

San José_ RISE. Reactivación Inmobiliaria del Centro Histórico de San José a partir de plataformas tecnológicas alternativas

Mauricio Guevara-Murillo

Escuela de Arquitectura y Urbanismo
Instituto Tecnológico de Costa Rica, Costa Rica
✉ mauguevara@itcr.ac.cr

Tomás Francisco Martínez-Baldares

Escuela de Arquitectura y Urbanismo
Instituto Tecnológico de Costa Rica, Costa Rica
✉ tmartinez@itcr.ac.cr

Resumen

El mayor desafío del Centro Histórico de San José ha sido recuperar el uso residencial y potenciarse como destino turístico. La pandemia por COVID 19 alteró la planificación para revitalizar el Centro Histórico de San José y profundizó su subutilización y deterioro. Se suma la ausencia de los funcionarios públicos y privados ante la implementación del teletrabajo.

El proyecto de investigación San José RISE explora modelos idóneos para la recuperación física de edificios, y la incorporación de nuevos formatos residenciales mixtos que respondan a nuevas realidades en la demanda, requerimiento de teletrabajadores, cambios en el modelo de tenencia, y apertura a nuevos usuarios. Se plantea como recurso fundamental la mediación de incentivos y recursos tecnológicos que faciliten acoger financiamiento bajo un modelo accesible y colaborativo.

Palabras claves

Rehabilitación de edificios, Reactivación económica, teletrabajo, revitalización urbana, economías colaborativas, cohousing, coliving, coworking.

El problema

La pérdida de población es un fenómeno gradual registrado desde los tres últimos censos (1984, 2000 y 2011) en los cuatro distritos centrales de San José. Esta disminución de la población supuso una transformación del centro histórico, pasando de su original vocación residencial a una casi exclusivamente comercial y de servicios. Las actividades económicas y comerciales, los flujos peatonales y la actividad ordinaria fue fuertemente impactada por la pandemia por COVID-19 tanto en el cierre de locales como en un cambio de patrón de los usuarios, quienes en al menos un 13% se han acogido al modelo de teletrabajo en forma permanente, así como a un apego a formatos de comercio electrónico y mensajería derivados de los períodos de confinamiento de la pandemia. [1]

El formato residencial que perdura y se consolida en el Centro Histórico es el de las llamadas “cuarterías” o inquilinatos de áreas muy reducidas y espacios compartidos que salieron a relucir por su vulnerabilidad en el contexto de la pandemia. Este formato se duplicó en los últimos 10 años en el país, pero el 50% de ellas están en San José. [2]

Paralelamente a esta situación en el 2021 se aprobó la “ley para atender trabajadores remotos de servicios de carácter internacional (2021) que ha promovido la llegada al país de los llamados “nómadas digitales” que pasan temporadas laborales en el país aprovechando la oferta turística y administrando su tiempo laboral dado que su trabajo se basa en objetivos y resultados y no necesariamente en horarios convencionales de trabajo. Estas poblaciones han mostrado un claro aumento ubicándose en playas y montañas ante la ausencia de ofertas en la capital.

El perfil demográfico a su vez denota en envejecimiento de la población al punto que según proyecciones de INEC la población mayor de 65 años llegará a más del 20% en el 2050. [3]. Muchas de estas personas que hoy hacen parte de ese grupo etario, habitaron los cuatro distritos centrales entre 1960 y 1980 que son los períodos de mayor población registrada.

De tal forma pueden evidenciarse demandas nuevas: teletrabajadores, nómadas digitales, cuarterías y población adulta mayor que no encuentra opciones de vivienda acordes a sus necesidades en el mercado convencional y podrían apreciar modelos de vivienda compartida que brinden apoyo e interacción social, así como potenciales encadenamientos de actividades productivas.

Las medidas sanitarias, el confinamiento, el teletrabajo, la reducción horaria para las actividades sociales y la propuesta de un nuevo centro para funcionarios públicos conocido como “Ciudad Gobierno” pone como desafío la necesidad de crear modelos innovadores para revertir la tendencia al despoblamiento y la subutilización de infraestructura, fortalecer el carácter de atractor, crear una oferta que permita recuperar a los funcionarios, incorporar oferta residencial y potenciar, bajo condiciones diferentes, la cultura, el patrimonio, la historia y la equidistancia y direccionamiento a toda la oferta turística nacional.

Investigación para atender nuevas demandas

El proyecto demanda la identificación de los modelos idóneos para sustentar las mejoras en las condiciones urbanas, espacio público, de infotelecomunicaciones y conectividad, la recuperación de edificaciones en formatos residenciales, la variación de la oferta hotelera asociada a teletrabajadores e incentivos por cercanía y localización económica, que en conjunto logren consolidar una propuesta innovadora que contribuya a revertir la condición actual de deterioro e impulsar la recuperación inmobiliaria.

Se plantea la mediación de incentivos y recursos tecnológicos como recurso fundamental, para dar acceso a financiamiento bajo un modelo accesible y colaborativo. Por esta razón el equipo investigador está conformado por una economista, un ingeniero en computación y dos arquitectos urbanistas buscando un abordaje interdisciplinario e integral.

De esta forma el proyecto de investigación aprobado por la Vicerrectoría de Investigación del Instituto Tecnológico de Costa Rica, que dió inicio en el segundo semestre de 2022, tiene como objetivo general desarrollar un modelo de desarrollo urbano para el Centro Histórico de San José a partir de la

implementación de plataformas tecnológicas que coadyuven a la rehabilitación urbana y la reactivación de la inversión inmobiliaria.

Herramientas urbanísticas, de gestión, bancarias, facilidades tecnológicas entre otras se utilizan para analizar los elementos que articulados que pueden generar un efecto atractor.

La oferta inmobiliaria y residencial se analiza para identificar opciones de financiamiento diferentes a las convencionales según sean edificaciones de diferente escala o con valor patrimonial: crowdfunding, abordaje de propiedades en remate, hipotecas invertidas, hipotecas por localización eficiente, cambios de los modelos de propiedad individual por propiedad colectiva, derechos de uso o usufructo en vez de derechos de propiedad, conforman un conjunto de alternativas que pueden ser asesoradas, recomendadas y dirigidas según las particularidades de cada caso.

A la fecha, se ha trabajado en un levantamiento detallado de 100 manzanas del centro histórico de San José (figura 1) mediante sistemas de información geográfica que permitió identificar condición de las edificaciones, uso actual, nivel de desocupación, oferta inmobiliaria entre otras. Se tiene previsto mapear con herramientas SIG los centros laborales de mayor demanda y asociar potenciales edificios a reutilizar y potenciales ofertas turísticas, hoteleras y culturales cercanas.

Delimitación zona de Estudio, Proyecto San José_RISE. 2023

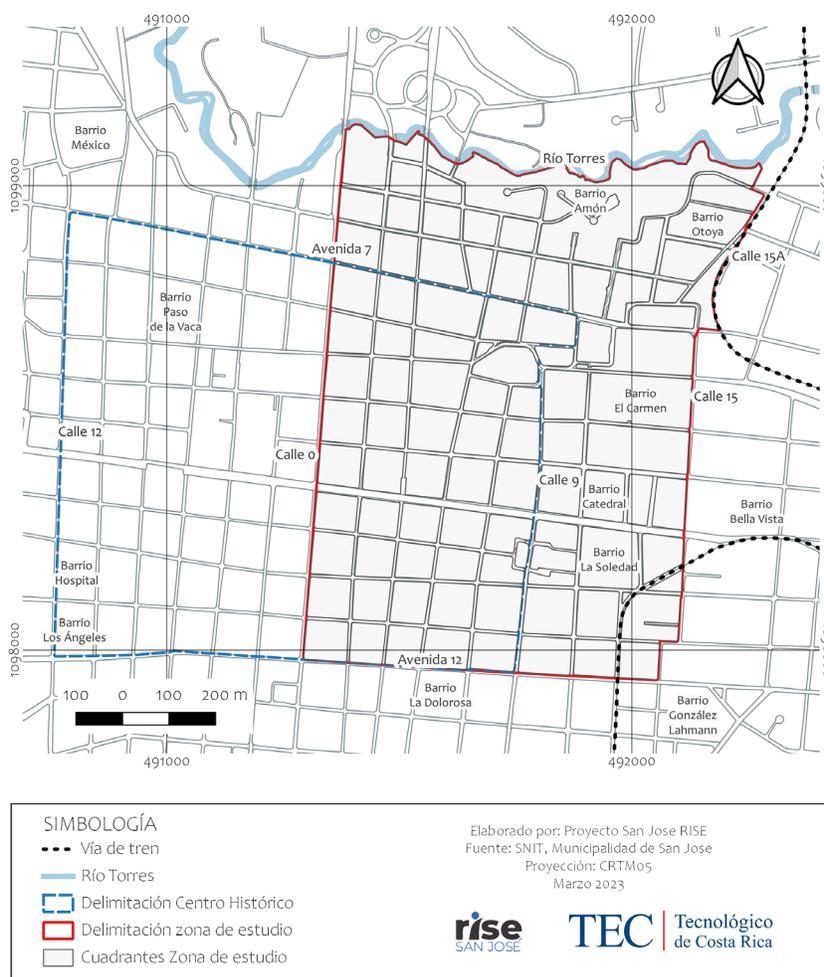


Figura 1: Delimitación Zona de estudio Proyecto San José RISE

Fuente: Proyecto SJ_RISE

Nuevos modelos colaborativos y desafíos de investigación

Las economías colaborativas representan modelos disruptivos que han generado nuevas oportunidades, democratización de los procesos y alternativas de más fácil acceso, ejecución y distribución equitativa de rentas. El problema de la subutilización de las edificaciones es un fenómeno prepandemia, pero con la pandemia se ha dado una caída sustancial de muchos negocios y pymes y el proyecto busca entonces atender, en conjunto con la Municipalidad de San José, la atracción de inversión con más y diversas opciones.

De esta forma, modelos como cohousing, coliving y coworking representan una nueva visión de la vivienda. El cohousing es un modelo de vivienda social asequible, que se ha gestado como respuesta a la dificultad, de amplios sectores, para poder acceder a una vivienda, al limitarse las opciones a los esquemas convencionales de compra o alquiler. Tal es el caso de personas o familias que no califican dentro de los requisitos de las entidades financieras para préstamos hipotecarios o bonos de vivienda por el estancamiento de sus salarios, no ser asalariados sino trabajadores independientes, no ser sujetos a crédito.

Es un modelo de gestión inmobiliaria horizontal, basado en grupos con intereses comunes y con enfoque sostenible que se ha implementado con éxito popular en países nórdicos y con un reciente auge en España y otros países mediterráneos. Apoyado en un esquema de vida en comunidad y de espacios y servicios básicos, compartidos. No existe propiedad como tal sino usufructo o derechos de uso con el cual se entra en la cooperativa y se paga un monto específico de contribución en los gastos de suministros y servicios.

El esquema de coliving o llamado también en español covivienda, es un modelo que busca un menor gasto y se vincula muchas veces a entornos laborales de alianzas profesionales, a la vez que se convive y comparte residencias. Hay una coexistencia de la vida laboral y residencial.

A partir de la digitalización hay mucho trabajador freelancer virtual que se ajusta a este modelo. Es propicio para nómadas digitales y teletrabajadores. Permite espacios más creativos e innovadores para alianzas; se convive lo laboral y residencial y su esquema de permanencia es más itinerante y rotativo porque se apoya en una cuota temporal de hospedaje. Finalmente, el coworking implica espacios de trabajo u oficinas compartidas entre profesionales independientes, empresarios y teletrabajadores. Busca dotar buena conectividad y terminales para facilitar el trabajo a quienes trabajan de manera remota.

Identificados estos modelos, el desafío de investigación radica en gran medida en adaptar dichos esquemas tanto a las diferentes tipologías edificatorias como a los diferentes esquemas de potencial financiamiento o modelo de negocio. En este sentido la herramienta o plataforma tecnológica a desarrollar funciona como un puente difusor y orientador entre banco de proyectos por edificaciones, modelos de financiamiento y modelos de vivienda, pretendiendo conectar inversores, interesados, banca, financiamiento y coaching u orientación sobre lo más conveniente en cada caso. Esta plataforma implica entonces un esquema de gobernanza para que ese modelo de agencia promotora con visión colaborativa opere de manera sostenible con el apoyo de la municipalidad y los entes financieros.

Conclusiones preliminares

Algunas de las conclusiones más importantes derivadas de ese proceso de trabajo de campo en el que han participado once estudiantes asistentes son las siguientes:

Se identificaron porcentajes de desocupación y deterioro de las edificaciones superiores a la prepandemia. La oferta inmobiliaria tanto en venta como alquiler también registra un aumento considerable dejando manifiesta la necesidad de crear nuevas formas de inversión y también canales tecnológicos para hacerlas llegar al mayor número de personas. De igual forma la Municipalidad se ha mostrado dispuesta a acompañar el proceso con nuevos incentivos según la localización y escala de las edificaciones.

El nivel de ocupación parcial y en desuso alcanza un 35%, (figura 2) la altura promedio de las edificaciones es de 2,4 pisos de altura, el estado del stock de edificaciones es de un 34% en buen estado y un 47% en regular (figura 3) y el 72% de ellos terrenos tienen áreas menores a los 500m².

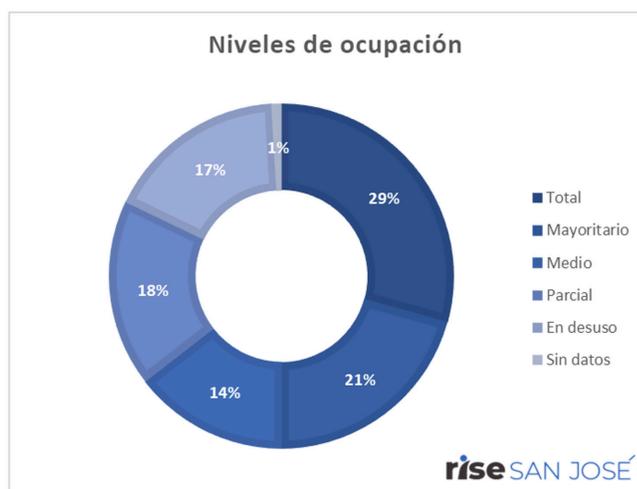


Figura 2: Niveles de ocupación de los predios dentro de la zona de estudio.
Fuente: Elaboración propia, datos Proyecto SJ_RISE

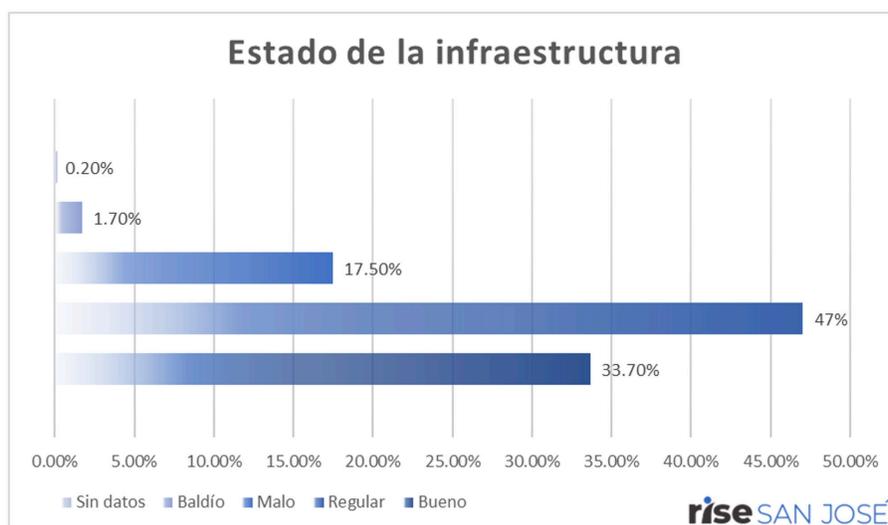


Figura 3: Estado de la infraestructura en la zona de estudio.
Fuente: Elaboración propia, datos Proyecto SJ_RISE

La interpretación de las cifras permite identificar un uso muy poco intensivo del suelo, una alta subutilización en un entorno que cuenta con electrificación subterránea, alcantarillado sanitario y acceso a transporte público. También permite inferir que habiendo una condición de regular a buena en cerca del 80% del stock de edificios, hay cabida para la rehabilitación de sus infraestructuras y la respectiva readequación funcional. Y también es evidente que es necesario un abordaje de la intervención a pequeña escala y al efecto acumulativo de varias intervenciones de edificaciones de poca área y mediana o baja altura, así como a la incorporación de edificaciones mixtas y densas en los terrenos baldíos.

Referencias

1. Instituto Nacional de Estadística y Censos, "El teletrabajo y uso de plataformas digitales en Costa Rica: una nueva modalidad laboral," Instituto Nacional de Estadística y Censos, San José, 2022.
2. F. P. d. V. FUPROVI, "Informe Nacional de Vivienda y desarrollo urbano en Costa Rica," FUPROVI, 2021.
3. Instituto Nacional de Estadística y Censos; Centro Centroamericano de Población, "Estimaciones y proyecciones de población por sexo y edad 1950-2050," Instituto Nacional de Estadística y Censos, San José, 2013.

Sobre los autores

Mauricio Guevara-Murillo

Mauricio Guevara Murillo es profesor e investigador de la Escuela de Arquitectura y Urbanismo del Tecnológico de Costa Rica. Arquitecto con un Magíster en Desarrollo Urbano de la Pontificia Universidad Católica de Chile. Como profesor se ha desempeñado en cursos del área de teoría e historia de la arquitectura, investigación y urbanismo. Su participación en investigación y extensión se vincula a procesos de gestión urbana y patrimonial. <https://orcid.org/0000-0002-0884-9231>

Tomás Francisco Martínez-Baldares

Tomás Martínez Baldares es profesor e investigador de la Escuela de Arquitectura y Urbanismo. Arquitecto con Maestría Académica en Diseño Urbano y maestría MBA en Alta Dirección de Empresas. Profesor en la Maestría en Diseño y Construcción Sostenible del TEC. Desarrolla investigación en revitalización urbana, rehabilitación de edificios y modelos innovadores de gestión urbana. <https://orcid.org/0000-0001-7467-4356>