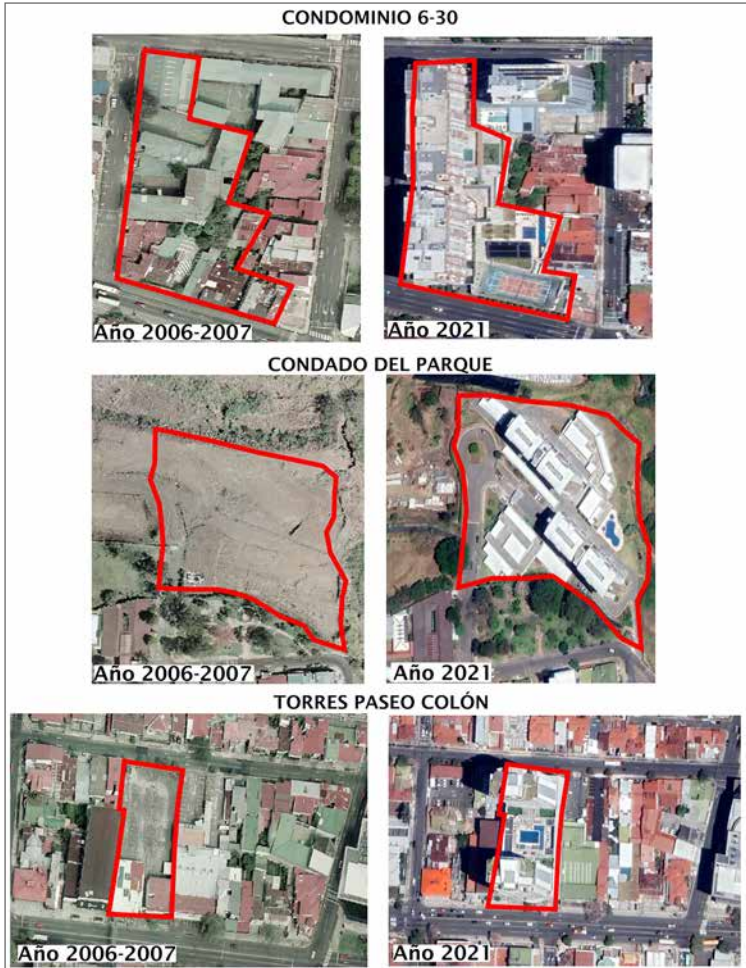
*No es claro cuándo solicitan incentivos. Este proyecto se asocia a uno de nombre “Torres del Río”, que fue presentado en ese año.

Fuente: elaboración propia con base en datos de CRRSJ, 2004-2019; sitios de internet de las empresas inmobiliarias.

En la Figura 14 se muestra una comparación del tipo antes-después en la ocupación de la tierra en los predios de tres proyectos que integraron la primera etapa de construcción. Dos de tres edificaciones se realizaron en terrenos que estaban de manera total, o con un alto porcentaje, sin construcción (caso de Condado del Parque y Torres Paseo Colón). Por otra parte, el Condominio 6-30 fue instalado en un terreno completamente edificado, por tanto, hubo un desplazamiento de personas, pero, además, se transformó la densidad de construcción y la tenencia de la tierra.

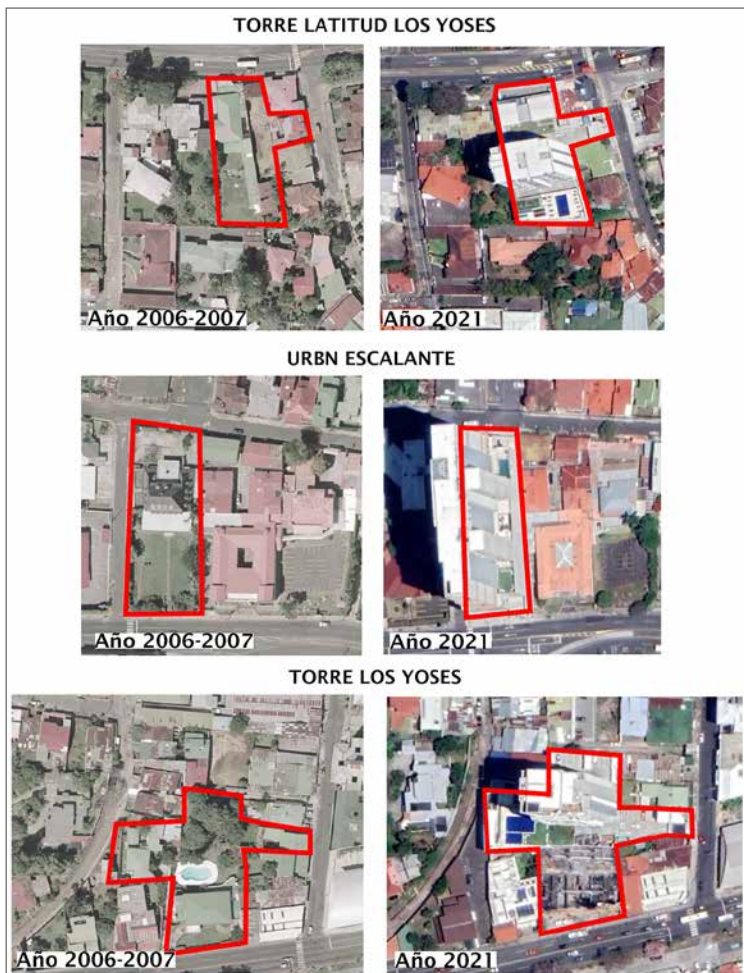
En la Figura 15 se presenta una comparación del tipo antes-después en la ocupación de la tierra de los predios de tres proyectos que integraron la segunda etapa de implementación de iniciativas en el marco del programa. Destaca que estas tres iniciativas fueron construidas en terrenos ocupados, principalmente, por usos residenciales. Con ello se experimentó una mutación en la producción del espacio y un desplazamiento de personas.

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



Fuente: IGN, 2008 fotos aéreas tomadas entre los años 2006 y 2007;
Google Earth, 2021.

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



Fuente IGN, 2008 fotos aéreas tomadas entre los años 2006 y 2007; Google Earth, 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. Se destaca su relevancia en el paisaje urbano como hitos de monumentalidad producto de acciones ejecutadas en el marco de una política pública. La ubicación de estos proyectos hace un uso estratégico de su proximidad al área gastronómica de Barrio Escalante, tal como se señaló.

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



Fuente: archivo personal (2018 y 2020).

El programa ha generado transformaciones no solo en la ocupación de terrenos, sino que además ha propiciado un uso más intensivo de la tierra; por ejemplo, se pasaron de edificaciones de una o dos plantas, a otras de más de 10 pisos. Lo anterior provocó que el paisaje urbano de San José esté cambiando, tanto en el área inmediata como en una vista más amplia de la ciudad (figuras 16 y 17). Lo anterior se ejecutó por medio de una destrucción creativa del espacio urbano construido, lo cual está permitiendo ingresar a la ciudad dentro de un nicho y mercado de vivienda.

El modo de ocupación implementado en 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 y esto, en época lluviosa, si no existe una adecuada gestión del riesgo, puede ocasionar inundaciones en distintos puntos de la ciudad.

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



Fuente: archivo personal (2018 y 2020).

Cada uno de estos proyectos marca desigualdades con respecto a sus alrededores, por ejemplo, en disponibilidad y calidad de áreas para la recreación de las personas residentes. Los desarrolladores inmobiliarios ofrecen a sus clientes no solo opciones de vivienda, sino que ofertan espacios de residencia 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 (Figura 18). Lo anterior refleja la 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.

Al mismo tiempo, las huellas materiales del programa están creando una diferenciación entre los nuevos proyectos y las condiciones edilicias en su entorno inmediato (Figura 19). Este elemento puede generar, a un mediano o largo plazo, ciertas presiones inmobiliarias para el desplazamiento de personas o usos existentes en la ciudad previo a la llegada de las nuevas iniciativas. Lo anterior va a depender de cuan funcionales son para los objetivos de las propuestas de repoblamiento, tanto las personas residentes como los usos instalados, lo cual puede determinar qué se queda o qué es movilizadado, todo desde la óptica de la rentabilidad de las inversiones inmobiliarias.

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



Fuente: archivo personal (2018 y 2020).

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



Fuente: archivo personal (2018 y 2020).

Este escenario puede desencadenar procesos de especulación inmobiliaria, lo cual provocaría un incremento de los precios de la tierra y presiones de desplazamiento hacia las personas que residen en estos barrios. Asimismo, se proyecta una posible transformación en la estética y el tipo de establecimientos a instalarse en la ciudad, los cuales buscarán adecuarse a las preferencias y gustos de las clases medias y altas.

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 nueva monumentalidad edilicia pertenece al sector privado (Figura 17). Estos edificios se convierten en huellas materiales que exhiben cuáles actores ganan terreno en la producción de espacio urbano, los cuales, a su vez, van a intentar que la ciudad sea funcional para la rentabilidad de sus negocios.

Ahora bien, si se considera el público meta del programa, existe un desfase entre lo planteado por la comisión y lo concretado por el empresariado. 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 con 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, p. 22). A pesar de ello, el desarrollo del programa se encaminó a ofrecer opciones de vivienda para un grupo concreto (clases medias-altas y altas). A raíz de esto, 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 entonces alcalde de San José, Johnny Araya Monge, mencionó como posibilidad relanzar el programa para impulsar vivienda para clase media, lo cual no se concretó (CRRSJ, 2004-2019).

En el año 2013, en un informe de avances sobre la aplicación de esta política pública, hubo un cambio en el discurso oficial, pues el Gobierno local señaló que el público hacia el cual estaba dirigida esta iniciativa, eran personas profesionales de

ingresos medios y medios-altos, interesadas en residir cerca de sus lugares de trabajo (CRRS), 2004-2019). Este cambio pudo estar influenciado por la oferta inmobiliaria que se estaba instalando en San José por parte del sector empresarial, pero, además, refleja una aceptación del Gobierno local sobre la implementación de un proyecto excluyente, el cual validan y promueven.

La aplicación del programa propicia un cambio en la geografía social de la ciudad y produce un espacio urbano exclusivo para personas de sectores económicos medios-altos y altos. Esta forma de implementación tiende a generar desigualdades espaciales, pues 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 e inmobiliarias, en función de los gustos e intereses de los nuevos pobladores o constructores. Además, esto señala una característica de una economía política del sitio, donde se destinan recursos económicos y humanos del sector público para adecuar a la ciudad para un uso exclusivo por parte de un sector de la población.

Las mutaciones urbanas contemporáneas en los centros históricos en América Latina han estado dirigidas hacia la densificación y el desarrollo de acciones de renovación urbana. Una de sus particularidades es la creación de una oferta inmobiliaria para un segmento de la población de clase media y alta en las áreas centrales. 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 sitios exclusivos, y se incentiva la acumulación de sus ventajas comparativas en manos de clases medias y altas (Hidalgo, 2010).

En el Cuadro 13 se presentan los precios de los apartamentos de los grandes proyectos habitacionales (de más de 10 pisos de altura) construidos en San José. Estos montos ascienden a los USD 93 000 en sus unidades básicas, las cuales son menores a los 70 metros cuadrados.¹⁰ En comparación, una vivienda de interés social tiene un costo aproximado de USD 11 600 (Salas, 11 de junio del 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 en San José, se necesita un ingreso mensual entre los USD 1800 y USD 2000 (Abissi, 28 de enero del 2019). Al año 2020, el promedio de ingreso neto total por trabajo en los hogares en Costa Rica rondaba los USD 1100 (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 que se encuentra ubicado “más arriba” del promedio de ingresos a nivel nacional.

¹⁰ Cabe señalar que estos precios son establecidos por la empresa inmobiliaria. En el mercado inmobiliario los precios aumentan considerablemente.

El arquitecto José Luis Salinas, presidente del Grupo Inmobiliario del Parque, en una nota periodística del año 2005, anunciaba que los apartamentos que se iban a edificar en San José estarían destinados a una clase media y alta, producto de los altos precios de la tierra (La Nación, 13 de marzo del 2005). Esto remarca, al menos, tres aspectos: 1. Los incentivos brindados por el Gobierno local terminarían favoreciendo al aumento de ganancia de las empresas, 2. La promoción de una producción de espacio urbano central exclusivo y excluyente, y 3. Inexistencia de una política de control del precio de la tierra en la ciudad, lo cual promueve una especulación en sus precios.

En contraposición, en la ciudad de San José se encuentran personas de clase baja con dificultades para acceder a una vivienda digna. Por ejemplo, en la coyuntura de la pandemia por 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, lo cual provoca a futuro un acceso desigual a la ciudad.

A su vez, 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, pues puede estar beneficiando a los nuevos desarrollos inmobiliarios, a partir de una adecuación del espacio público en los alrededores de estos proyectos (CRRSJ, 2004-2019).

INICIATIVAS PÚBLICAS Y PRIVADAS SATELITALES

A lo largo de la primera etapa del programa (2004-2019) se han formulado o implementado otros proyectos que buscan una revalorización y una reconquista de la ciudad. Estas iniciativas, para fines de este trabajo, se consideran externas al 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 atractiva para las inversiones; por tanto, de manera satelital sirven como una estrategia para materializar las ideas impulsadas por la política de espacio del programa.

Para los fines de este libro, se sistematizaron aquellas iniciativas públicas o privadas que tuvieran como objetivo intervenir un conjunto de la ciudad, y se seleccionaron de acuerdo con su capacidad de transformar profundamente las dinámicas urbanas. Estos proyectos se interpretan, también, como centrados y especializados debido a que se concentran en lugares específicos de San José y están enfocados en un tema particular (peatonización, comercio, historia, tecnología, marketing urbano o institucional), pero, además, tienden a una invisibilización y negación de las condiciones urbanas locales y proponen la imposición de nuevas lógicas espaciales. A continuación, se expone una descripción de cada uno de estos proyectos dirigidos por el Gobierno local, con el objetivo de presentar sus características principales.

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 a cargo del Gobierno local. La primera etapa de la peatonización comenzó 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. Asimismo, se han desarrollado otras acciones de peatonización, por ejemplo, sobre la Avenida 4, calles 14 y 9 (Figura 21).

Estas labores provocaron un cambio de vías vehiculares por peatonales. Este proyecto generó una dinamización de la actividad comercial de la ciudad, pues propició un aumento en la circulación peatonal encauzada sobre una senda y ha contribuido a mejorar la imagen de la ciudad. Lo anterior dio origen a que esta sección de la Avenida Central se le denomine “el gran *mall* de San José”, debido a su relevancia comercial (Arias, 14 de octubre del 2012).

Cabe destacar que la peatonización en la ciudad representa una herramienta que contribuye a mejorar la calidad de vida de las personas peatonas, pues estimula una movilidad activa entre la población y disminuye el espacio destinado a los vehículos. Sin embargo, estas acciones han estado acompañadas de políticas de “cero tolerancia” hacia las personas vendedoras ambulantes. Lo anterior lleva a constituir formas de exclusión social e inseguridad para quienes habitan o transitan por esos espacios (Araya, 2021).

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 brindado 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 (Figura 21). Estas acciones se pueden interpretar como un mecanismo para regenerar dicha sección del sector sur de la ciudad, la cual es considerada en decadencia y degenerada. 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” (Figura 21) y fue inaugurado en el 2008. Esta iniciativa complementa el proyecto del Gobierno local para generar una peatonización amplia en la ciudad, con el fin de mejorar su imagen y propiciar una revalorización simbólica, así como atraer público, el cual se conceptualiza como potenciales consumidores.

Complementariamente, 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 instalación de un barrio étnico-cultural, primero en su tipo, el cual fue declarado y apoyado desde el Gobierno local. Específicamente, esta iniciativa se enmarcó entre la avenida 2 y 14, calles 7 y 11; sobre la calle 9 se edificó e inauguró en el 2012 un paseo peatonal como eje vertebral de la dinámica comercial y cultural (Jiménez, 2022) (Figura 21). Asimismo, esta iniciativa pretendía servir como un

sitio para la atracción de inversión y de turismo hacia San José (Rivas, 2010).

Esta propuesta se enmarca en 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 crear el 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 (Jiménez, 2022).

En el 2013, el Consejo Municipal de San José, en Sesión Ordinaria N.º 141, del 8 de enero del 2013, estableció y delimitó el “Centro Histórico 1851” de San José (Figura 21). Este tenía como fin promover el turismo y dar a conocer el patrimonio histórico de la ciudad. Dos años después, en el 2015, se creó un convenio entre la Municipalidad de San José y el Instituto Tecnológico de Costa Rica para elaborar un plan de acción que articulará estrategias de gestión. En otras palabras, se impulsó la creación de una política de espacio que tejiera una estrategia para promover este espacio dentro del imaginario urbano, turístico y de la inversión inmobiliaria-comercial.

En general, esta iniciativa fue planteada para contribuir 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 las dimensiones de las aceras para un tránsito peatonal; pero, además, se promovió la instalación de placas con información histórico-arquitectónica en distintos puntos de la ciudad, lo cual tuvo la colaboración de la Cámara de Hoteleros de San José.

En el 2014, el Centro Histórico fue declarado de interés cultural y turístico por la Presidencia de la República y el Instituto Costarricense de Turismo (ICT) (Figura 21). Lo anterior le asigna una relevancia política institucional a escala del Gobierno central y se encamina a introducir a la ciudad dentro de la oferta turística promocionada en el exterior, lo cual se ve reforzado con una creciente oferta privada de recorridos históricos por San José. Muchos de estos son realizados por “colectivos urbanos”, los cuales son agrupaciones integradas por personas jóvenes y profesionales que se plantearon el objetivo de contribuir a recuperar a San José, potenciado por el ideal de establecer una vida urbana semejante a la europea.

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 formulada en el año 2015 y lanzada en el 2017, bajo el eslogan “SJO Vive!”. Esta iniciativa se encaminó a construir una identidad para la ciudad, con la finalidad de posicionar a San José dentro de circuitos económicos de inversión y para atraer personas, especialmente, turismo. Asimismo, este proyecto suma a la iniciativa institucional tendiente a mejorar la imagen de la ciudad y revertir la desvalorización simbólica que se había instalado en San José (García, 2015; Soto, 21 de junio del 2017). Su huella

material está representada por la colocación de una serie de rótulos con la expresión de la marca ciudad en distintos puntos de San José, lo cual tuvo como finalidad generar una identificación de la población hacia ella (Figura 20).

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



Fuente: Archivo personal (2018 y 2020).

En el 2014, el Gobierno central anunció la construcción de un proyecto denominado “Ciudad Gobierno” (Figura 21), con la intención de construir una serie de edificios para concentrar a varias instituciones del Estado en un mismo sitio, y así

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 sur de la ciudad. En el 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 con 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, por tanto, esta iniciativa vislumbra una transformación expansiva en esta área de San José (García, 2015; Informatico, 05 de agosto del 2015; Sancho, 31 de mayo del 2018). En el 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, 06 de mayo del 2021).

En el 2023 se desarrolló un concurso público para escoger un diseño para esta obra, ganando una propuesta titulada “Parque Cívico Metropolitano”, realizada por la firma de arquitectura “Micucci Arquitectos Asociados”, con residencia en Caracas, Venezuela (Ruiz, 28 de febrero del 2023). Dicho proyecto será financiado por el Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE), el cual aprobó un préstamo de USD 450 millones. Esta entidad tendrá a su cargo la licitación de la construcción, edificación y alquilará el complejo edilicio al Estado, proyectando su transferencia en un plazo de 25 años (BCIE, 28 de febrero del 2023).

En el 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. 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 (Figura 21).

Ciudad Tecnológica es una iniciativa que se enmarca en 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 (Figura 21). Asimismo, su implementación procurará producir una regeneración urbana y una reconversión económica del lugar (Montero, 31 de abril del 2018; Innopro Consulting, 2018).

En el 2023, 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. Estas son dos iniciativas que el Gobierno local presenta como las obras que dan comienzo a este proyecto de intervención urbana.

En estas dos últimas iniciativas satelitales se destaca la incursión de la banca multilateral en su diseño e impulso, constituyéndose así en un actor promotor del empresarialismo urbano que trae consigo una política de espacio. Específicamente, el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) puso en marcha la “Iniciativa de Ciudades Emergentes y Sostenibles (ICES)” en San José, bajo este marco de acción se desarrollaron dos documentos que formulan una serie de estrategias e iniciativas para materializar los proyectos citados en la ciudad de San José.

El primer documento generado por el BID fue entregado en el 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 para identificar sus 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: mejora de la sostenibilidad metropolitana: intervenciones estructurales; buen gobierno, regeneración urbana, gestión ambiental sostenible del cantón San José y 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 concluye que esta herramienta tenderá a impulsar la producción de espacio urbano impulsada desde el año 2004.

En el 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 resume y actualiza ideas e iniciativas desarrolladas en los últimos 30 años para transformar a la ciudad. Asimismo, se plantearon tres grandes centralidades: Ciudad Gobierno, Transversal 24-nodo tecnológico y Centro Histórico (BID, 2019). De este modo, el plan diseñado por esta banca sirve como una herramienta para articular varios de las iniciativas gestadas de manera separada por el Gobierno local, con el fin de congregadas en un único proyecto que impulse su materialización.

En el Cuadro 14 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 a proyectos especializados en temáticas tales como históricas, culturales, de promoción urbana o tecnológica.

Cuadro 14. Iniciativas satelitales al Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José (2004-2019)

Nombre	Año	Eje de actuación	Descripción
Peatonización planificada de la Avenida Central	Inicia en 1995	Peatonización	Creación del primer tramo peatonal el cual se fue extendiendo paulatinamente con los años.
San José Posible	Entre 2005 y 2008	Peatonización y regeneración urbana	Construcción de vía peatonal sobre la Avenida 4 y calles 14 y 9.
Barrio Chino	Entre 2009 y 2012	Peatonización y barrio cultural	Diseño de un barrio cultural-étnico y un paseo peatonal sobre calle 9.
Centro Histórico 1851	2013	Histórico y turístico	Oficialización de la delimitación del Centro Histórico por parte del Concejo Municipal de San José.
Ciudad Gobierno	2014	Institucional y regeneración urbana	Anuncio de la construcción de este proyecto, localizado en el sur de San José.

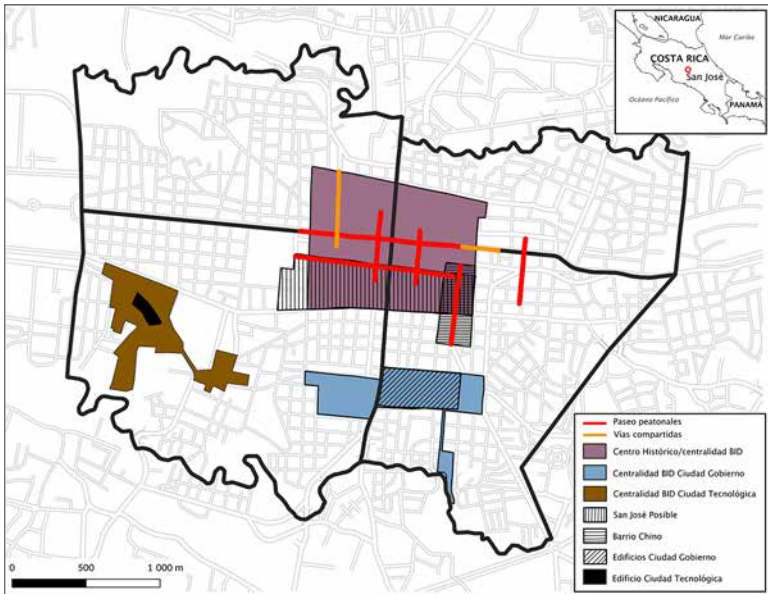
Continúa...

Nombre	Año	Eje de actuación	Descripción
Marca ciudad: San José Vive!	2017	Promoción urbana	Lanzamiento de la marca ciudad bajo el eslogan “SJO Vive!”.
Ciudad Tecnológica	2018	Regeneración urbana y reconversión productiva (empresas de tecnología)	Construcción de un proyecto dedicado a empresas de tecnología.
ICES-BID	2016 y 2019	Regeneración urbana y reconversión productiva	Publicación de dos trabajos que reúnen estrategias y acciones para la transformación urbana de San José.

Fuente: elaboración propia.

La Figura 21 complementa la información del Cuadro 14, donde se localizan de forma gráfica 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 existido barrios populares como Cristo Rey, Los Ángeles, Carit, Cuba, San Cayetano, La Cruz, Luján. En diálogo con la Figura 12, se observa que estas acciones se propusieron en áreas donde aún no se han establecido proyectos residenciales, lo cual señala la complementariedad en la intervención de San José.

Figura 21. Localización de algunas iniciativas satelitales en torno al Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José (2004 y 2019)



Fuente: elaboración propia con base en CRRSJ, 2004-2019; trabajo de campo, 2018-2020; Arias, 14 de octubre del 2012; Ugarte, 2013; Rivas, 2010; MSJ y TEC, 2016; García, 2015; Soto, 21 de junio del 2017; Informatico, 05 de agosto del 2015; Sancho, 31 de mayo del 2018; Montero, 31 de abril del 2018; Innopro Consulting, 2018; BID, 2016; BID, 2019.

Un aspecto que queda pendiente de estudiar en un futuro es la influencia o la relación entre la creación de trabajos finales de graduación de Arquitectura y la creación de estas iniciativas satelitales. Lo anterior porque se destaca la correlación espacial entre ambas propuestas; por ejemplo, Araya y Blanco (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 y 2016) impulsaría el Centro Histórico, el barrio chino y la promoción urbana, específicamente en lo turístico.

Por su 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 iniciativas:

- **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 de 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 en esta área (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 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: gastronómico, cultural y 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 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 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 ubicado en la calle 21, entre avenidas 2 y 3. En esta área se propuso una adecuación urbana para el peatón y el fomento del turismo. 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. 3. Microplaza La Primavera, constituida por la construcción de una plaza y colocación de ornato urbano; entre otras (LDB Arquitectura, s. f. b). 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 en forma de una plaza.
- **Rutas Naturbanas.** Esta 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, personas propietarias, organizaciones no gubernamentales y con la institucionalidad pública. A su vez, está patrocinada por la empresa constructora HSolís, RC Inmobiliaria, IIG Consultores, Garnier &

Garnier Desarrollos Inmobiliarios, entre otras. Resulta importante anotar que algunas de estas empresas tienen proyectos en construcción en los alrededores del río Torres, sitio de ubicación del proyecto piloto de estas rutas. 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 de enero del 2020; Calero, 21 de setiembre del 2020).

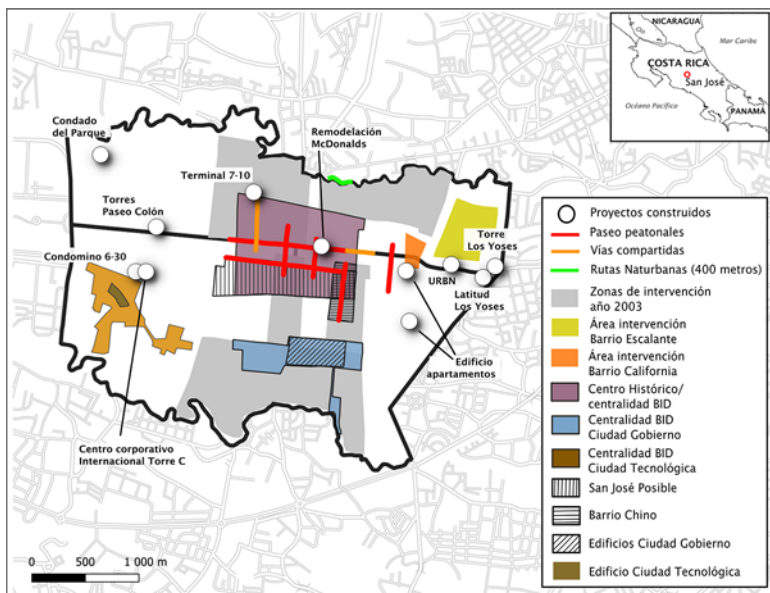
En su conjunto, se puede determinar que estas iniciativas públicas y privadas son un complemento a las huellas materiales de repoblamiento que se han ejecutado en el marco del programa. Por un lado, despliegan acciones para la mejora de una imagen de la ciudad, mediante la rehabilitación de ambientes 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.

Asimismo, existe una complementariedad espacial entre las propuestas satelitales impulsadas por el sector público y privado. Por una parte, el primero apela por una intervención del sector sur de la ciudad, un área desprestigiada en el imaginario y sitio de residencia de clases medias y bajas. Por otra parte, el sector privado concentra sus propuestas al noreste de San José, un sitio que

históricamente fue residencia de la élite urbana, conservando un imaginario de prestigio y congregando un deseo de recuperación.

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 en el periodo 2004-2019. 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 espacial. 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 que se encuentran latentes y en progreso.

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



Fuente: elaboración propia con base en datos de CRRSJ, 2003-2004; CRRSJ, 2004-2019; trabajo de campo, 2018-2020; Arias, 14 de octubre del 2012; Ugarte, 2013; Rivas, 2010; MSJ y TEC, 2016; García, 2015; Soto, 21 de junio del 2017; Informatico, 05 de agosto del 2015; Sancho, 31 de mayo del 2018; Montero, 31 de abril del 2018; Innopro Consulting, 2018; BID, 2016; BID, 2019; LDB Arquitectura, s. f.; Tandem, s. f.; RutasNaturbanas, s. f.

SÍNTESIS

La economía política del sitio representa una de las características del empresarialismo urbano. Dicho atributo versa sobre las relaciones de poder tejidas para producir sitios exclusivos, 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 se proponen desarrollar alrededor de ejes temáticos: 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 estigmatizados negativamente, o que no eran funcionales para el proyecto de competitividad económica. En este sentido, se utilizaron los conceptos de regeneración y reemplazamiento como un medio para orientar una política de escala que posicionara a San José en el mapa de inversiones del sector privado. El fin de este programa se resume 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 interurbana). Con esto se ha querido captar una nueva población e inversionistas y, para ello, se ha promovido la creación de iniciativas concretas, principalmente, vivienda. El sector público local ha suscitado acciones para hacer de San José una ciudad más atractiva para las inversiones inmobiliarias; por ejemplo, por medio

de una arborización, una peatonización o la creación de una marca ciudad.

El programa, según lo estudiado, se constituyó en un proyecto especial de la Municipalidad de San José, el cual estuvo dirigido hacia la atracción de capitales y personas a la ciudad. Por tanto, sus intereses están parcializados hacia este fin; asimismo, es una propuesta destinada a convertir a San José en un núcleo de inversión, es decir, sus acciones están dirigidas, principalmente a atraer capitales para que inviertan en vivienda o en empresas especializadas, como tecnología; o, también, pretende convocar a un público de clases medias y altas, o turistas para que reconquisten la ciudad. Cabe destacar, tal como se señaló en la introducción, que el Gobierno local cuenta con algunas iniciativas dedicadas a quienes 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 promovidas por el programa.

La comisión se constituyó en una instancia del Gobierno local que articuló una economía política del sitio, a través de la cual se produce un espacio urbano a partir de los intereses de los negocios empresariales, y no necesariamente en respuesta a la consecución de un bienestar social. Asimismo, esta estructura municipal ha ejercido un rol gestor de incentivos y facilidades para los proyectos de repoblamiento planteados por el sector inmobiliario y de la construcción, 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. 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, p. 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 en 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 del 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”, y asimismo promueven transformaciones excluyentes de la ciudad de acuerdo con los intereses del sector empresarial inmobiliario y de la construcción.

CONCLUSIONES

El Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José se constituyó en una herramienta utilizada desde el sector público y privado para diseñar y ejecutar una producción de espacio urbano. A través de esto se gestaron transformaciones institucionales y normativas, así como en el área construida de la ciudad, lo cual ha permitido la concreción de transformaciones en el paisaje urbano.

Esta política pública se interpreta como un proceso que ha relacionado acciones y actores, pero, además, ha establecido un espacio y un tiempo urbano sustentado en un proyecto político-espacial. En este punto, es importante recuperar la definición de espacio geográfico del geógrafo Milton Santos, quien definió al espacio como “un conjunto indisoluble, solidario y también contradictorio, de sistema de objetos y sistema de acciones, no considerados aisladamente, sino como el contexto único en el que se realiza la historia” (Santos, 2000, p. 54). Por tanto, en este trabajo se privilegió una comprensión y un estudio interconectado entre materialidades, iniciativas, acciones y actores que han permitido y estimulado su desarrollo.

En torno al proceso de producción de espacio, se vive una destrucción o una desestructuración de espacios existentes, los cuales se desplazan por, o se incorporan dentro, del nuevo proyecto. En este punto se debe considerar los recursos de poder que tienen los distintos actores para imponer, negociar u oponerse a la ejecución de una nueva producción de espacio.

En el caso de estudio se pudo observar que el programa se constituyó en una acción hegemónica diseñada desde instancias de poder, la cual resultó excluyente, pues incorporó solo a actores asociados al sector público, la academia y al sector privado de la construcción, al tiempo que excluyó a otros actores de la ciudad. Lo anterior delinea una de las características centrales del programa, el cual se puede caracterizar como exclusivo y excluyente.

Esta producción de espacio, movilizada por la ejecución del programa, utilizó como motor para su implementación, un imaginario negativo instalado hacia las condiciones urbanas de San José, pero, además, captó un imaginario de antaño idílico sobre la ciudad. Al hacer uso de ambos imaginarios, se gestó este proyecto político-espacial, el cual pretende borrar o desplazar todo lo considerado exterior a su dimensionalidad; por ejemplo, actividades laborales de clases subalternas o infraestructura “no moderna”, y rememora selectivamente algunas condiciones del pasado, en especial aquellas asociadas con las clases altas. Con este accionar se despliegan labores que invisibilizan u ocultan dinámicas y actores presentes en la ciudad, y justifica el despliegue de actos que pretenden un embellecimiento excluyente de San José. Por tanto, la producción de espacio se desarrolla también en un plano simbólico, donde se disputan representaciones de la ciudad desde distintos actores.

Con la ejecución del programa se han ido creando una serie de acciones que permiten concretar estas ideas. Por ejemplo, mejoramiento de infraestructura, promoción de la ciudad en circuitos turísticos, electrificación subterránea, disminución de contaminación visual de rótulos, mejora de redes de internet, construcción de infraestructura, embellecimiento de parques

públicos o creación de actividades culturales. A pesar de ello, este tipo de acciones están lejos de contribuir a una mejora en las condiciones estructurales que afectan a las poblaciones residentes en la ciudad, tales como desempleo, escasez de vivienda de calidad, o pobreza. Con esto se observa que la intencionalidad del Gobierno local es producir un espacio atrayente para las inversiones y para un tipo de población, excluyendo una mejora en la calidad de vida de quienes residen en la ciudad; es decir, se ha constituido un proyecto atrayente de capital, pero expulsor de población. Asimismo, esta iniciativa se aleja de producir una ciudad incluyente, democrática y justa.

Enmarcar estas acciones dentro de un proyecto político-económico se torna fundamental para entender lo sucedido. Ante esto, en este trabajo se interpretó que el desarrollo del programa representó la exteriorización de un giro neoliberal en el Gobierno local de San José, en el cual se generó una gobernanza para las inversiones inmobiliarias, donde se subsidian sus proyectos y se promueve un desplazamiento de usos y personas.

Asimismo, el proceso de reforma del Estado hacia el neoliberalismo tuvo una profundización en la década de 1990 y estuvo acompañado por un proceso incipiente de descentralización (Aguilar *et al.*, 2019; Hidalgo, 2003), lo cual es importante considerar, pues bajo esta dinámica se enmarcó el programa en estudio. En esta década también se promulgó la Ley N.º 7509 sobre Bienes Inmuebles (del 9 de mayo de 1995), la cual trasladó la administración del impuesto de bienes inmuebles del Ministerio de Hacienda (Gobierno central), a los Gobiernos locales (Aguilar *et al.*, 2019). Lo anterior impulsó a los Gobiernos locales a introducirse en una gestión activa, atrayente y promotora de

inversiones hacia su territorio, debido a que esto se traduciría en incrementos en el presupuesto municipal, lo cual significó más recursos económicos en las arcas del Gobierno local para el desarrollo de obras, pago de personal, así como 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), impulsado por una puesta en práctica del enfoque de gobernanza en los gobiernos de las ciudades (Peresini, 2020).

La ampliación de un neoliberalismo como 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 la creación o adecuación de una estructura institucional, de normativa o la creación de facilidades para el impulso y atracción de inversiones inmobiliarias hacia los cantones. 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, lo cual facilita las normas, la administración y las condiciones organizativas necesarias para su desarrollo. En otras palabras, se crean geosobornos que movilizan a la ciudad dentro de circuitos de circulación de capital a escala nacional o regional.

A través de este giro neoliberal, el sector privado hace uso de la plataforma institucional local, como medio y recurso para un adecuado desarrollo de su actividad económica, en parte por las pocas capacidades instaladas de personal o instrumentos de planificación territorial. Esto permitió ejecutar un ajuste

institucional para crear un ambiente propicio para los negocios inmobiliarios y de la construcción.

Bajo este movimiento se creó el primer Plan Regulador de San José en el año 1995, el cual se orientó a la búsqueda de la competitividad y el desarrollo económico del cantón (Municipalidad de San José, 1994). Para ello se idearon acciones que movilizaron el espacio de la ciudad dentro de redes de inversión, al establecer 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 vigor, 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 en el 2005 a través de una modificación del Plan Regulador, donde se introdujo una delimitación específica como un área de intervención (política de escala), así como de incentivos para los proyectos 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 al sector privado.

Lo anterior condujo a la construcción de una serie de infraestructuras en San José, principalmente nuevas torres en altura para vivienda, destinadas a una clase media-alta y alta. Asimismo, esto ha desencadenado el desarrollo de una serie de acciones para intervenir selectivamente la ciudad, pero, además, se han ido estableciendo nuevos comercios que se adecúan a los gustos y deseos de esta nueva población. En este sentido, se está ante un

cambio estructural de las condiciones urbanas, lo cual puede propiciar una elitización de la ciudad.

El espacio geográfico, es decir, su producción, es central para el despliegue del proyecto político-económico del neoliberalismo. De este modo, el espacio se instrumentaliza para crear las condiciones para su reproducción, se moviliza como un medio en el que se desarrolla su actividad y sirve como un producto para la acumulación de capital. Consecuentemente, se vive el despliegue de procesos de valorización del espacio, los cuales guían una vida urbana condicionada por la política de espacio que se encuentra en desarrollo, lo cual se basa en una apropiación del espacio para garantizar la reproducción de este proyecto (Carlos, 2022).

San José, como espacio geográfico en producción, es reinventado y apropiado dentro del proyecto titulado Programa de Regeneración y Repoblamiento, a través del establecimiento de una representación urbana, la creación de iniciativas, la construcción de infraestructura y la modificación de la actividad social existente. El programa se convirtió en un entramado complejo de acciones que tuvo como meta una transformación de las condiciones urbanas de San José, basado en una política de espacio para repositionar a la ciudad dentro de circuitos de inversión, así como movilizarla para la competitividad económica.

A continuación, se presentan algunas conclusiones sobre dos ejes centrales en esta producción de espacio: la reconquista urbana y el empresarialismo urbano. Ambos se constituyen en procesos centrales dentro de la apropiación neoliberal del

espacio, estableciendo condiciones estructurantes para el despliegue de la situación analizada.

RECONQUISTA URBANA

El caso costarricense se encuentra inmerso en una totalidad que, para el contexto latinoamericano, se ha traducido en un regreso del capital a las áreas centrales a partir de la última década del siglo XX. Este proceso ha desencadenado desplazamientos de personas y usos, especulaciones del suelo e inmobiliarias, así como mutaciones en el paisaje y en la geografía social de las ciudades. Para ello, se han gestado acciones de gestión urbana enfocadas en el mercado, en busca de un estímulo de las inversiones inmobiliarias y en la satisfacción de prácticas de consumo de las clases medias-altas y altas.

Una de las estrategias utilizadas para validar el proceso de reconquista urbana, es decir, una intervención estructural de las áreas centrales por parte del capital ha sido el vaciamiento del espacio, el cual se conceptualiza como abandonado, deteriorado o degenerado, así como un sitio con problemas sociales. Con ello se crean las condiciones para el despliegue de una destrucción creativa que promueve una lógica de obtención de beneficios económicos para el empresariado de la construcción, lo cual es movilizado a través de la generación de proyectos de renovación urbana (González, 2020). Bajo esta lógica de producción del espacio, se desarrolla un “urbanismo a la carta”, con el cual se

estimula la creación de políticas públicas, programas o proyectos urbanos similares, pero que pretenden solucionar problemas distintos, impulsar una competitividad e innovación económica, así como reconstituir una imagen urbana para impulsar un *marketing* de las ciudades (Delgadillo, 2014).

De este modo, se hace uso de un instrumental técnico en torno a conceptos como renovación, rehabilitación, regeneración o repoblamiento, los cuales permiten ocultar los intereses individuales que persiguen, para presentarlos, más bien, como proyectos con un beneficio colectivo. En general, dicha transformación en el neoliberalismo se basa en una ideología que establece un proyecto hegemónico de producción de espacios urbanos centrales, el cual tiende a revalorizar el espacio dentro de circuitos económicos, así como a elitizar las ciudades.

La reconquista urbana se sustenta en un movimiento centrípeto del capital (Araya, 2021), el cual utiliza como motor un abandono selectivo, producto de la producción de espacio en donde se insertó la ciudad años atrás. En el caso de estudio, el Programa de Regeneración y Repoblamiento permitió articular una política de espacio, al interrelacionar una serie de acciones e iniciativas para recuperar la ciudad de usos y personas “inadecuadas”. A través de esto se creó un entramado público-privado que propició la creación de condiciones urbanas atrayentes para la inversión, permitiendo aprovechar las ventajas comparativas de su centralidad y sus capacidades instaladas en redes y servicios. Esto se enmarcó en una dinámica geoeconómica que revalorizó el espacio construido de San José para volverlo competitivo ante las inversiones. Dicho movimiento se encuentra en ejecución y sus resultados están aún en proceso, a pesar de ello,

en este libro se describió algunos proyectos e iniciativas diseñadas y ejecutados en la ciudad.

La creación y activación de una política de escala es fundamental dentro de los procesos de reconquista urbana, ya que a través de ella se produce un recorte espacial hacia donde se canalizan recursos y trabajo, tendiente a intervenir la ciudad en la dimensión simbólica y material, y así producir un área como receptáculo propicio para recibir inversiones, población y turismo. Para esto se creó un frente de colonización, pero ya no hacia la periferia de San José, como sucedió durante el siglo XX, sino hacia el espacio urbano construido: el centro simbólico y político del país. Lo anterior fue potenciado y validado con la creación de una idea de la ciudad como tierra “baldía” e “improductiva”, la cual debía ser rescatada para repositionar su centro dentro de las dinámicas económicas de la red urbana nacional, como un espacio urbano moderno, competitivo, turístico, histórico y cultural.

El programa, como estrategia de reconquista urbana, estableció una política de escala y de espacio encaminada a reinsertar, bajo parámetros empresariales y de competitividad, a San José dentro de las dinámicas capitalistas del momento. Este proceso produjo una frontera urbana a través de la cual se delimitó un espacio de conquista. Asimismo, este accionar representó una estrategia dentro del capitalismo que, a través de una producción de espacio, crea las condiciones adecuadas para garantizar una reproducción y una acumulación de capital (Lefebvre, 1976). A través de esto, el Gobierno local genera estímulos y acciones para el buen desarrollo de las inversiones, pero, también, dentro de este proceso se van gestando desigualdades urbanas a lo interno de San José, así como en relación con

otros espacios, lo cual tiene como resultado un desarrollo espacial desigual.

Todo proceso está cargado de contradicciones en su desarrollo y el programa en estudio no fue la excepción. El implementar este proceso de reconquista urbana enfrentó ciertos obstáculos que dificultaron 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. Este ha sido uno de los factores que han condicionado una aplicación extensiva de la intervención urbana, ya que esto eleva los costos de inversión, lo que resta atractivo a la ciudad dentro de la lógica de acumulación de capital, por tanto, la inversión se ha localizado, mayoritariamente, en los márgenes de la ciudad.

Lo anterior está condicionado por procesos de especulación del suelo, donde, en algunos casos, las personas propietarias asociadas a las élites político-económicas del país han retenido terrenos bajo un lucrativo negocio de alquiler. Por ejemplo, la prensa nacional ha dado a conocer que las familias de apellido Raventós y Escobár concentran una quinta parte de los presupuestos de alquileres mensuales que paga el Gobierno central. 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 5502 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 (AmeliaRueda, 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 del programa en estudio.

Se puede decir que en la ciudad existe una lógica de especulación instalada, donde las personas propietarias 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, este proceder puede tender a reproducirse porque ninguna normativa genera un cierto control en los precios de la tierra o de los alquileres, dejando este elemento a merced de una regulación del mercado y su especulación.

Esta reconquista se constituyó en un movimiento para producir un espacio, el cual pretende transformar estructuralmente las condiciones urbanas. Los beneficios de este proyecto van a estar enfocados en la población que pueda acceder a las nuevas inversiones, por lo que se está ante una elitización de la ciudad capaz de crear condiciones para la expulsión y el desplazamiento de usos y personas. Asimismo, se experimenta una acumulación de los beneficios que va a generar este proyecto en aspectos urbanísticos, culturales y ambientales por parte de un sector económico de clases medias-altas y altas.

En síntesis, la reconquista representa un proceso en curso, el cual ha presentado diversos resultados en su desarrollo. A pesar de ello, se concluye que la ciudad de San José está inmersa en un proceso de intervención, donde se localizan distintos “frentes de colonización”, caracterizados por querer invisibilizar, ocultar y desplazar realidades presentes para apropiarse de la ciudad e

imponer una imagen y una realidad urbana moderna, competitiva e innovadora.

EMPRESARIALISMO URBANO JOSEFINO

El desarrollo de este proceso de reconquista urbana necesitó el diseño y ejecución de un modo de gobernanza, el cual movilizó un proyecto de política de espacio para San José. Este proceder se caracterizó como un empresarialismo urbano, el cual articuló alianzas entre actores para producir un espacio atractivo al empresariado de la construcción, pero, también, provocó una materialización en la ciudad a través de proyectos centrados espacialmente y especializados temáticamente. En el Cuadro 15 se presenta un resumen de las principales características que ha tenido este modo de gobernanza en su aplicación en San José.

Cuadro 15. Principales características del empresarialismo urbano en el Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José (2004-2019)

Rubro	Características
Alianzas entre el sector público y privado	Formulación y desarrollo de acciones sustentadas y dirigidas por los intereses del sector privado, en específico, del sector de la construcción e inmobiliario.
	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.
	Modificación y adaptación de normativa; por ejemplo, el Plan Regulador de San José para crear una política de escala (área de intervención) y crear facilidades para el sector privado (aumento de altura o disminución de impuesto de la construcción) para disminuir obstáculos a la inversión y propiciar una mayor acumulación de capital.
	Adecuación 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 acordes a las necesidades de este sector.
	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.
	Omisión de lineamientos o directrices para el repoblamiento, 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.

Continúa...

Rubro	Características
	<p>Promoción y ejecución de una competencia interurbana por parte de gobiernos locales para la atracción de inversiones en proyectos de vivienda o el establecimiento de empresas.</p> <p>Exclusión de grupos vecinales o asociaciones civiles de barrios de San José en el diseño e implementación del programa.</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, se reducen las interferencias de la mayoría en su desarrollo. Asimismo, se dirige a una disminución de lo público o una escasa incorporación de lo público en la dotación de bienes o servicios.</p>
Economía política del sitio	<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>Invencción 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> <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.</p> <p>Creación de proyectos que priorizan una rentabilidad económica con mayores velocidades de retorno de la inversión y un uso intensivo de la tierra, sobre los aportes colectivos a la vida urbana.</p>

Continúa...

Rubro	Características
	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 ciudad como un producto para la venta.

Fuente: elaboración propia.

El empresarialismo urbano josefino permitió ejecutar una reconquista urbana. Dentro de este proceso, implementado durante el siglo XXI, se fueron articulando una serie de intereses públicos y privados tendientes a producir un espacio bajo una lógica modernizadora excluyente. De este modo, en el Gobierno local se estableció una gobernanza subsidiaria de la inversión inmobiliaria. Alrededor de esto, se gestó una política del espacio, la cual funcionó como una estrategia para crear condiciones institucionales, normativas y urbanas que permitieron hacer más rentable las inversiones en la ciudad.

La puesta en práctica de un modo de gobernanza, basado en el empresarialismo urbano, representó una estrategia para concretar un giro neoliberal en el Gobierno local, el cual está guiado por un proyecto de competitividad económica. Asimismo, esta gobernanza tuvo participación de la municipalidad en la creación de un ambiente institucional, normativo y material para lograr rentabilidad de la inversión. El empresarialismo urbano josefino llevó a que el Gobierno local se convirtiera en un agente activo y promotor de la actividad económica, donde la atracción de inversiones privadas se constituyó en el objetivo central de su planificación urbana.

Lo anterior marcó una ruptura con la forma y el rol del Gobierno local en la gestión urbana durante la segunda mitad del siglo XX, donde 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 de 1968, se le asignó a esta escala de Gobierno la competencia de desarrollar una planificación urbana local (Artículo 15); pero, en la práctica, antes de 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 tener (Martínez y Ruíz, 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. Este fue un aspecto que caracterizó un modelo de desarrollo institucional fundado después de la Guerra Civil de 1948, donde se le dio una predominancia de gestión al Gobierno central en oposición al local. Este hecho, por ejemplo, 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 entre 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, lo cual ameritó poco control y participación en este proceso.

A partir de 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, esta escala de gobierno ha visto limitado el desarrollo de sus competencias de gestión local según lo establecido en el Código Municipal (Ley N.º 7794 del 18 de mayo de 1998), esto por diversas razones, entre ellas, pocas capacidades instaladas y presupuesto limitado (Aguilar *et al.*, 2019). Esto ha convertido las labores municipales dependientes del Gobierno central, lo cual supedita una planificación de proyectos urbanos a lo establecido por ministerios, instituciones autónomas o la empresa privada.

De los elementos presentados se obtiene una de las características que define al empresarialismo urbano en San José, el cual se implementó partiendo de un modo pasivo de gestión urbana, hacia uno promotor de inversiones. 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”. Uno de los resultados de este modo de proceder fue la creación de “islas de inversión” (Prada, 2015), lo cual se desarrolló de manera similar en San José con la implementación de una economía política del sitio, donde se piensa la ciudad de manera fragmentada y excluyente, traducándose en desigualdades territoriales.

La neoliberalización de San José promovió el ingreso de la municipalidad en la gestión urbana, por ende, se experimentó

un reescalamiento del Estado, pero esto se vio condicionado a los ritmos impuestos por el mercado. El programa en estudio representó una estrategia emprendedora que buscó hacer de San José un espacio con características favorables para la inversión, aplicándole al Gobierno local un enfoque de gobernanza neoliberal encargado de promocionar la ciudad y subsidiar los negocios del sector construcción e inmobiliario. Asimismo, ha buscado reconstituir la imagen de la ciudad con el fin de establecer una estética basada en los parámetros hegemónicos de modernidad. Por otra parte, ha impulsado la producción de una nueva geografía social, al desplazar personas y usos que se consideran ajenos al modelo de ciudad, y busca atraer a los “verdaderos” habitantes y actividades de una ciudad moderna: clases medias-altas, núcleos de desarrollo tecnológico, edificios altos, actividades culturales de élite o recuperación de una historia de la burguesía josefina para potenciar un turismo.

Asimismo, el programa representó un laboratorio de experimentación de arreglos institucionales y normativos con el fin de convertir a la ciudad en un sitio atractivo para las inversiones inmobiliarias. Su particularidad estuvo basada en la creación de una estructura de geosobornos para el sector privado, lo cual significó una marca diferenciadora, con respecto a otros proyectos gestados desde los Gobiernos locales en Costa Rica. Esto llevó a que San José ingresara en una competencia interurbana abierta por la atracción de inversiones, la cual estuvo mediada 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, pues su implementación ameritaba transformaciones de normativa a escala nacional, las cuales no se desarrollaron.

El empresarialismo permitió construir una alianza entre el sector público y privado, donde la Comisión de Regeneración y Repoblamiento de San José fue la instancia de interlocución entre lo institucional y lo empresarial. Lo anterior contrasta con la ausencia permanente de grupos vecinales o asociaciones civiles de barrios de San José en la formulación del programa o en las reuniones de la comisión. Por tanto, se concluye que, desde el lente municipal, se piensa que la regeneración y el repoblamiento solo puede ser gestada desde lo institucional-técnico, lo académico-técnico y lo privado-empresarial, dejando de lado otras voces y visiones en la construcción de este proceso.

El programa fue moldeado en torno a los deseos y la actividad empresarial inmobiliaria y de la construcción, lo cual afectó desde la constancia de las reuniones de trabajo, el tipo de incentivos, los proyectos ejecutados, el público meta de las nuevas opciones de vivienda, los recursos municipales, hasta la escala de aplicación. Lo anterior ha producido una política de espacio maleable y dirigida hacia la promoción del sector inmobiliario, pero, además, se ha constituido en una política “náufraga”, apropiada para garantizar dinámicas de acumulación de capital. Con esto, se generó un marco de acción desde el cual se promueve el eliminar o disminuir las fricciones regulatorias para la ampliación del mercado en el territorio.

Al constituirse el programa como un proyecto excluyente, se limitó la creación de acciones que busquen un beneficio inclusivo en el disfrute, en la apropiación y en el provecho de la centralidad de San José. Por tanto, se ha dejado de lado el mejoramiento en la calidad de vida de quienes habitan el área en estudio para favorecer a un sector particular en el despliegue de sus negocios.

El municipio realizó y 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 alrededor de sus necesidades.

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 la nueva población residente, e impulsaron la producción de un espacio urbano exclusivo y excluyente. Esto profundiza las desigualdades y crea una diferenciación entre espacios de opulencia y pobreza. Este es el caso de la diferencia, por ejemplo, entre las nuevas torres en altura y las cuarterías en San José, donde sus condiciones físicas, de salubridad y recreativas son opuestas.

En suma, el empresarialismo urbano josefino se caracteriza por activar un modo de gestión urbana activa, basada en la gobernanza de la ciudad promotora de inversiones. Este proceder representa una estrategia de neoliberalización urbana, dentro de lo cual se moldea una gestión para generar las condiciones adecuadas para la inversión privada, y deja de lado una preocupación por desarrollar acciones encaminadas a una mejora extensiva de la calidad de vida de la población residente, y se perfila a promover la llegada de inversiones y nuevos residentes a la ciudad. De este modo, la centralidad se produce como un espacio para

el uso y el disfrute de ciertos actores, constituyendo una ciudad exclusiva y excluyente.

SÍNTESIS

El Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José se constituyó en una política de espacio que buscó generar una reconquista urbana sustentada en una visión empresarialista de la ciudad. Su desarrollo ha generado rupturas con las formas de gestión urbana previas, lo cual marca la importancia de esta política pública dentro del desarrollo urbano de San José. A través de este proyecto se movilizó a la ciudad dentro de circuitos de inversión inmobiliarios y se tendió a producir una ciudad para la venta, lo cual tiene el potencial de transformar sus condiciones urbanas y sociales.

El estudio de esta política pública es central en el entendimiento del desarrollo urbano contemporáneo de San José, debido a que produce espacio urbano, el cual, a modo de resumen, se caracterizó por

- Crear una política de espacio y de escala como una estrategia para reconquistar la ciudad bajo parámetros de competitividad económica.
- Vaciar la ciudad de población y actividad social, económica y cultural como un requisito para validar la implementación del proyecto.
- Imponer un modelo de ciudad desde instancias de poder que es exclusivo y excluyente.

- Relacionar el desarrollo urbano a un desarrollo inmobiliario, limitando sus amplitudes y beneficios.
- Utilizar conceptos técnicos como medio para justificar su proyecto, estos son conceptos que se despolitizan, se presentan como neutrales y sus procesos se constituyen como necesarios para el desarrollo urbano.
- Excluir actores subalternos en el diseño y ejecución del programa, estableciendo una participación ciudadana parcializada.
- Promover a la ciudad dentro de circuitos de inversión, propiciando una competencia interurbana.
- Subsidiar la actividad empresarial del sector de la construcción, contribuyendo a aumentar sus ganancias de acumulación de capital.
- Desarrollar un proyecto civilizador y colonial en la reestructuración urbana que deja por fuera a una parte de la población.
- Ocultar los intereses capitalistas de fondo de este proyecto, bajo un imaginario de beneficio colectivo de su implementación.
- Transformar el paisaje urbano y la geografía social de la ciudad.
- Acumular los beneficios de la centralidad en clases medias-altas y altas.

- Condicionar la vida urbana, especialmente, en sus usos y ocupación del espacio.
- Valorizar simbólicamente las condiciones urbanas, invisibilizando y desplazando ciertas realidades para establecer una estética hegemónica.
- Intervenir selectivamente ciertas localizaciones de la ciudad, principalmente, áreas de residencia de clases bajas, y promocionar áreas que fueron históricamente sitio de clases altas.
- Adecuar la ciudad para convertirla en un producto en venta dentro de circuitos de inversión de capital.
- Transformar la gestión urbana de la ciudad dirigida a incentivar inversiones inmobiliarias de gran capital, para ello, se creó instancias de gobernanza, geosobornos, y se modificó la normativa.
- Promover la constitución y reproducción de desigualdades territoriales que constituyen una ciudad exclusiva y excluyente, alejándose de una creación de una ciudad inclusiva, democrática y justa.

Ante este panorama, es vital preguntarse sobre el futuro urbano, y sobre algunas alternativas que podrían gestarse ante la realidad descrita. Ante esto, es relevante señalar que un proyecto de esta envergadura debe surgir de manera colectiva y gestado desde quienes viven y sufren la ciudad. A pesar de ello, a continuación, se ofrecen algunas ideas que pueden servir como base para discutir, reflexionar y pensar otras realidades urbanas para San José, lo cual amerita una reflexión más allá de estas páginas.

Algunos de los aspectos mínimos a considerar, los cuales pueden contribuir a reflexionar alrededor de la realidad descrita y construir otro urbanismo para San José, son los siguientes:

- Garantizar una mayor representatividad de actores en la gestión de políticas públicas, lo cual lleva a pensar en mecanismos para que se realice una verdadera participación ciudadana.
- Estipular ciertas restricciones a la inversión inmobiliaria; por ejemplo, en la altura de construcción, en el público meta y en los precios de las nuevas residencias.
- Promocionar y estimular otras formas de construir vivienda en la ciudad, tal como cooperativas de vivienda.
- Generar medidas para el control en los precios de vivienda y del suelo en la ciudad.
- Crear políticas contra la especulación inmobiliaria y darle un sentido social a la propiedad en la ciudad.
- Desarrollar políticas sociales redistributivas para mejorar la calidad de vida de toda la población de la ciudad.
- Garantizar una continuidad de la vida barrial en sectores de clases bajas, lo cual evita su desplazamiento y una elitización de la ciudad.
- Crear programas e iniciativas que contribuyan a una mejora extendida del espacio público de la ciudad.

La producción del espacio urbano de San José, bajo la política establecida por el programa en estudio, ha estado basada, tal como lo señala Harvey (2017), “en manos de los promotores y especuladores inmobiliarios, de los constructores de oficinas (agregamos de vivienda) y de capital financiero” (Harvey, 2017, p. 524). Por tanto, es necesario luchar por gestar otra ciudad, para lo cual es fundamental poner el futuro de la ciudad en un debate público que sea incluyente. En esto es importante no caer en la tentación de pensar a San José desde un pasado burgués, o desde la comparación con otras ciudades globalizadas, para reflexionar la ciudad desde sus particularidades y las necesidades de las personas que la habitan y la transitan. Se debe de luchar por hacer de San José una centralidad incluyente, donde se garantice una vida digna y de bienestar, reduciendo las desigualdades territoriales y la injusticia socioespacial como un principio de desarrollo.

BIBLIOGRAFÍA

- Abissi, María (28 de enero del 2019). Jóvenes adultos necesitan al menos dos salarios y medio para comprar una casa o apartamento. *El Financiero*. <https://www.elfinancierocr.com/finanzas/jovenes-adultos-necesitan-al-menos-dos-salarios-y/DZTQPMBRMFCXJNR5MQL5EKF55A/story/>
- Aguilar, Justo y Pallavicini, Violeta (2019). *El régimen municipal en Costa Rica. Un análisis económico y político*. San José: IICE-UCR.
- AmeliaRueda.com (2019). Informe especial: *Dos familias concentran quinta parte del presupuesto de alquileres del Ejecutivo*. <https://especiales.ameliarueda.com/alquileres/>
- Araya Monge, Johnny (2010a). *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 (2007). San José Siglo XXI. Dinámica del capitalismo e imaginarios urbanos. *Rev. Vinculos*. 30: 127-146.
- 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*, 2 (3). <https://www.kerwa.ucr.ac.cr/bitstream/handle/10669/13669/8621-12280-1-PB.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Araya, María del Carmen (2021). *De la pequeña Wall Street" a la ciudad de los "pulseedores"*. Costa Rica: Editorial UCR.
- Araya, Sergio y Blanco, Eduardo (2016). *SJO quiere ser querida*. Tesis para optar el grado de Licenciatura en Arquitectura. Universidad Véritas.
- Arias, Gustavo (14 de octubre del 2012). El gran mall de San José. *El Financiero*. <https://www.elfinancierocr.com/negocios/el-gran-mall-de-san-jose/JTOFNAOW6B-BXZIFNXA4PRBDWH4/story/>
- Avendaño, 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.

- BCIE. (28 de febrero del 2023). *BCIE aprueba a Costa Rica innovador financiamiento para el desarrollo de megaproyecto "Ciudad Gobierno"*. <https://www.bcie.org/novedades/noticias/articulo/bcie-aprueba-a-costa-rica-innovador-financiamiento-para-el-desarrollo-de-megaproyecto-ciudad-gobierno>
- 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.
- Brenner, Neil. (2013). Tesis sobre urbanización planetaria. *Rev. Nueva Sociedad*. N. 243.
- Brenner, Neil. (2017) [2009]. ¿Qué es la teoría urbana crítica? En A. Sevilla (ed.), *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.), *Neil Brenner. Teoría urbana crítica y políticas de escala*. Ed. Icaria.
- Brenner, Neil. (2017). La era de la urbanización. En Sevilla, A. (ed.), *Neil Brenner. Teoría urbana crítica y políticas de escala*. Ed. Icaria.
- Cañas, Alberto. (1965). *Una casa en el Barrio del Carmen*. Ed. Costa Rica.
- Calero, María. (21/09/2020). Rutas Naturbanas, un proyecto costarricense en pro de la movilidad. *Rev. Construir*. <https://www.construir.connectab2b.com/post/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*. <https://presidencia.gobiernocarlosalvarado.cr/comunicados/2021/05/ciudad-gobierno-ahorrara-3578-millones-al-estado/>
- 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.
- Carlos, Ana Fani (2012). Crisis y superación en el ámbito de la Geografía crítica: construyendo la metageografía. *Rev. De Geog. Norte Grande*. Vol. 51.
- Carlos, Ana Fani (2022). El concepto de "producción del espacio" y la dinámica urbana contemporánea bajo el dominio del capital financiero. *Rev. Geog. Norte Grande*. N. 82, pp 89-107.
- Carvajal, Guillermo y Vargas, Jorge (1987). El surgimiento de un espacio urbano metropolitano en el valle central de Costa Rica. 1950-1980. *Rev. Anuario de Estudios Centroamericanos*. <https://revistas.ucr.ac.cr/index.php/anuario/article/view/2866>

- 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 (CRRSJ). 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 de noviembre del 2020). Casas por las nubes. *Programa Minuto 15*. https://www.youtube.com/watch?v=rHtquAh5U60&list=PL7SWDgzAgNN9U-A9mPS8l-mXkj7_T2HKep&index=29&ab_channel=CanalUCR
- Contreras, Edgardo (2017). *Renovación y desplazamientos urbanos*. San José: Ed. Surbanistas.
- Córdoba, Juan Diego (7 de marzo del 2021). 96 torres impulsan el repoblamiento de San José. *La Nación*. <https://www.nacion.com/el-pais/vivienda/96-torres-impulsan-repoblamiento-de-san-jose/APMJ4H6LDBAG5ANR3Z4DCFFJ6Q/story/>
- Costa Rica. Decreto Ejecutivo N.º 31730-MIDEPLAN-MIVAH. Renovación y repoblamiento de San José. *La Gaceta* del 3 de febrero del 2004.
- Costa Rica. Decreto Ejecutivo N.º 42154-MIDEPLAN-MOPT-MCJ-MIVAH. Reforma al Decreto Ejecutivo N.º 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 del 2017.
- Cubero, Alexandra (18 de febrero del 2019). ¿Cuáles son las zonas de la GAM con mayor plusvalía? *La República*. <https://www.larepublica.net/noticia/cuales-son-las-zonas-de-la-gam-con-mayor-plusvalia>
- Cuenya, Beatriz y Corral, Manuela (2011). Empresarialismo, economía del suelo y grandes proyectos urbanos: el modelo de Puerto Madero en Buenos Aires. *Rev. ELURE*, 37(37). <https://ri.conicet.gov.ar/handle/11336/15416>
- De Angelis, Massimo (2005). The political economy of global neoliberal governance. *Rev. Review* (Fernand Braudel Center), 28(3): 229-257.

- Delgadillo, Víctor; Díaz, Ibán y Salinas Luis (Coords.) (2015). *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina*. México: Instituto de Geografía, UNAM y Contested Cities.
- Delgadillo, Víctor (2014). Ciudad de México: megaproyectos urbanos, negocios privados y resistencia social. En Rodrigo Hidalgo y Michael Janoschka (Eds.), *La ciudad neoliberal. Gentrificación y exclusión en Santiago de Chile, Buenos Aires, Ciudad de México y Madrid*.
- Delgadillo, Víctor (2016). Ciudad de México, quince años de desarrollo urbano intensivo: la gentrificación percibida. *Revista INVI*, 31(88). https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-83582016000300004
- De Mattos, Carlos (2010). Globalización y metamorfosis metropolitana en América Latina. De la ciudad a lo urbano generalizado. *Revista Geografía Norte Grande*, 47: 81-104.
- Di Virgilio, María y Guevara, Tomás (2015). Gentrificación liderada por el Estado y empresarismo urbano en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. En V. Delgadillo, I. Díaz y L. Salinas (Eds.), *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina* (pp. 31-52). México: Instituto de Geografía, UNAM.
- Díaz, David (2019). *La historia del neoliberalismo en Costa Rica. La aparición en la contienda electoral 1977-1978*. Avances de investigación. San José: 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. <http://www.inec.go.cr/Web/Home/GeneradorPagina.aspx>
- Durán, Luis (2013). *Cartografías josefinas: ventas ambulantes y espacio público*. Costa Rica: EUNA.
- Escalante, Fernando (2016). *Historia mínima del neoliberalismo*. México: El Colegio de 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 de febrero del 2020. Cuatro proyectos inmobiliarios en La Sabana muestran avances constructivos y de colocación. *La Nación*. <https://www.nacion.com/economia/negocios/cuatro-proyectos-inmobiliarios-en-la-sabana/HDDOBIYKNJCVZJJKVYVYOUBG2WM/story/>

- Fernández, Evelyn (21 de agosto del 2016). Más torres verticales acaparan San José. *El Financiero*. <https://www.elfinancierocr.com/negocios/mas-torres-verticales-acaparan-san-jose/N5GEBYUTERCU7P3KNBEJUC7OIA/story/>
- Franquesa, Jaume (2007). Vaciar y llenar, o lógica espacial de la neoliberalización. *Reis*, 118: 123-150.
- García, Sandra (2015). *Informe de labores 2015*. San José: Alcaldía Municipalidad de San José.
- Garnier, Jean Pierre (2017 [2001]). La crítica radical ¿Tiene todavía derecho de admisión? En R. Tello (Ed.), Jean-Pierre Garnier. *Un sociólogo urbano a contracorriente*. Madrid: Ed. Icaria.
- Garrido, Marcelo (2019). Escenarios para la producción de escala y regímenes de la representación geográfica. En P. Polo-Almeida, A. Carrión y M. López (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? 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*. España: Ed. Siglo XXI.
- Harvey, David (2005). El nuevo imperialismo: acumulación por desposesión. En L. Panitch y C. Leys (Eds.), *El "nuevo" desafío imperial. Social register 2004*. Buenos Aires: CLACSO.
- Harvey, David (2007a). *Espacios del capital. Hacia una geografía crítica*. Madrid: Ed. Akal.
- Harvey, David (2017b). *Justicia, naturaleza y geografía de la diferencia*. Ecuador: Ed. IAEN y Traficantes de Sueños.

- Hidalgo, Antonio (2003). *Costa Rica en evolución. Política económica, desarrollo y cambio estructural del sistema socio-económico costarricense (1980-2002)*. San José: Editorial 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*, XIV(331). <https://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-331/sn-331-85.htm>
- 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 P. Polo-Almeida, A. Carrión y M. López (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 Janoschka, Michael (2014). 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* (pp. 7-32). Chile: Universidad Pontificia Católica de Chile.
- 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*, 33(1). Doi: <http://dx.doi.org/10.24201/edu.v33i1.1728>
- Informático (5 de agosto del 2015). *MOPT anunció inicio del ambicioso proyecto "Ciudad Gobierno"*. Informático. <https://www.nodal.am/2015/08/costa-rica-anuncian-inicio-de-de-la-construccion-del-ambicioso-proyecto-ciudad-gobierno/>
- Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC) (2000). *IX Censo de Población 2000. Costa Rica*. <http://www.inec.go.cr/Web/Home/GeneradorPagina.aspx>
- Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC) (2020). *Encuesta Nacional de Hogares 2020*. <https://www.inec.cr/ingresos-y-gastos-de-hogares/ingresos-de-los-hogares>
- Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) (1954). *Primera memoria*. <http://www.asamblea.go.cr/sd/Memoriasgobierno/Memoria%20%201954.pdf>
- Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) (1956). *Memoria 1955*. <http://www.asamblea.go.cr/sd/Memoriasgobierno/Memoria%20%201955.pdf>
- 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.

- Jajamovich, Guillermo y Victor, Delgadillo (2020). La circulación de conocimientos, saberes y políticas urbanas en América Latina. Introducción. *Rev. Iberoamericana*, XX(74): 7-11.
- Jessop, Bob (1997). The entrepreneurial city: re-imagining localities, redesigning economic governance, or restructuring capital? En N. Jewson y S. MacGregor (Eds.), *Realising Cities: New Spatial Divisions and Social Transformation* (pp. 28-41). London: Routledge.
- Jiménez, Andrés (2017). "Mall"-deando la ciudad: 24 años de territorialización de los malls en Costa Rica. *Revista Arquitecta*, 6(2): 17-28.
- Jiménez, Andrés (2022). Producción territorial de un nuevo barrio en la ciudad. Surgimiento y trayectorias de un barrio chino en San José, Costa Rica. *Rev. Ciencias Sociales*, 74: 111-128. 10.15517/rcs.v0i174.52155
- La Nación (13 de marzo del 2005). Se asoman primeros condominios en la periferia de San José. *La Nación*. <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*. https://ldbarquitectura.com/portfolio/pr-escalante/?vp_page=3
- LDB Arquitectura (Sin fecha). *Plan de Renovación Barrio La California*. <https://ldbarquitectura.com/portfolio/pr-california/>
- Lefebvre, Henri (1972). *La revolución urbana*. Madrid: Ed. Alianza.
- Lefebvre, Henri (1976). *Espacio y Política. Derecho a la Ciudad II*. Barcelona: Ed. Península.
- Lefebvre, Henri (2013). *La producción del espacio*. España: Ed. Capitán Swing.
- Lefebvre, Henri (2022). *La revolución urbana*. Madrid: Ed. Alianza.
- López, Ernesto, Gasic, Ivo y Meza, Daniel (2012). Urbanismo pro-empresarial en Chile: políticas y planificación de la producción residencial en altura en el pericentro del Gran Santiago. *Rev. INVI*, 27(76): 75-114.
- Lungo, Mario; Pérez, Mariam y Piedra, Nancy (1992). La urbanización en Costa Rica en los 80. En Alejandro Portes y Mario Lungo (Coord.), *Urbanización en Centroamérica*. San José: Flacso Costa Rica.
- Massey, Doreen (1994). *Space, places and gender*. Cambridge: Ed. Polity Press.
- Martínez, Tomás y Ruíz, Karen (2015). *Treinta años de Metamorfosis Urbana Territorial en el Valle Central*. Contribución al XXI Informe Estado de la Nación en Desarrollo Humano Sostenible, CONARE. <http://hdl.handle.net/20.500.12337/618>

- Merrifield, Andy (2019). *La nueva cuestión urbana*. España: Ed. Katakarak.
- 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.
- Montero, Jéssica (31 de abril del 2018). Municipalidad de San José traza plan para atraer empresas a 'ciudad tecnológica'. *La Nación*. <https://www.nacion.com/economia/negocios/municipalidad-de-san-jose-traza-plan-para-atraer/YP4AJ2WOSVC-GRACNFMTC5YLBM/story/>
- Montes, Ana Paula y Durán, Luis (2019). Tres apuntes sobre la ciudad neoliberal en Costa Rica (1980-2017). *RevArquis*, 8(1): 1-23.
- 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. 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.
- 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 Mario Lungo (comp.), *Gobernabilidad urbana en Centroamérica*. San José: FLACSO-GURI.
- Peresini, Natalí (2020). Las agendas internacionales y el desarrollo urbano local. Una revisión por los modelos de planificación e instrumentos adoptados por la gestión urbana local en Córdoba, Argentina (1983-2019). *Revista de Geografía Norte Grande*, 77. https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-34022020000300071

- 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. *Revista Artaquis*, 5(1). <https://revistas.ucr.ac.cr/index.php/revistarquis/article/view/25399>
- 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 empresarismo? 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.*, 69. <https://doi.org/10.21138/bage.1904>
- Pradilla, Emilio (2018). Cambios neoliberales, contradicciones y futuro incierto de las metrópolis latinoamericanas. *Cad. Metrop., São Paulo*, 20(43), 649-672. <http://dx.doi.org/10.1590/2236-9996.2018-4302>
- Programa Estado de la Nación (PEN) (2015). Vigésimo primer Informe Estado de la Nación en Desarrollo Humano Sostenible. Costa Rica. <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*, 25(224). <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; Moulart, Frank y Erik, Swyngedouw. 2001. Nuevas políticas urbanas para la revitalización de las ciudades en Europa. *Rev. Ciudad y Territorio, Est. Territoriales*, XXXIII(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 Víctor Delgado, Ibán Díaz y Luis Salinas, *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina* (pp. 11-30). México: Instituto de Geografía, UNAM.
- Rodríguez, Andrea (20 de diciembre del 2016). Sector construcción se sacude de la crisis. *Rev. Inversión Inmobiliaria*. <http://inversioninmobiliariacr.com/index.php/es/finanzas/item/738-sector-construccion-se-sacude-de-la-crisis>

- Rosero, Luis (13 de mayo del 2002). San José, desierto urbano. *La Nación*. <https://www.nacion.com/opinion/san-jose-desierto-urbano/3OJCR6Z5BNG3RL6M2M6Y-NY6B3Y/story/>
- Rovira, Jorge (2004). El nuevo estilo nacional de desarrollo de Costa Rica 1984-2003 y el TLC. En María Flores-Estrada y Gerardo Hernández (eds.), *TLC con Estados Unidos contribuciones al debate. ¿Debe Costa Rica aprobarlo?* (pp. 309-346). San José: Instituto de Investigaciones Sociales, Universidad de Costa Rica.
- Rolnik, Raquel (2013). Neoliberalismo reciente: la financialización 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)
- Ruiz, Francisco (28 de febrero del 2023). Ciudad Gobierno anuncia propuesta ganadora de diseño con miras a empezar construcción este año. *El Financiero*. <https://www.elfinanciero.cr.com/economia-y-politica/ciudad-gobierno-anuncia-propuesta-ganadora-de/ZX7BN4RX7BBX7C73QSSXVHVZ54/story/>
- RutasNaturbanas. Sin fecha. *La propuesta*. <https://rutasnaturbanas.org/lapropuesta>
- Salas, Otto (11 de junio del 2020). La vivienda de bien social ahora podrá ser sostenible. *Suplemento Ciencia más Tecnología. Universidad de Costa Rica*. <https://www.ucr.ac.cr/noticias/2020/06/11/la-vivienda-de-bien-social-ahora-podra-ser-sostenible.html>
- 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, pp. 1-74. DOI: <https://doi.org/10.20868/ciur.2014.93.2951>
- 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. <http://hdl.handle.net/20.500.12337/615>
- Sánchez, Marianela; Soto, Chelsea y Villalobos, Andrés (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 (12 de enero del 2020). Rutas Naturbanas: recuperar y apropiarse de la ciudad, con cada metro transitado. *El Observador*. <https://observador.cr/rutas-naturbanas-recuperar-y-apropiarse-de-la-ciudad-con-cada-metro-transitado/>
- Sancho, Manuel (31 de mayo del 2018). Nuevamente se valorará la posibilidad de construir Ciudad Gobierno. *CrHoy*. <https://www.crhoy.com/nacionales/nuevamente-se-valorara-la-posibilidad-de-construir-la-ciudad-gobierno/>
- Santon, Milton (2000). *La naturaleza del espacio. Técnica y tiempo. Razón y emoción*. Madrid: Ed. Ariel.
- Schiavo, Ester y Gelfuso, Alejandro (2018). Urbanismo de mercado. Las ciudades latinoamericanas y el neoliberalismo realmente existente. *Cad. Metrop.*, 20(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 A. Sevilla (Ed.), *Neil Brenner. Teoría urbana crítica y políticas de escala* (pp. 109-113). Buenos Aires: Ed. Icaria.
- Sequera, Jorge (2015). A 50 años del nacimiento del concepto 'gentrificación'. La mirada anglosajona. *Rev. Biblio3W*, XX(1), 1127. <https://doi.org/10.1344/b3w.0.2015.26116>
- Smith, Neil (2001). Nuevo globalismo, nuevo urbanismo. *Rev. Doc. Anal. Geogr.*, 38: 15-32.
- Smith, Neil (2005). El redimensionamiento de las ciudades: la globalización y el urbanismo neoliberal. En David Harvey y Neil Smith (coords.), *Capital financiero, propiedad inmobiliaria y cultura* (pp. 59-78). Barcelona: Universidad Autónoma de Barcelona.
- Smith, Neil (2020 [1984]). *Desarrollo desigual. Naturaleza, capital y producción del espacio*. Madrid: Ed. Traficante de Sueños.
- Solow, Anatole (1949). *Proyecto para el desarrollo urbano de la capital de Costa Rica*. Washington, D.C.: Sección de Vivienda y Planificación, Unión Panamericana.
- Soto, Carlos (21 de junio del 2017). San José estrena marca ciudad para atraer a ticos y extranjeros: 'SJO Vive'. *La Nación*. <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. Biental de Arquitectura, Colegio de Arquitectos de Costa Rica*. <https://www.bienalcostarica.com/pb-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: 1-12.
- Ugarte, Jimena (2013). San José Posible: un buen intento. *Revisartquis*. 2(3). <https://kerwa.ucr.ac.cr/bitstream/handle/10669/13677/8712-12491-1-PB.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Ulate, Anabelle y Benavides, Silvia (2013). Disparidad geográfica del desarrollo y crisis. En Anabelle Ulate y Max Soto (Eds.), *Costa Rica: Impactos y lecciones de la crisis internacional 2008-2009* (pp. 216-238). San José: UCR y PNUD.
- Vergara, Carlos y Casellas, Antónia (2016). Políticas estatales y transformación urbana: ¿Hacia un proceso de gentrificación en Valparaíso, Chile? *Rev. EURE*, 42(126): 123-144.
- Vizcaíno, Irene (11 de noviembre del 2002). Instan a repoblar el centro de San José. *La Nación*. <https://www.nacion.com/el-pais/instan-a-repoblar-el-centro-de-san-jose/XUETH667K5DH5LWLSM4Q4MUZQM/story/>
- Wu, Fulong (2020). The state acts through the market: 'State entrepreneurialism' beyond varieties of urban entrepreneurialism. *Dialogues in Human Geography*, 10(3): 326-329. DOI: 10.1177/2043820620921034

COMUNICACIONES PERSONALES

- Álvarez, Royee (01 de octubre del 2019). Comunicación personal. Cargo: jefe Sección de Permisos de Construcción de la Municipalidad.
- Delgado, Luis Carlos (06 de julio de 2020). Comunicación personal. Cargo: exdirector de la Oficina del Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José.
- Klootchkov, Vladimir (16 de octubre del 2018). Comunicación personal. Cargo: exdirector de urbanismo de la Municipalidad.
- Morales, Felipe (02 de abril del 2021). Comunicación personal. Cargo: Arquitecto de obra proyectada a construir en San José.
- Rivas, Álvaro (03 de noviembre del 2020). Comunicación personal. Cargo: Jefe del Departamento de Desarrollo Económico, Social y Cultural.

ÍNDICE DE CUADROS

Cuadro 1.	Integrantes de la Comisión Regeneración y Repoblamiento de San José (enero del 2004).....	61
Cuadro 2.	Políticas y estrategias para la regeneración y repoblamiento de San José por temas de intervención (2004)	63
Cuadro 3.	Instrumentos propuestos de regeneración y repoblamiento de San José (por área de acción, año 2004)	67
Cuadro 4.	Catalogación de los considerandos que justifican el surgimiento del Decreto Ejecutivo N.º 31730-MIDEPLAN-MIVAH	70
Cuadro 5.	Objetivos que dirigen el accionar del Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José (2004).....	73
Cuadro 6.	Actores en el diseño del Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José (2003-2004).....	85
Cuadro 7.	Instancias del Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José	93
Cuadro 8.	Comparación de actores que integran la Comisión de Regeneración/Renovación y Repoblamiento de San José (año 2004 y 2020)	121
Cuadro 9.	Síntesis de acciones ejecutadas por el Gobierno local para el impulso del Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José	124
Cuadro 10.	Proyectos de regeneración y repoblamiento entre los años 2004 y 2019, según tipología y distrito	147

Cuadro 11.	Proyectos de regeneración y repoblamiento entre los años 2004 y 2019, según año y cantidad	148
Cuadro 12.	Características de los proyectos de regeneración y repoblamiento de San José (2004 y 2019)	151
Cuadro 13.	Características de proyectos habitacionales de más de 10 pisos de altura en San José	163
Cuadro 14.	Iniciativas satelitales al Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José (2004-2019).....	185
Cuadro 15.	Principales características del empresarialismo urbano en el Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José (2004-2019)	209

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1.	Ciudad de San José: delimitación del área en estudio	xxvi
Figura 2.	Esquema conceptual de la investigación	31
Figura 3.	San José: población total según provincia, cantón y ciudad (1950, 1973, 1984 y 2000)	39
Figura 4.	Población total de la ciudad San José durante los años 1950, 1973, 1984 y 2000	42
Figura 5.	Relaciones entre instancias del Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José	94
Figura 6.	Fechas de las reuniones de la Comisión de Regeneración y Repoblamiento de San José (entre el año 2004 y el 2019)	100
Figura 7.	Localización de áreas de intervención en el Informe de la Comisión de Renovación y Repoblamiento de San José (2004)	136
Figura 8.	Distribución de proyectos de regeneración y repoblamiento, según categoría de uso de la tierra (2004-2019)	144
Figura 9.	Distribución de proyectos de regeneración y repoblamiento según ubicación distrital (2004 y 2019) ...	145
Figura 10.	Ciudad San José. Barrios y proyectos propuestos en el marco del programa (2004-2019)	146
Figura 11.	Ciudad San José. Distribución de incentivos por barrios según su tipo (2004-2019)	150

Figura 12.	Ciudad San José. Ubicación de los proyectos construidos según los barrios donde se localizaron	158
Figura 13.	Huellas materiales del Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José (2004-2019).....	159
Figura 14.	Proyectos construidos en una primera etapa del programa en su transformación del sitio	165
Figura 15.	Proyectos construidos en una segunda etapa del programa en su transformación del sitio	166
Figura 16.	Cercanía geográfica de los proyectos que componen la segunda etapa del programa	167
Figura 17.	Monumentalidad de algunos proyectos de repoblamiento en su contexto inmediato y en vista amplia.....	168
Figura 18.	Algunas amenidades ofrecidas por los proyectos de repoblamiento en San José	170
Figura 19.	Diferenciaciones materiales entre nuevos proyectos de repoblamiento y su entorno inmediato	171
Figura 20.	Rótulo de la marca ciudad en el Parque Central de San José	181
Figura 21.	Localización de algunas iniciativas satelitales en torno al Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José (2004 y 2019).....	187
Figura 22.	Conjunto de iniciativas públicas y privadas diseñadas o ejecutadas en el marco del Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José	192

ACERCA DEL AUTOR

Andrés Jiménez Corrales. Geógrafo costarricense. Cuenta con los grados académicos de bachillerato, licenciatura y maestría en Geografía por la Universidad de Costa Rica. Actualmente, es estudiante de doctorado en la Universidad Federal Fluminense, Brasil. Investigador en el Instituto de Investigaciones Sociales y docente en la Escuela de Geografía, Universidad de Costa Rica. Su preocupación investigativa gira en torno a las implicaciones espaciales, políticas, sociales y ecológicas de la producción de desigualdades territoriales e injusticias espaciales en el capitalismo.

Corrección filológica: *Gabriela Fonseca A.* • Revisión de pruebas: *IIS Ediciones*
Diseño de contenido y diagramación: *Amalia Prado C., María Teresa Montero S.* y
Sección de Diseño Editorial UCR • Diseño de portada: *Boris Valverde G.*
Imagen de portada: *Andrés Artavia T.* • Realización del libro digital: *Grettel Calderón A.*
Control de calidad de la versión digital: *Hazel Aguilar B. y Grettel Calderón A.*

Editorial UCR es miembro del Sistema Editorial Universitario Centroamericano (SEDUCA),
perteneciente al Consejo Superior Universitario Centroamericano (CSUCA).

Edición digital de la Editorial Universidad de Costa Rica. Fecha de creación: mayo, 2024.

La licencia de este libro se ha otorgado a su comprador legal.

Valoramos su opinión.
Por favor [comente esta obra.](#)



Adquiera más de nuestros
libros digitales en la
[Librería UCR Virtual.](#)

LIBRERÍA
UCR

VIRTUAL

Reconquista de San José... trae al debate público un estudio sobre la historia contemporánea de transformación urbana de la ciudad de San José. Para ello se analizaron las formas de territorialización del Programa de Regeneración y Repoblamiento, el cual es caracterizado como un proyecto exclusivo y excluyente que tiende a aumentar las desigualdades territoriales en la ciudad. Como contraparte, este libro invita a pensar en modos de construir una San José como una centralidad incluyente, donde se garantice una vida digna y de bienestar, se reduzcan las desigualdades territoriales y la injusticia socioespacial como un principio de desarrollo.