4

Investigación del área de estudio

El presente capítulo corresponde a la segunda unidad de investigación propuesta en la metodología. En la primera etapa de acuerdo a los conceptos teóricos estudiados en el capítulo anterior, se realizó en forma general como un acercamiento al objeto de estudio, un análisis físico espacial y social de los cuatro distritos centrales de la ciudad de San José, para identificar las posibles causas del proceso de deterioro y transformación, objeto de estudio de la presente tesis académica y su implicación física.

En la segunda etapa se profundiza el análisis de esta problemática en un fragmento o sector del Barrio La Dolorosa, para lo cual se realizó la investigación de campo de fuentes primarias, por medio de una ficha (Ver en anexos) que se aplicó para este fin en una muestra representativa del deterioro y transformación, que abarca una área de 18 manzanas, ubicadas entre las calles 0 a 5 y avenidas 2 y 14. También se presenta un análisis comparativo del uso del suelo que existía anteriormente en este sector, en base a la información de los planos utilizados en los censos de 1973, 1984 y 2000, el año 2005 se realizó en base a la información recolectada de fuentes primarias del trabajo de campo desarrollado en el sector en estudio.

En la tercera etapa se realizó el análisis social de este sector, para conocer las características de la población y cómo han ido cambiando, por medio de los datos del censo de 1973, 1984 y 2000. Además con el propósito de profundizar esta investigación, desde la óptica cualitativa se presenta el análisis de las entrevistas realizadas a residentes, trabajadores y expertos en esta problemática. En la última parte, se sintetizan las causas del deterioro y la transformación de acuerdo al análisis realizado en el área de estudio. A continuación se presentan los alcances del capítulo.

4.1 Análisis físico espacial de los cuatro distritos centrales

El análisis físico espacial de los cuatro distritos centrales, se ha realizado con la información proveniente de fuentes secundarias. Los mapas de uso del suelo y de los edificios se elaboraron en base a un censo económico realizado por la Municipalidad de San José en el año 2000 solamente para los edificios y el análisis de la vivienda se realizó con datos del censo del año 2000, a través del Centro Centroamericano de Población de la Universidad de Costa Rica.

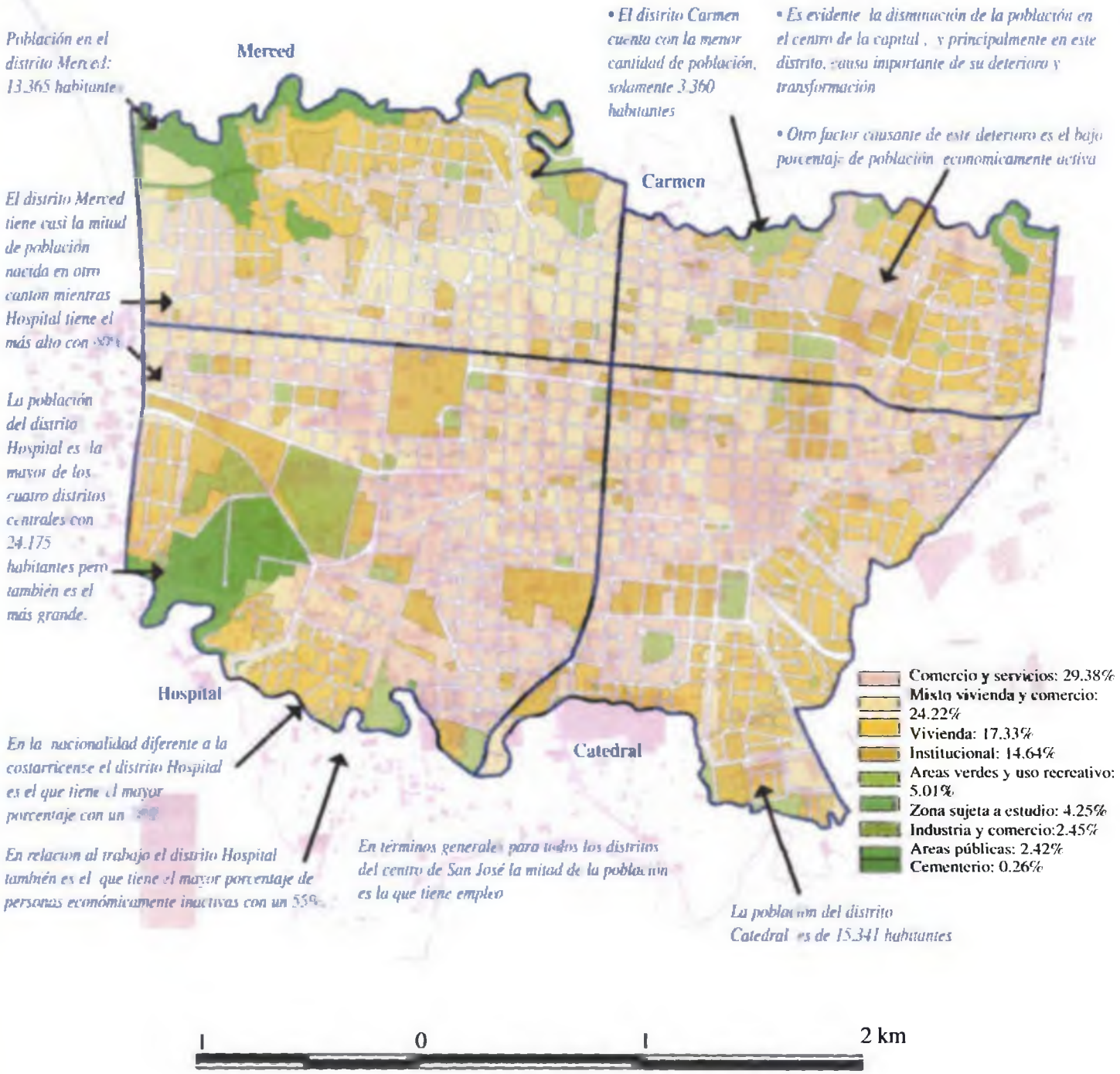
4.1.1 Uso del suelo

El Plano No. 1 de Uso del Suelo muestra la ubicación de cada uno de los usos existentes en los cuatro distritos centrales y los porcentajes dedicados a cada uno de ellos. En este se puede apreciar el bajo porcentaje dedicado al uso exclusivo de vivienda con sólo un 17.33%, lo que evidencia el despoblamiento de los cuatro distritos centrales. En contraste con el uso de comercio y servicios con casi un 30%, sin contar la porción de comercio del uso vivienda y comercio e industria y comercio de 26.67%, reflejando éstos porcentajes la tendencia de los cuatro distritos centrales a convertirse en un gran centro de comercio y servicios, especializándose cada vez más en la función primaria del trabajo.

Otro factor importante que podemos leer en este plano es el bajo porcentaje de suelo dedicado al uso recreativo y de áreas verdes en estos distritos centrales, con apenas un 5%, déficit que se refleja en la baja calidad ambiental y de vida pública urbana, por el deterioro y estética del medio ambiente urbano del centro. También sobresale en este plano el bajo porcentaje de uso institucional, solamente con un 14.64%, el cual es el resultado del criterio utilizado en las políticas de varias instituciones estatales de descentralización de sus instalaciones físicas, reforzando la falta de interés del gobierno central y local de permanecer y fortalecer el centro de la ciudad.

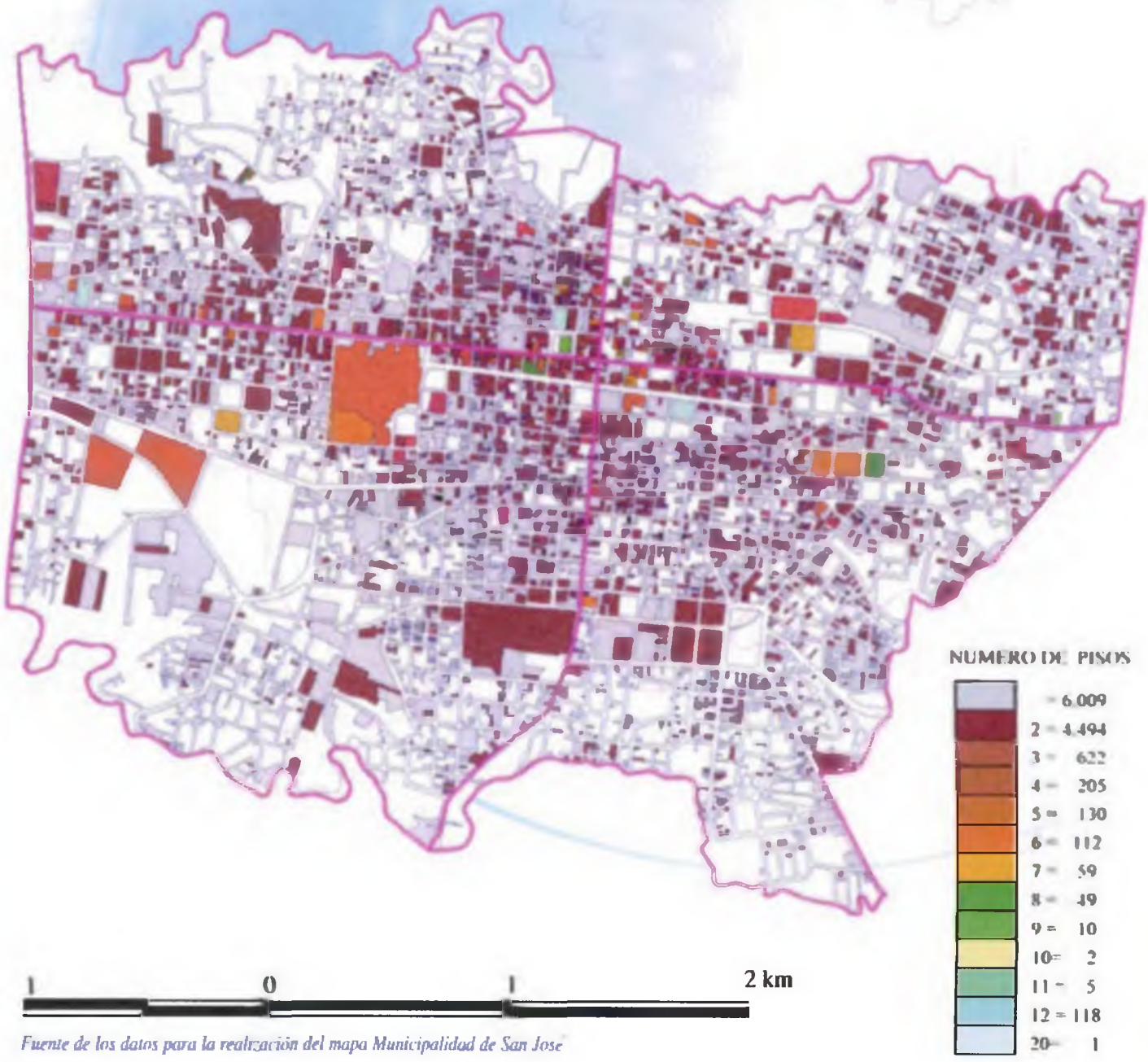
Plano N°1

Uso del suelo de los cuatro distritos centrales del centro de la ciudad de San José



Plano N°2 Número de pisos

En el plano del número de pisos de los edificios en los cuatro distritos centrales, podemos leer el gran predominio de los edificios de baja altura, sumando entre los de una y dos pisos(10.503 edificios 68%), bajando drasticamente a 622 edificios de 3 pisos y continua disminuyendo a partir de cuatro pisos en adelante. Estos datos reflejan la baja densidad de las edificaciones en este importante centro, dado el alto valor de los terrenos en el mismo, donde actualmente cuenta con nueva y moderna instalación de cableado subterráneo y otros servicios urbanos que le dan un gran valor agregado.



Fuente de los datos para la realización del mapa Municipalidad de San Jose

• Edificación

En el centro de la ciudad de San José existe un gran predominio de edificios de baja altura, lo cual podemos apreciar en el plano No. 2 del número de pisos de los edificios, sumando entre los de uno y dos pisos 10.503 edificios, lo que significa un 88%, bajando drásticamente a 622 edificios de 3 pisos y continúa descendiendo de cuatro pisos en adelante. Estos datos reflejan la baja densidad de las edificaciones en esta importante zona, donde actualmente cuenta con nueva y moderna instalación de cableado subterráneo y otros servicios urbanos que le dan un mayor valor agregado, condiciones que incrementan el gran potencial de desarrollo en altura que existe en la misma.

Entre los materiales de construcción predominantes están el concreto o apariencia de este material, con un 93.95%, siguiendo el de madera con apenas un 4.24%. Todavía existen viviendas en ladrillo y adobe así como de materiales mixtos, según el plano No. 3.

Según el plano No. 4 del estado de los edificios se puede apreciar que el 79.9% se encuentran en buen estado, los que están en regular y mal estado alcanzan más del 20%, porcentaje alto, considerando que estos datos son únicamente para los edificios.

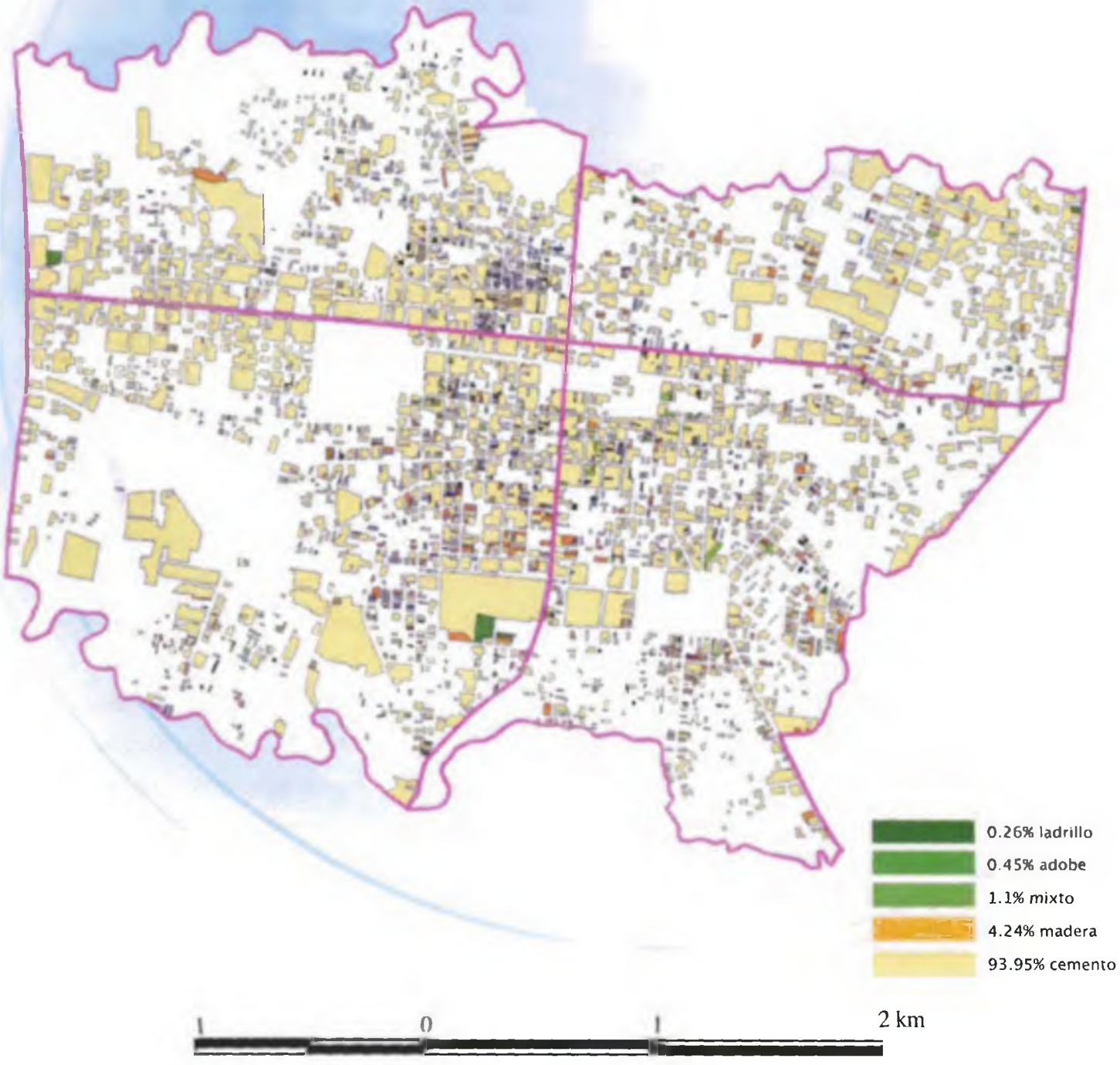
•Vivienda

Del análisis del tipo de vivienda por distrito (Gráfico No. 1), según el censo del año 2000, se obtuvieron los siguientes resultados que se muestran en los gráficos correspondientes. Existe un predominio de la vivienda unifamiliar en los cuatro distritos, oscilando desde un 82% en el Carmen, 88% en Catedral, 90% en Merced y un 91% en Hospital, mientras que la vivienda en edificios varió desde un 5% en los distritos Hospital y Merced, 9% en el de Catedral y 17% en el Carmen, lo que demuestra la baja altura de la vivienda en el centro.

Del análisis de los datos del estado de las viviendas un poco más de la mitad del tipo independiente se encuentra en buen estado y el resto en regular y mal estado en contraposición con la vivienda en edificios, los cuales en su mayoría si están en buen estado.

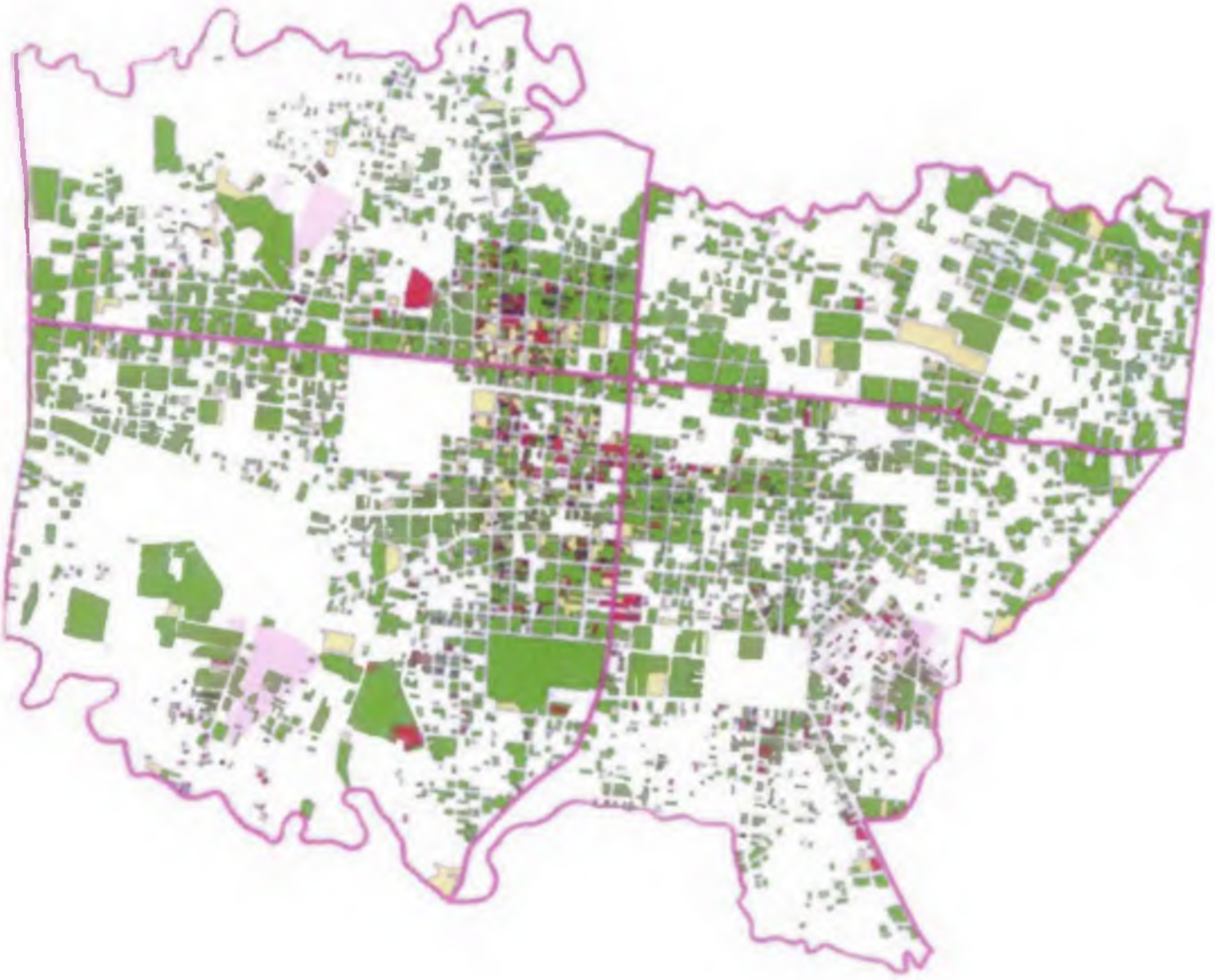
En la relación ocupación de la vivienda y el estado de las mismas (Gráfico No. 2), estas variables muestran que un porcentaje muy alto de la vivienda propia se encuentra en buen estado, oscilando desde un 85% en el distrito Carmen a un 65% en el distrito Merced en contraste con la alquilada, donde predomina el estado regular y malo con un porcentaje desde un 28% en el distrito Carmen hasta un 67% en el de Hospital.

Plano N°3 Materiales de construcción



Fuente de datos para realizar el mapa Municipalidad de San José, Censo Económico año 2000

Plano N°4 Estado de los edificios



En este plano del estado de los edificios se puede apreciar que entre los de mal y regular estado suman más de un 20%, porcentaje que refleja el alto nivel de deterioro de las estructuras arquitectónicas de este importante espacio central.

Este mapa se elaboró en base al censo económico realizado por la Municipalidad de San José solamentepara los edificios comerciales, no están incluidas las viviendas.

Áreas en %

- 3.9% en mal estado
- 16.3% en estado regular
- 79.9% en buen estado

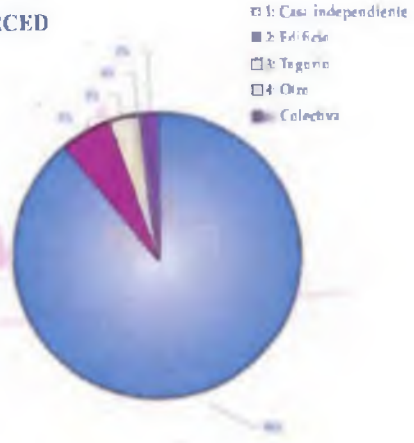
0 2 km

Fuente para la elaboración de los mapas Censo Económico realizado por la Municipalidad de San José en el año 2000

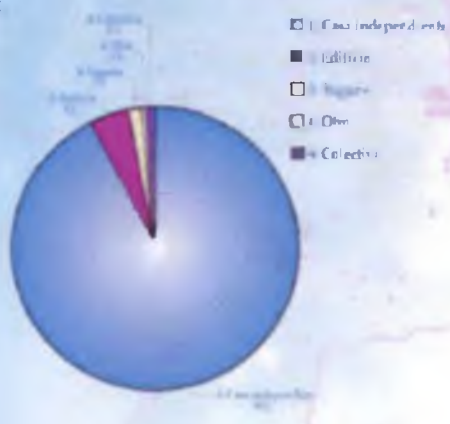
Tipos de vivienda en los cuatro distritos centrales
Gráfico #1

CARMEN

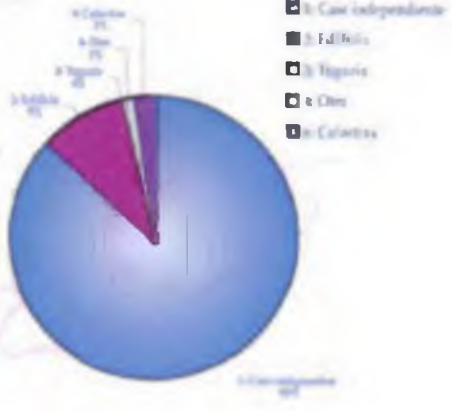
MERCED



HOSPITAL



CATEDRAL



En la ocupación de la vivienda (Gráfico No. 3) tenemos que hay un predominio de la vivienda alquilada, si a este le sumamos la cedida o prestada, alcanza 56% en el distrito Catedral, excepto en el Carmen donde la vivienda propia es mayor que la alquilada con 54%. También llama la atención el alto porcentaje de precarios con 6% en el Distrito Merced y 3% en Hospital, considerando que este es el centro de la capital.

La variable de ocupación de la vivienda en relación a la nacionalidad (Gráfico No. 4), también revela datos importantes sobre la población de inmigrantes en el centro de la capital, oscilando entre 25% a 35% de personas extranjeras que alquilan vivienda, en contraposición con los extranjeros que tienen casa propia entre 5% y 10%, excepto el distrito el Carmen con un 15%. Estos datos se relacionan con la población de inmigrantes que se analizaron en el siguiente apartado.

4.2 Análisis social

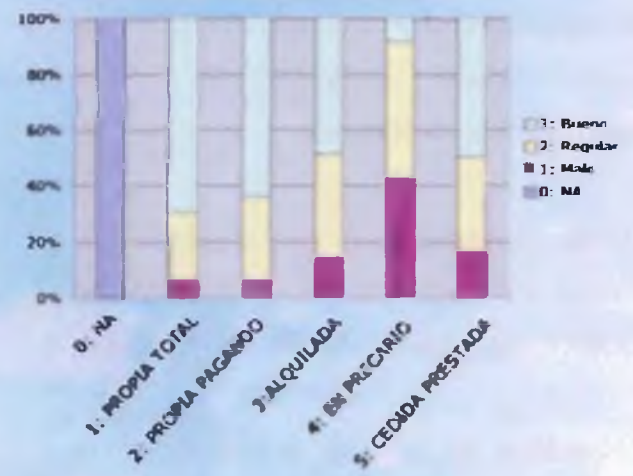
La investigación de la población se realizó utilizando información de la base de datos del INEC levantada durante el censo del año 2000, la cual fue posible accesar a través del Centro Centroamericano de Población.

Quedan pocos habitantes en los cuatro distritos y el Carmen es el que tiene menos con 3.360, Merced 13.565, Catedral 5.341 y Hospital 24.175 personas.

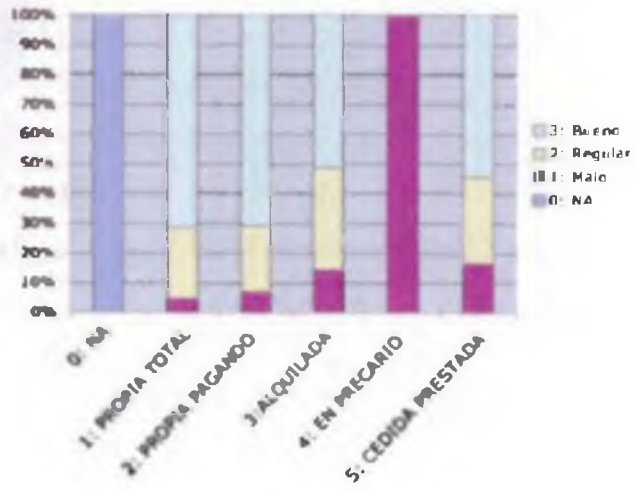
Los gráficos del lugar de nacimiento (No. 5), muestran que el Distrito Merced es el que tiene casi la mitad de su población que ha nacido en otro cantón o en otro país, con 47%, siguiendo el Carmen 46%, luego Catedral 42% y Hospital 40%, este último tiene el mayor porcentaje de gente nacida en el mismo cantón con un 60%. En relación a la nacionalidad de los habitantes en estos distritos, el de Hospital cuenta con más del 20% de población de otra nacionalidad diferente a la costarricense.

Oupación de la vivienda y estado
Gráfico #2

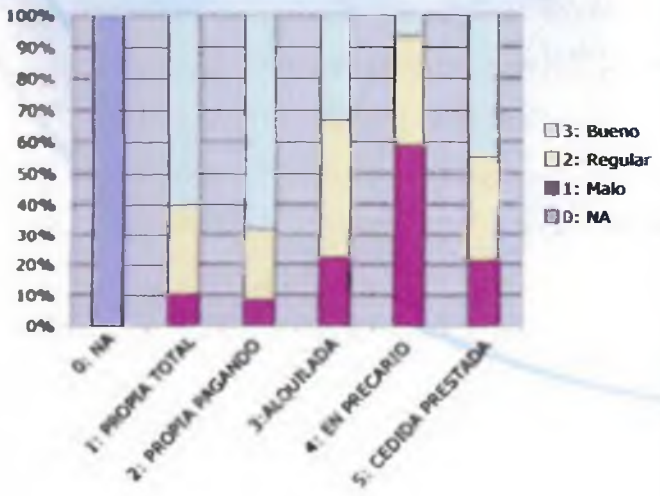
DISTRITO MERCED



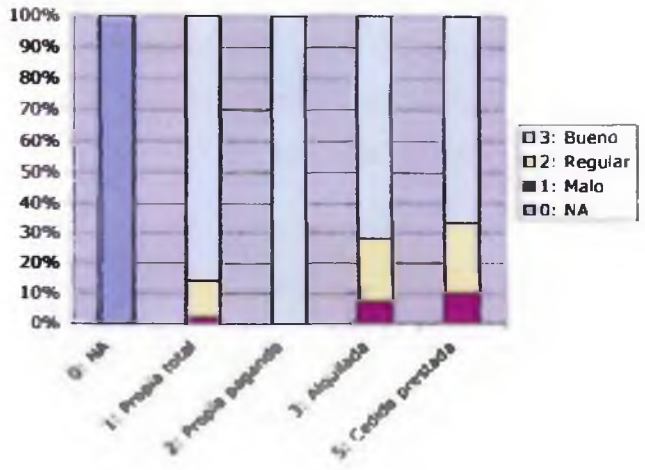
DISTRITO CATEDRAL



DISTRITO HOSPITAL

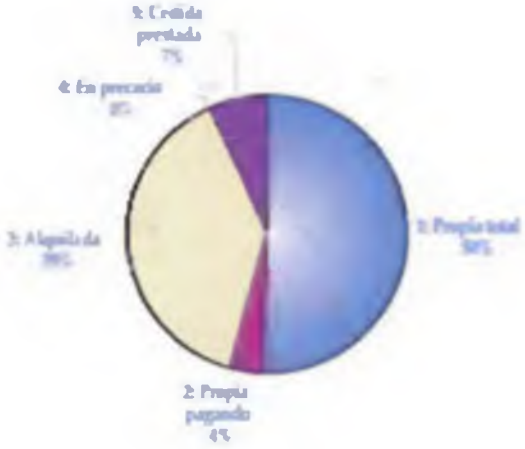


DISTRITO CARMEN

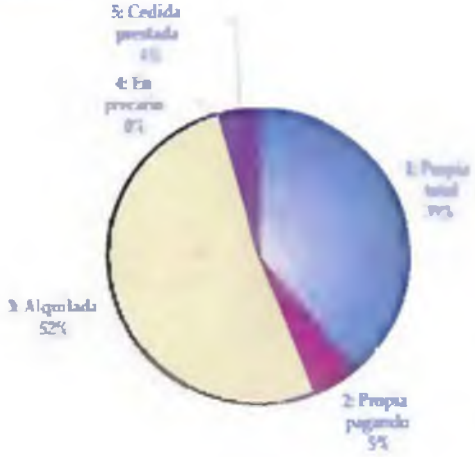


Oupación de la vivienda cuatro distritos centrales
Gráfico #3

CARMEN

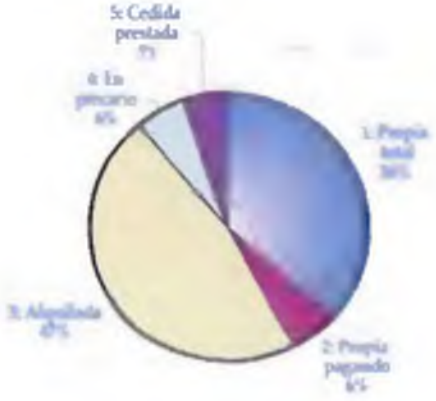


CATEDRAL



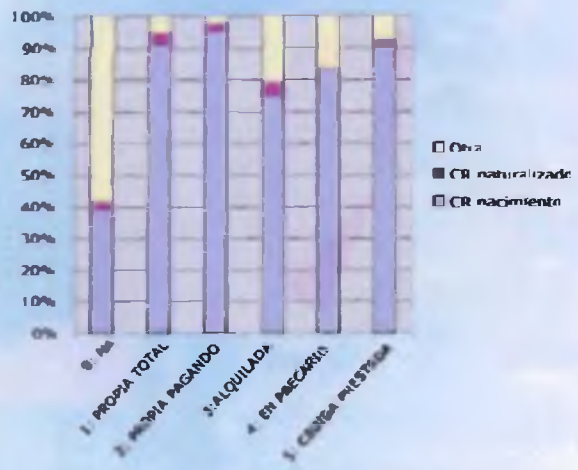
HOSPITAL

MERCED

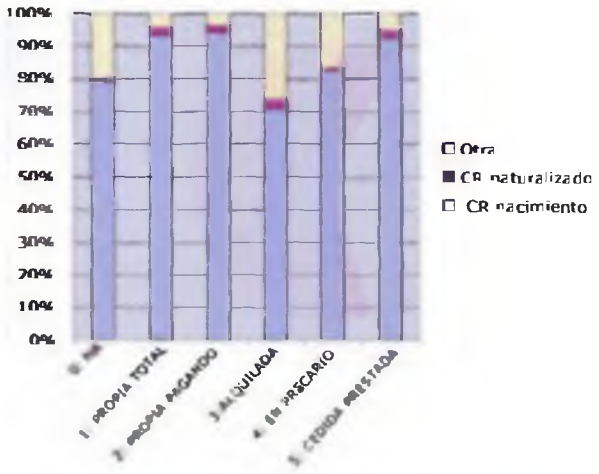


Ocupación de la vivienda y nacionalidad en los cuatro distritos centrales
Gráfico #4

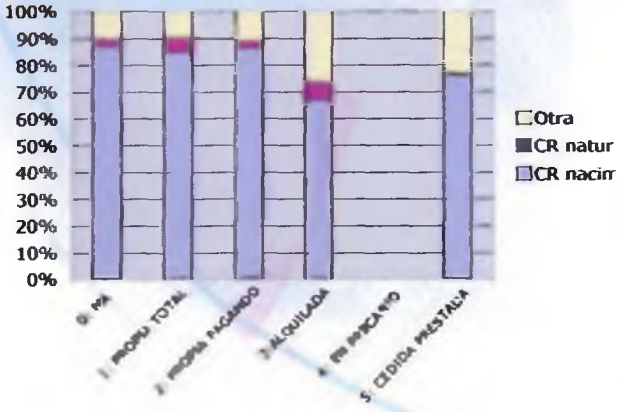
CATEDRAL



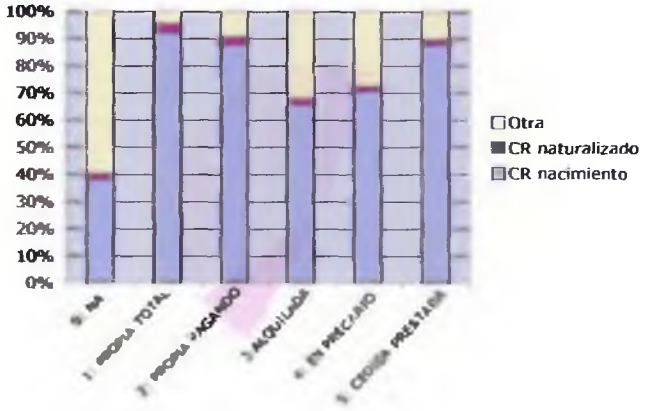
HOSPITAL



CARMEN



MERCED



También se analizó la situación de la población en relación al trabajo (Gráfico No. 6). El distrito Hospital es el que tiene el menor porcentaje de población con trabajo con un 45%, el resto se distribuye entre los que buscan trabajo, pensionados, estudiantes o personas que trabajan en el hogar, siguiendo Catedral y Merced con un 52% y Carmen con 53%. Entre las otras categorías de ocupación los asalariados ocupan el porcentaje más alto de 71% sobre las demás. Mientras que del análisis del empleo por sectores sobresale el empleo en el sector privado con un promedio de 87%.

El nivel de escolaridad de la población (Gráfico No. 7) de los distritos Hospital, Catedral y Merced tiene características similares, con una educación primaria entre 32 a 47%, secundaria entre 35 y 36% y universitaria entre un 12 y 25% mientras que el distrito Carmen es todo lo contrario con un 51% en educación universitaria, secundaria un 22% y primaria con un 19%.

4.3 Síntesis análisis de los cuatro distritos centrales

Aunque la investigación de los cuatro distritos centrales se realizó en forma general, sin embargo, se deduce de la información presentada, que ha sucedido una gran transformación y en consecuencia se ha ido deteriorando el espacio urbano y arquitectónico en esta importante área.

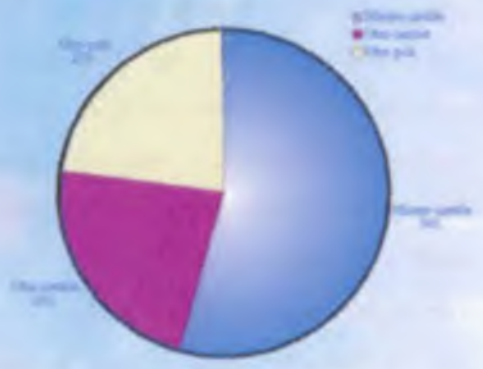
• Del análisis físico espacial

De las categorías de análisis definidas en la metodología, transformación y deterioro, a veces es difícil deslindar cuáles variables se han transformado solamente y cuáles se han deteriorado, porque se encuentran muy relacionadas. Sin embargo, de la investigación realizada en el centro, se deduce que primero se fue transformando poco a poco, debido al cambio de uso del suelo (plano No. 1) que fueron sufriendo las variables que se relacionan con la función social y que le generaban vitalidad a este espacio, en particular la vivienda con solamente 17.33% y el uso recreativo y áreas verdes con únicamente 5%, especializándose en una sola función, el trabajo, por el predominio de los otros usos que conforman el restante 78%. Esta situación ha conducido a la destrucción de la diversidad y variedad de actividades que generaban gran riqueza a este espacio, lo que ha sido planteado por Jane Jacobs[41], como una causa de la pérdida de vitalidad de los centros urbanos por la falta de usuarios en diferentes horarios, provocando deterioro de las estructuras urbanas y arquitectónicas, inseguridad, suciedad y contaminación al no existir población residente.

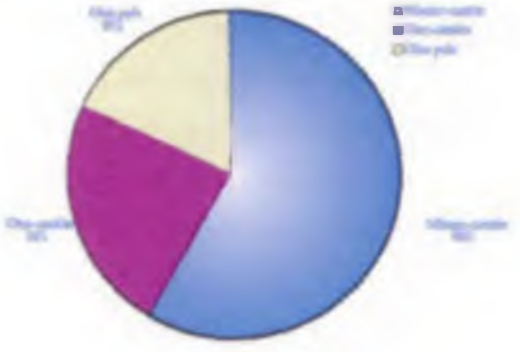
41 *Ver Teoría de la Destrucción de la Diversidad en el Marco Teórico.*

Lugar de nacimiento de la población de los cuatro distritos centrales
Gráfico #5

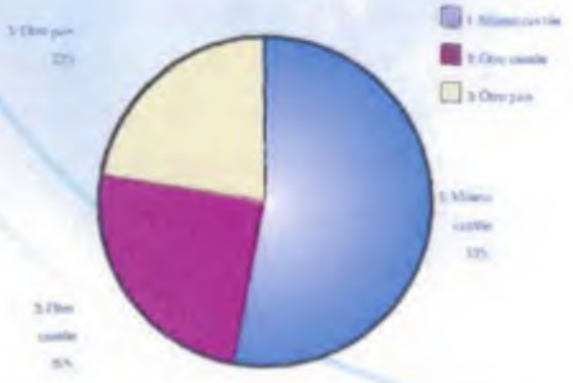
CARMEN



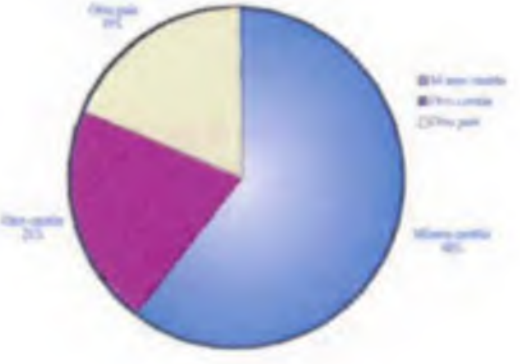
CATEDRAL



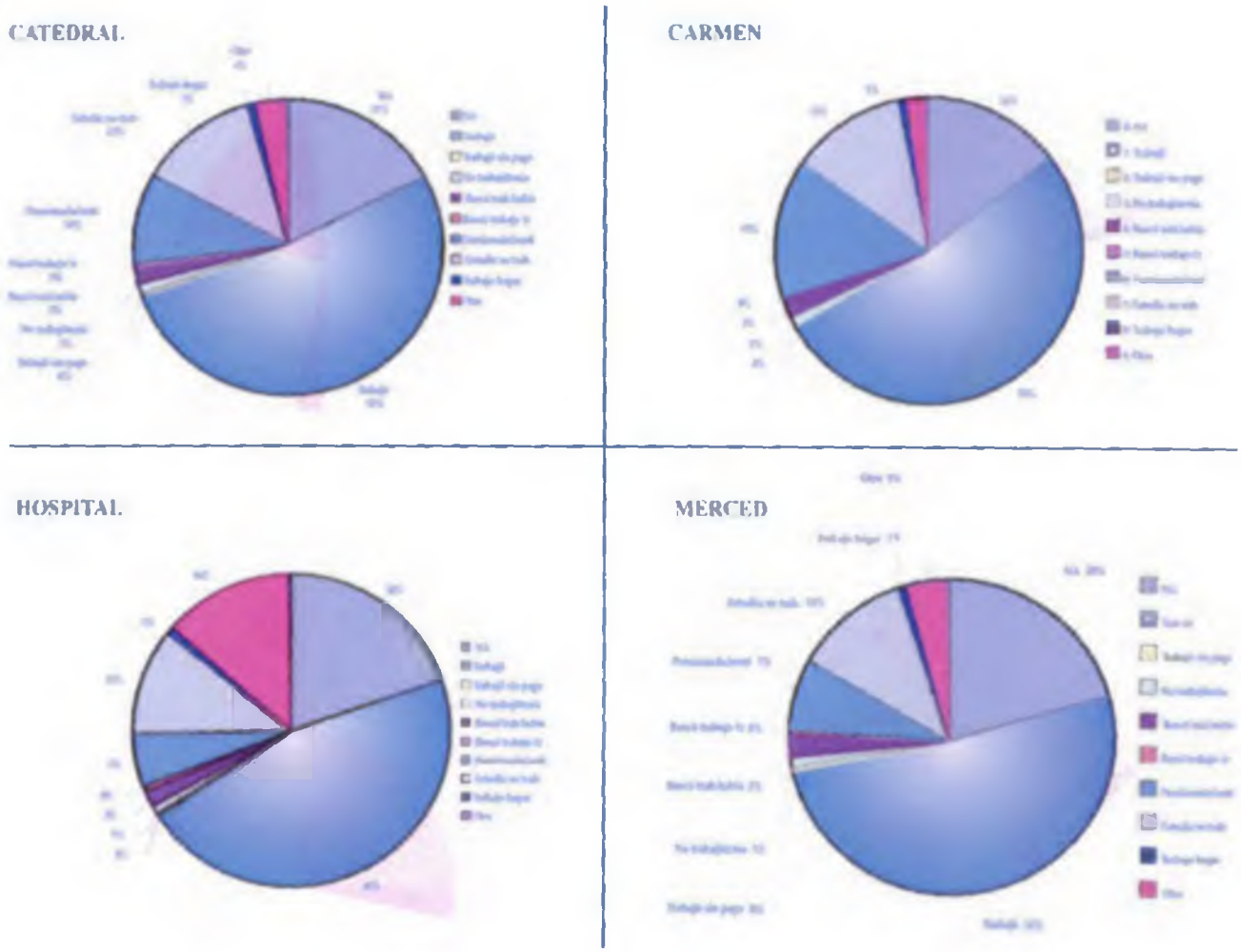
MERCED



HOSPITAL



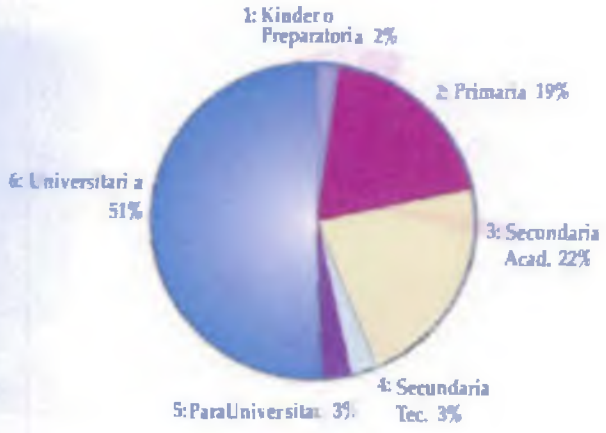
Situación actual cuatro distritos centrales
Gráfico #6



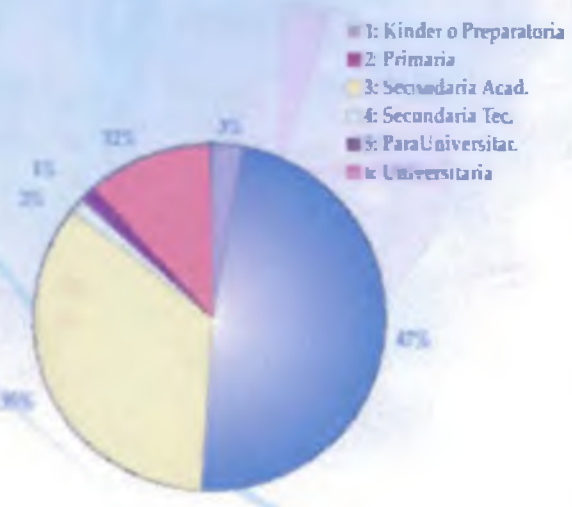
Nivel de escolaridad cuatro distritos centrales
Gráfico 7

CATEDRAL

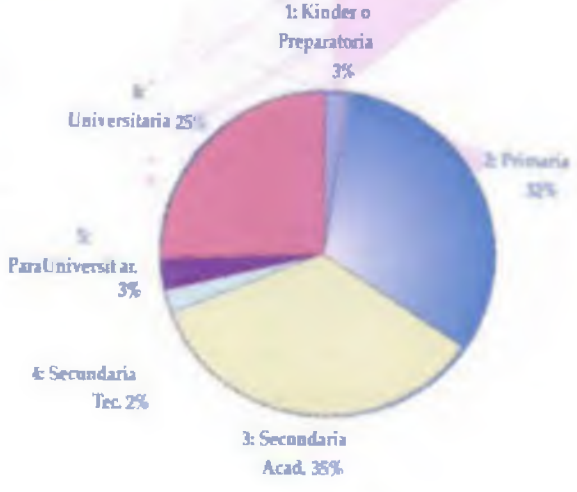
CARMEN



MERCED



HOSPITAL



Otro indicador de deterioro es la tenencia de la propiedad, por ejemplo, en la ocupación de la vivienda y estado, la mayoría es alquilada o prestada, alcanzando hasta un 58% en el distrito Hospital, y en esta predomina el estado regular y malo, alcanzando hasta un 65% en el Distrito Hospital, mientras que la vivienda que se encuentra en buen estado, en su mayoría es propia llegando hasta un 85% en el Distrito Carmen (Ver gráficos No. 2 y 3).

• Del análisis social

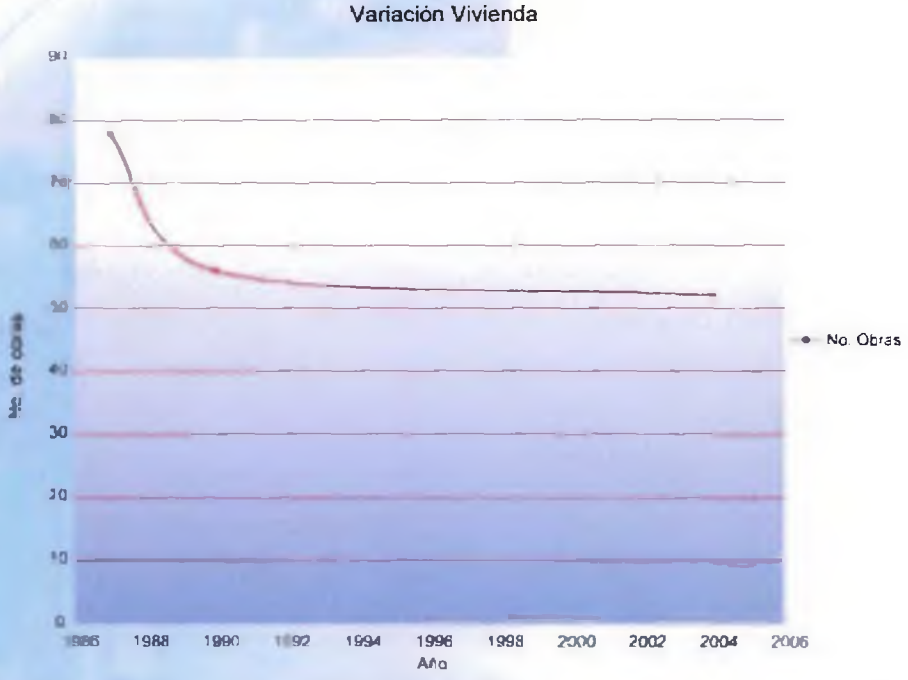
La disminución de habitantes y el cambio en las características son indicadores de la transformación y deterioro social que existe en éstos cuatro distritos centrales. El bajo nivel económico se deduce del nivel de empleo, pues alrededor de la mitad de la población está económicamente inactiva (Ver gráfico No. 6). También la mitad de la población ha nacido en otro cantón o en otro país y el porcentaje de población extranjera llega hasta el 23% (Ver gráfico No. 5).

Estas variables nos muestran el bajo nivel socioeconómico y poco arraigo y sentido de pertenencia e identidad de los nuevos habitantes del centro.

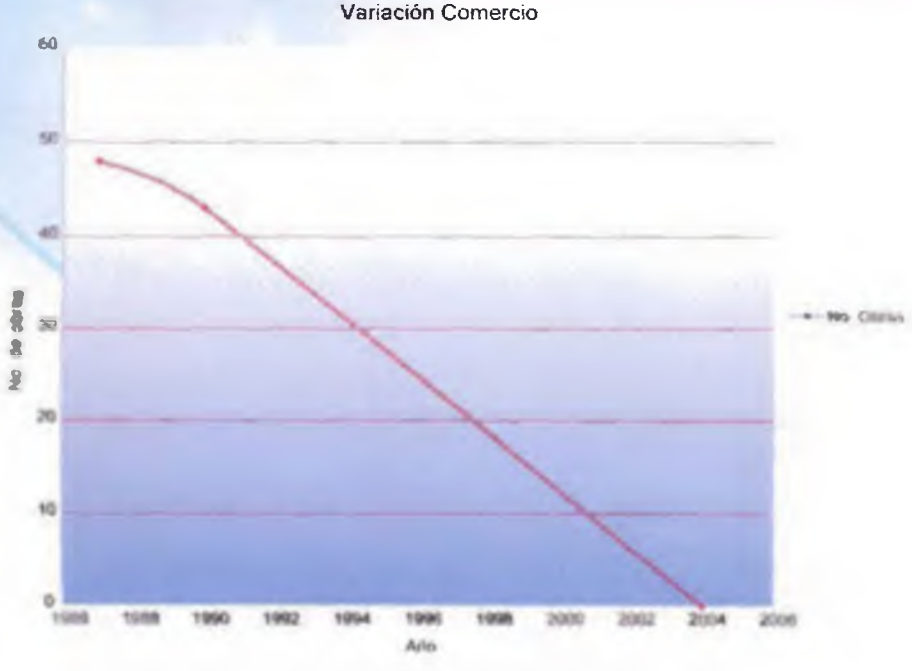
También el deterioro es causado por la poca inversión en obras que se muestra en el gráfico #8 para el Distrito Catedral.

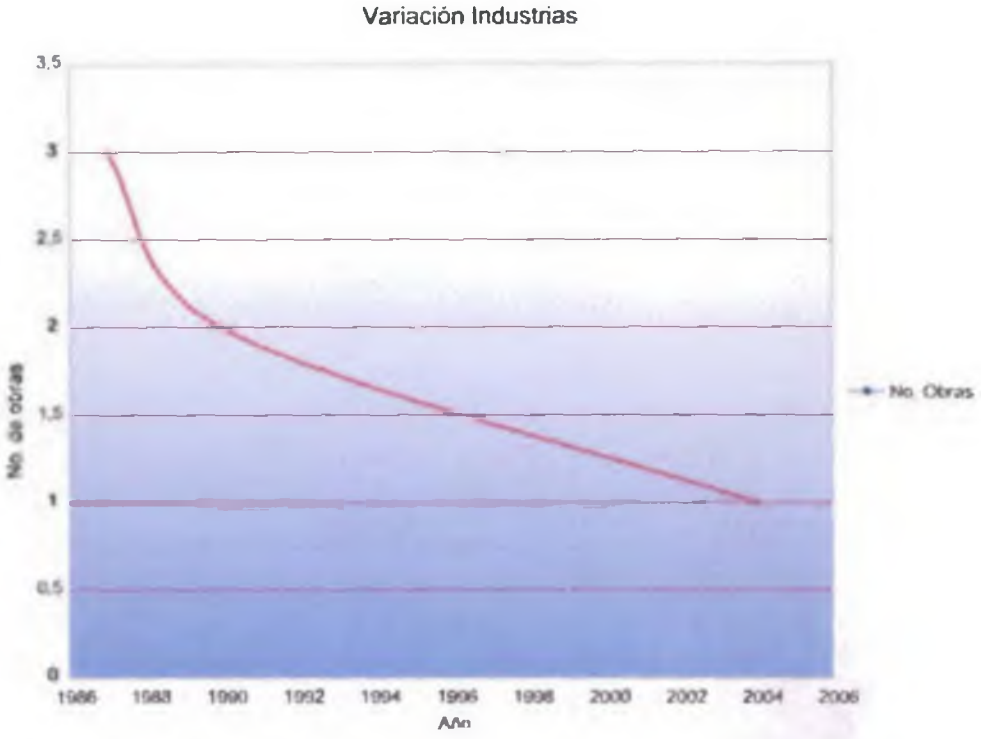
En resumen, creemos que no ha existido una planificación estratégica de la ciudad, que limite la urbanización expansiva hacia los bordes, que ha sido alentada por las grandes inversiones en obras públicas y privadas, donde se ha ido la población huyendo de los problemas que se presentan en el centro, sin embargo éstos se acentúan más en la periferia[45]. Todo esto ha incidido en el deterioro del área central y la pérdida de mucha población y de actividades económicas y recreativas, las cuales son indispensables para cuidar, mantener y dar vida a este lugar.

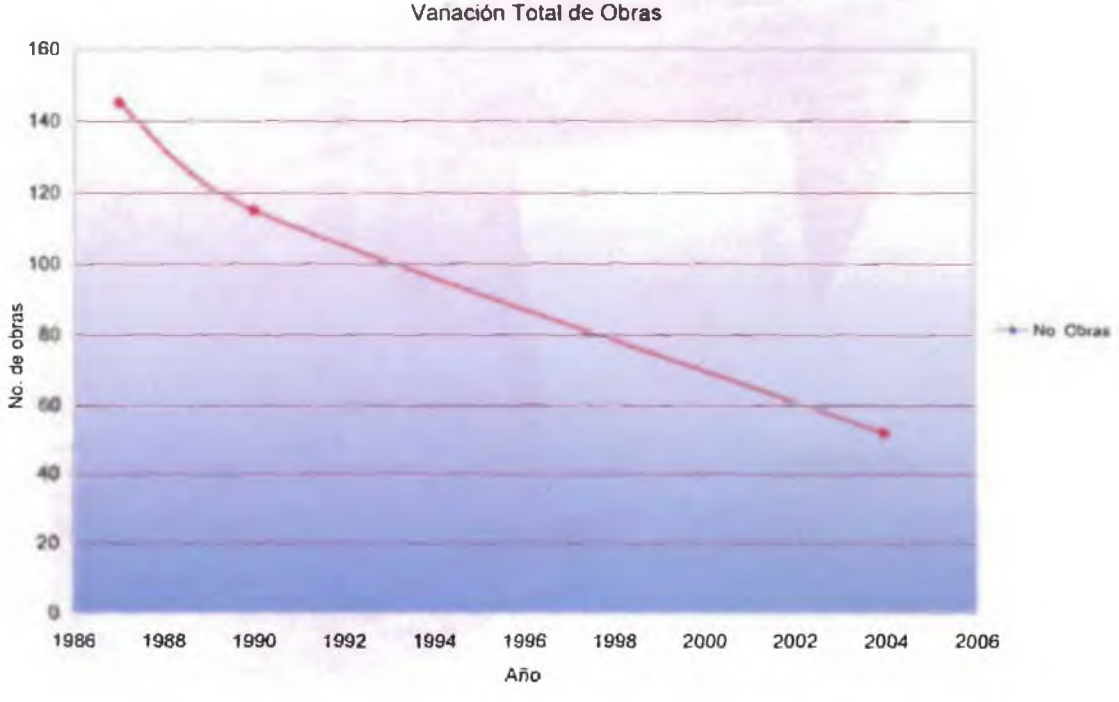
45 Según estudios realizados por varios autores entre ellos Low Setha M. y Lawrence Zuniga Denise, ibid y Chueca Goitia, ibid.



Variación en el numero de obras distrito Catedral años 1987 - 1990 - 2000							
Vivienda		Comercio		Industria		Total de obras	
Año	No. Obras	Año	No. Obras	Año	No. Obras	Año	No. Obras
1987	78	1987	48	1987	3	1987	145
1990	56	1990	43	1990	2	1990	115
2004	52	2004	0	2004	1	2004	52




Variación Industrias
3.5
3
2.5
2
1.5
1
0.5
0
No. de obras
1986
1988
1990
1992
1994
1996
1998
2000
2002
2004
2006
Año
No. Obras


Vanación Total de Obras
160
140
120
100
80
60
40
20
0
No. de obras
1986
1988
1990
1992
1994
1996
1998
2000
2002
2004
2006
Año
No Obras

Análisis de un fragmento del Barrio La Dolorosa

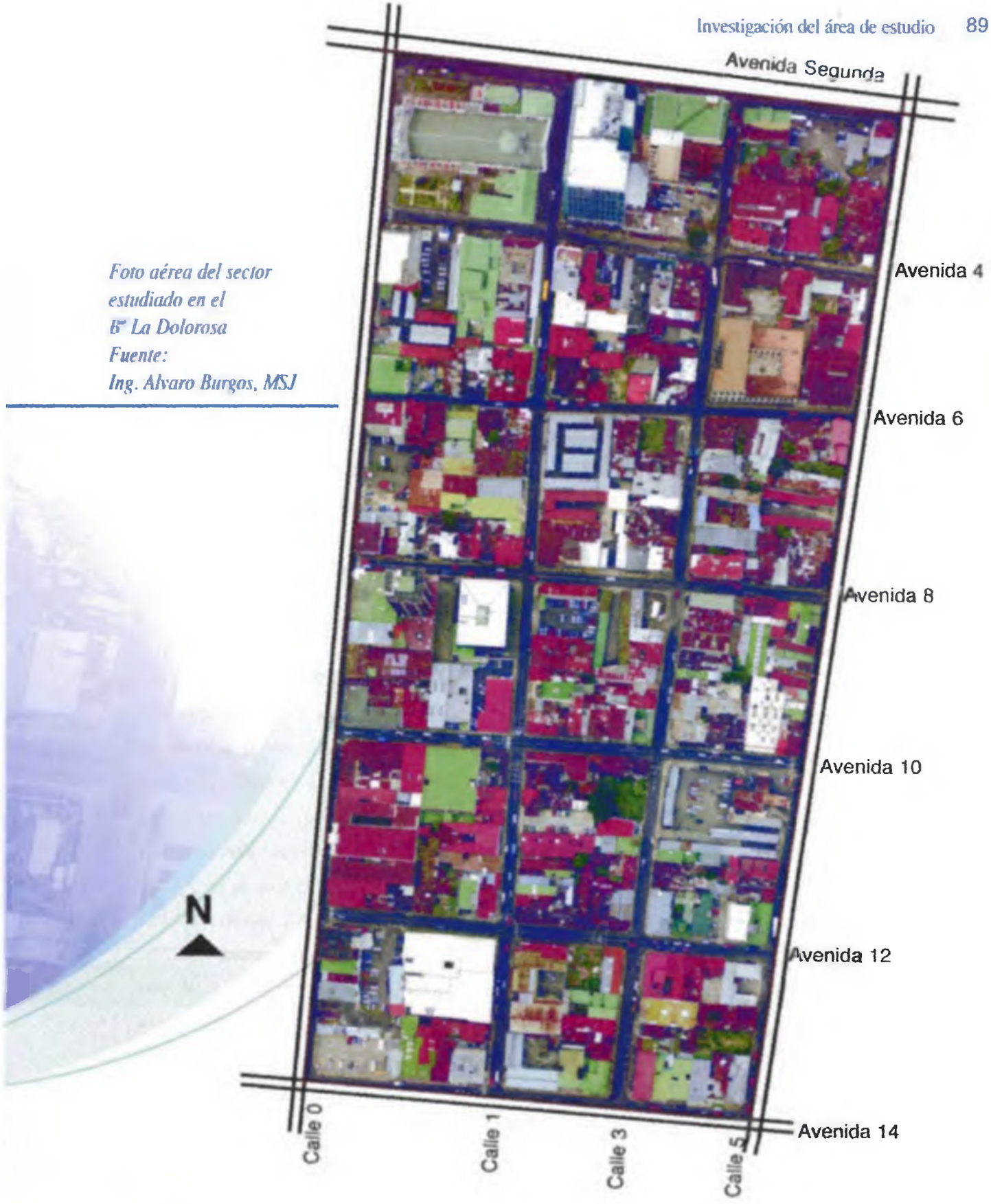


Foto aérea del sector estudiado en el B° La Dolorosa
Fuente:
Ing. Alvaro Burgos, MSJ

4.4 Análisis de un fragmento en el Barrio La Dolorosa

Se presenta a continuación la investigación realizada en el fragmento escogido en el Bº La Dolorosa con el objetivo de profundizar en el análisis de las causas de esta problemática. Este se encuentra ubicado entre calles 0 y 5 y avenidas 14 y 2, en un total de 18 manzanas (Ver foto satelital del sector), la escogencia de este sitio para el análisis se ha guiado por los conceptos investigados en el marco teórico, como una muestra donde se encuentra muy bien representado el problema objeto de estudio de la presente tesis académica, la transformación y deterioro del centro de la ciudad de San José.

Con el propósito de verificar cómo ha ido cambiando este sector, deteriorándose a través de los años hasta transformarse en lo que existe actualmente, en la primera parte se presentan los planos de uso del suelo de lo que existía en los años 1973, 1984 y 1994, elaborados a partir de los planos utilizados de base para realizar los censos nacionales de los años 73, 84 y 2000. El uso del suelo del año 2005 se realizó con la información que se levantó de fuentes primarias, por medio de una ficha diseñada para este fin (ver anexo #1) que se aplicó a cada una de las propiedades identificadas en base al catastro. También se realizaron gráficos comparativos que demuestran la gran transformación que ha sucedido en este período de tiempo (32 años) de 1973 al 2005.

4.4.1 Análisis físico espacial

- **Uso del suelo**

En el plano No. 1 Uso del Suelo 1973 se aprecia el alto porcentaje de propiedades que estaban dedicadas exclusivamente a vivienda con un 26.64%, más la vivienda con otra actividad como el comercio 9.82% o los servicios 13.41%, alcanzaban alrededor del 50%. El comercio consistía sólo de un 5.52%, comercio y servicios 3.98%, parqueo 8.44%, las propiedades en ruinas únicamente 0.92%, desocupado 1.30%, lotes 0.40% y el uso institucional 17.70%. Es evidente que en esa época existía un predominio de la vivienda sobre el comercio y los servicios, había un bajo porcentaje de viviendas en ruinas y de propiedades desocupadas, asimismo un

adecuado número de parqueos y de instituciones, lo que demuestra la variedad de funciones y de actividades que coexistían en este sector.

Sin embargo, los cambios que ya se empiezan a gestar en esa época se pueden comprobar en el plano No. 2 Uso del suelo 1984. El porcentaje dedicado a vivienda ya empieza a descender a un 19.19%, asimismo vivienda y comercio con 5.42% y vivienda y servicios 6.40%. En contraste con el porcentaje de servicios que aumentó a un 14.44%, el de parqueo a 12.16%, ruinas a 1.46%, lote 1.90%, comercio 7.41% y comercio y servicios 6.35% y el institucional llegó a un 24.81%.

En el plano No. 3 Uso del Suelo 2000, se comprueba que esta tendencia se mantiene de forma lenta pero constante, pues el porcentaje dedicado exclusivamente a vivienda continúa descendiendo a un 14.92%, vivienda y comercio 4.33% y vivienda y servicios 2.95%. Los indicadores que venían en aumento continúan en esa dirección como el uso institucional con 27%, parqueo 15.26%, servicios 14.52%, comercio 7.13% y comercio y servicios 9.06%, ruinas 1.56% y desocupado 1.56%.

Ya en el año 2005, los cambios que se han dado en el uso del suelo en este sector durante el período estudiado son muy importantes y se pueden verificar en el plano Nº4 Uso del Suelo 2005. Entre éstos sobresalen el mayor porcentaje del espacio que está dedicado al uso institucional con un 29.67%, seguido por el uso de parqueo con un 13.89%, servicios 13.13%, comercio 11.78%, comercio y servicios con 5.64%, la vivienda con apenas un 10.3%, vivienda y comercio 3.60% y vivienda y servicios 2.32%, las ruinas alcanzaron un 3.81%, desocupado un 2.94% y el lote un 1.99.%.

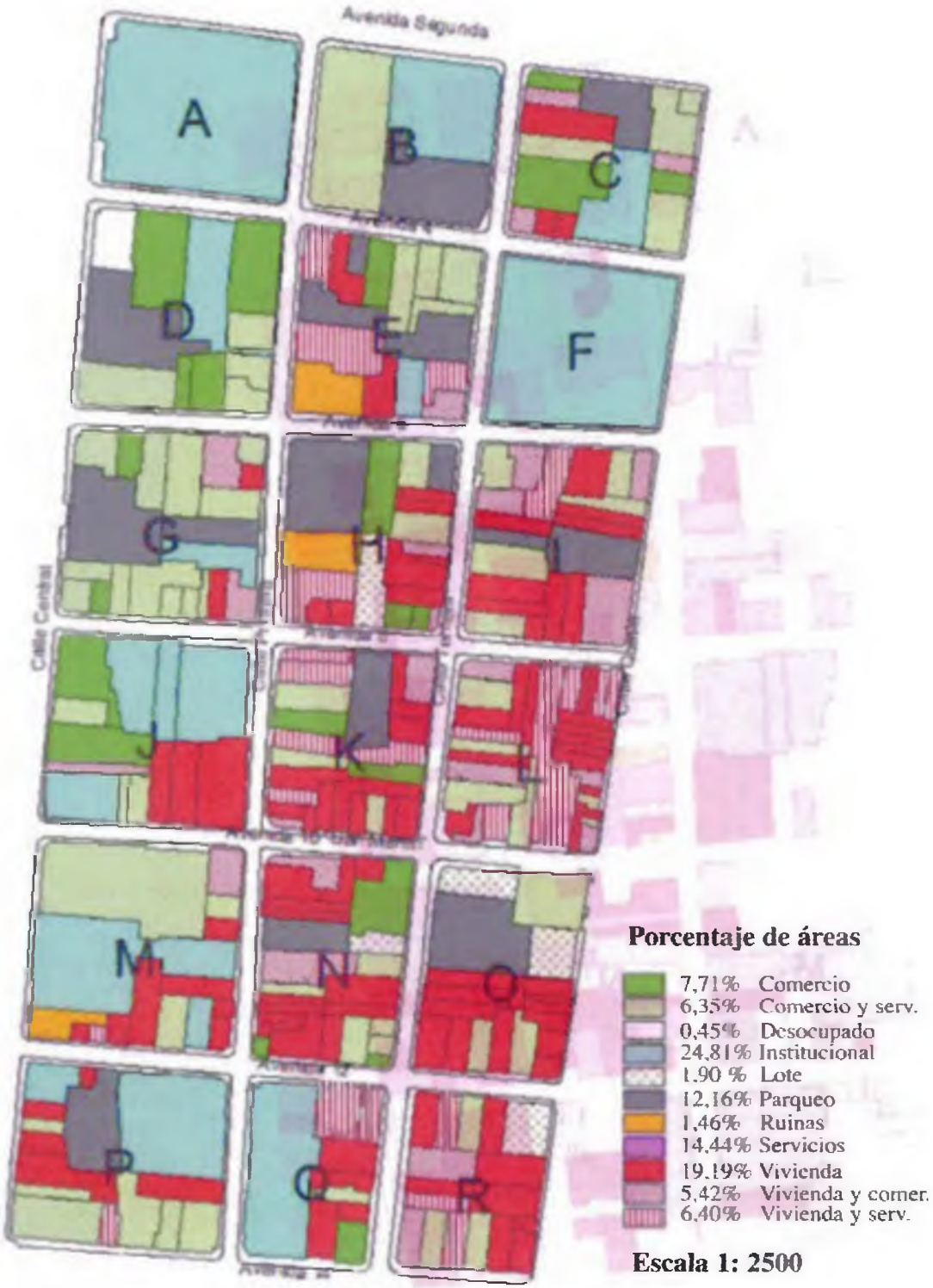
Plano No. 1
Uso del suelo 1973

Porcentaje de áreas

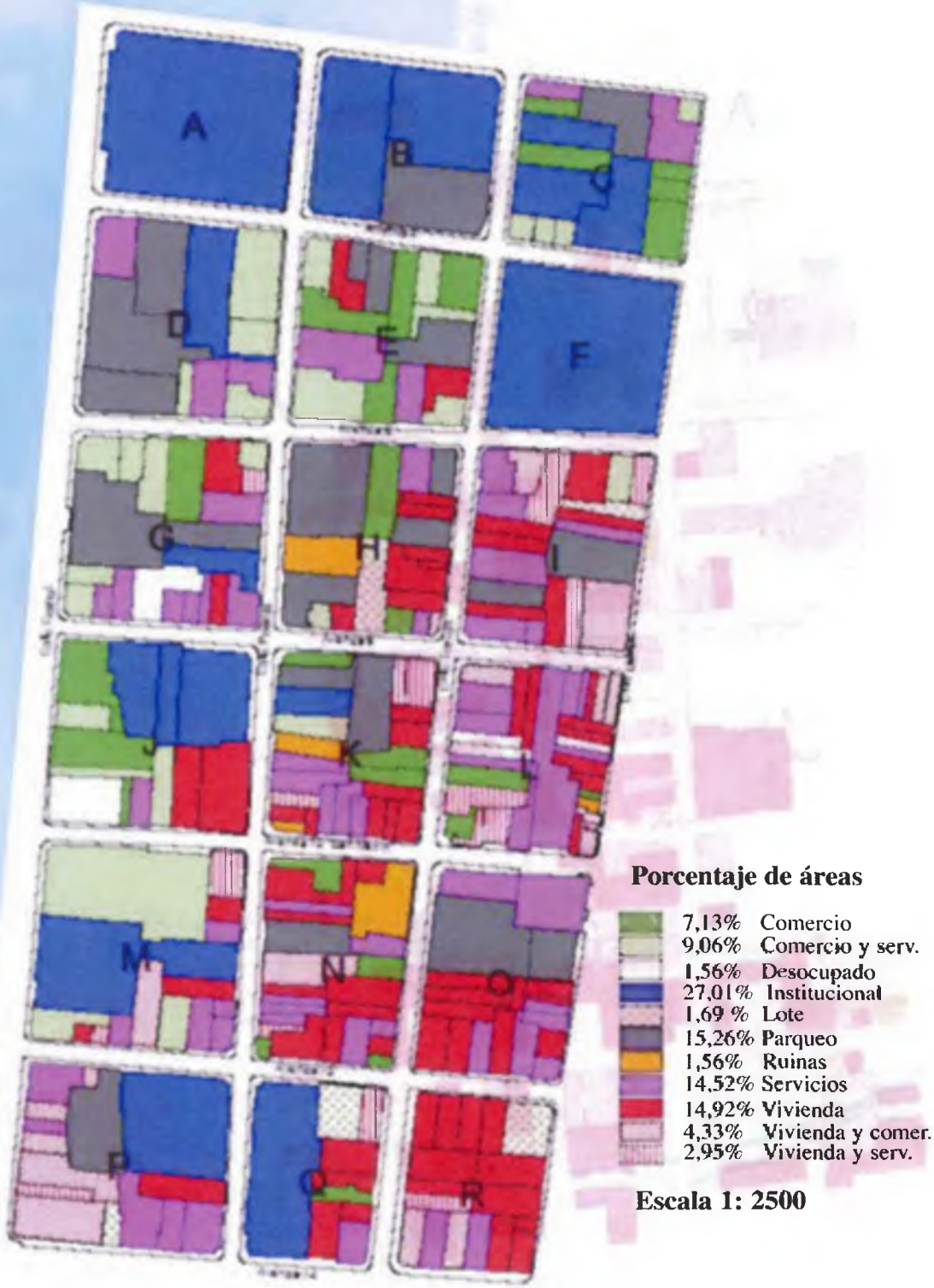
- 5,52% Comercio
- 3,98% Comercio y serv.
- 1,30% Desocupado
- 17,70% Institucional
- 0,40 % Lote
- 8,44% Parqueo
- 0,92% Ruinas
- 11,85% Servicios
- 26,64% Vivienda
- 9,82% Vivienda y comer.
- 13,41% Vivienda y serv.

Escala 1: 2500

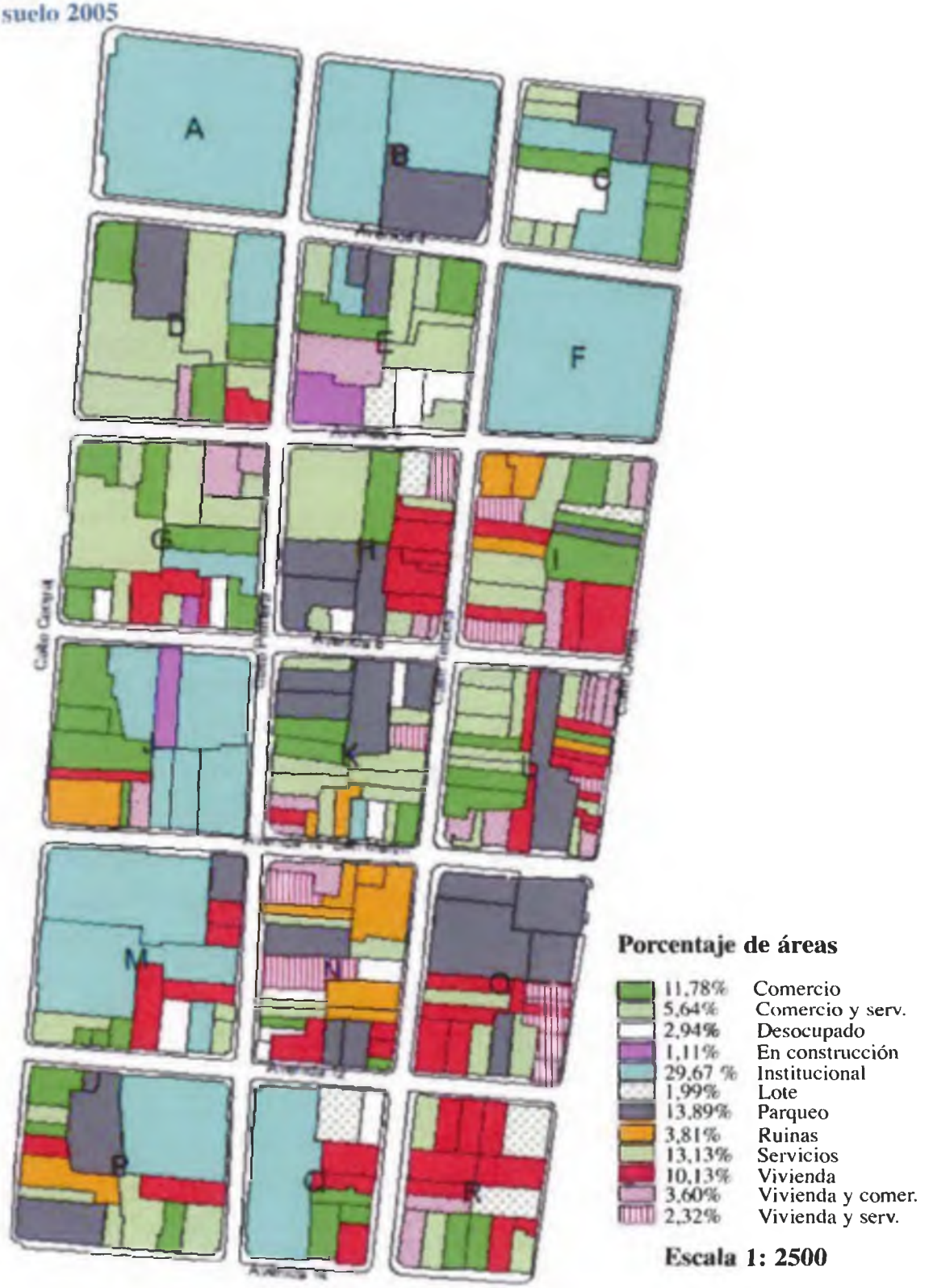
Plano No. 2
Uso del suelo 1984



Plano No. 3
Uso del suelo 2000



Plano No, 4
Uso del suelo 2005



• Edificación (Año 2005)

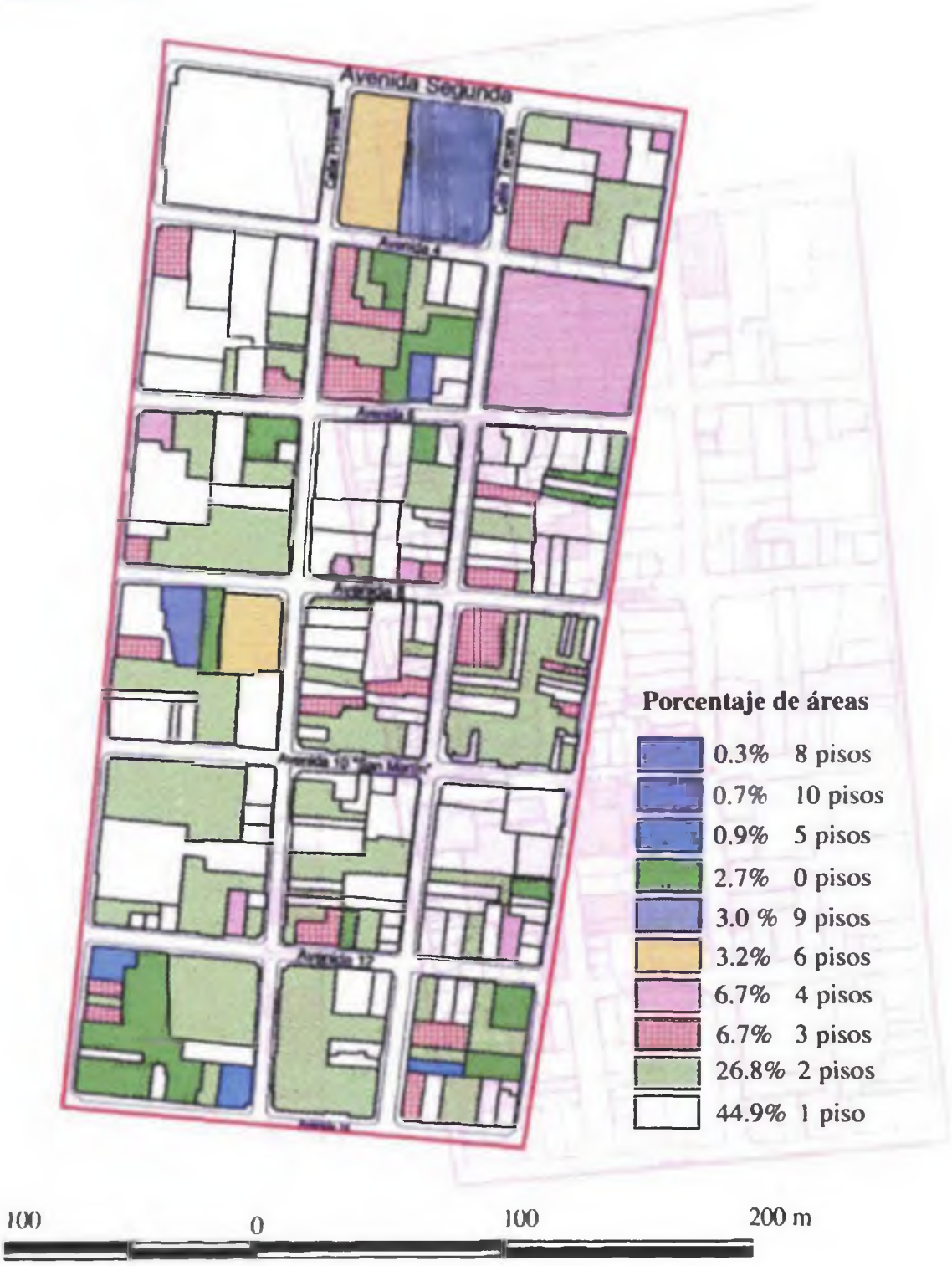
La investigación de la edificación se realizó para el año 2005, levantada por medio de la ficha que se aplicó al sector en estudio. En el plano No. 5 Número de pisos, se observa el gran predominio de la edificación de 1 y 2 pisos con 71.7%, siguiendo un porcentaje de 6.7% para los de 3 y 4 pisos, los de 6 y 9 pisos también con un porcentaje similar con 3.2% y 3% respectivamente y finalmente un 2.7% las propiedades de cero pisos. Estos datos demuestran la baja altura y densidad de las edificaciones de este sector.

Existe una gran variedad de tipologías arquitectónicas, según se lee en el plano No. 6, predominando el estilo racionalista-funcionalista (37%), neoclásico (21.4%), y el internacional (14.7%). Todavía existe un tejido urbano de vivienda neocolonial, victoriano y popular característico de la época en que se fundó este barrio.

Algunos sectores están muy deteriorados según se puede apreciar en el plano No. 7 Deterioro de las fachadas, donde el alto deterioro, ruinas y vacío alcanzan un 24.67%, una cuarta parte de las edificaciones están mal, si unimos el deterioro medio de casi 30% esto significa más del 50% de edificaciones que no se encuentran en buen estado, lo cual describe muy bien la realidad de este sector.

De acuerdo a la información que se presenta en el plano No. 8 Materiales de Construcción, en su mayoría las edificaciones son de concreto (84.5%) o apariencia en este material pues no se realizaron pruebas. Todavía quedan muchas edificaciones de madera (2.5%), y concreto/madera (3.4%), sumando entre estos dos materiales cerca de un 6%, un 2.6% de ladrillo y mixto ladrillo/concreto y en metal (2.3%).

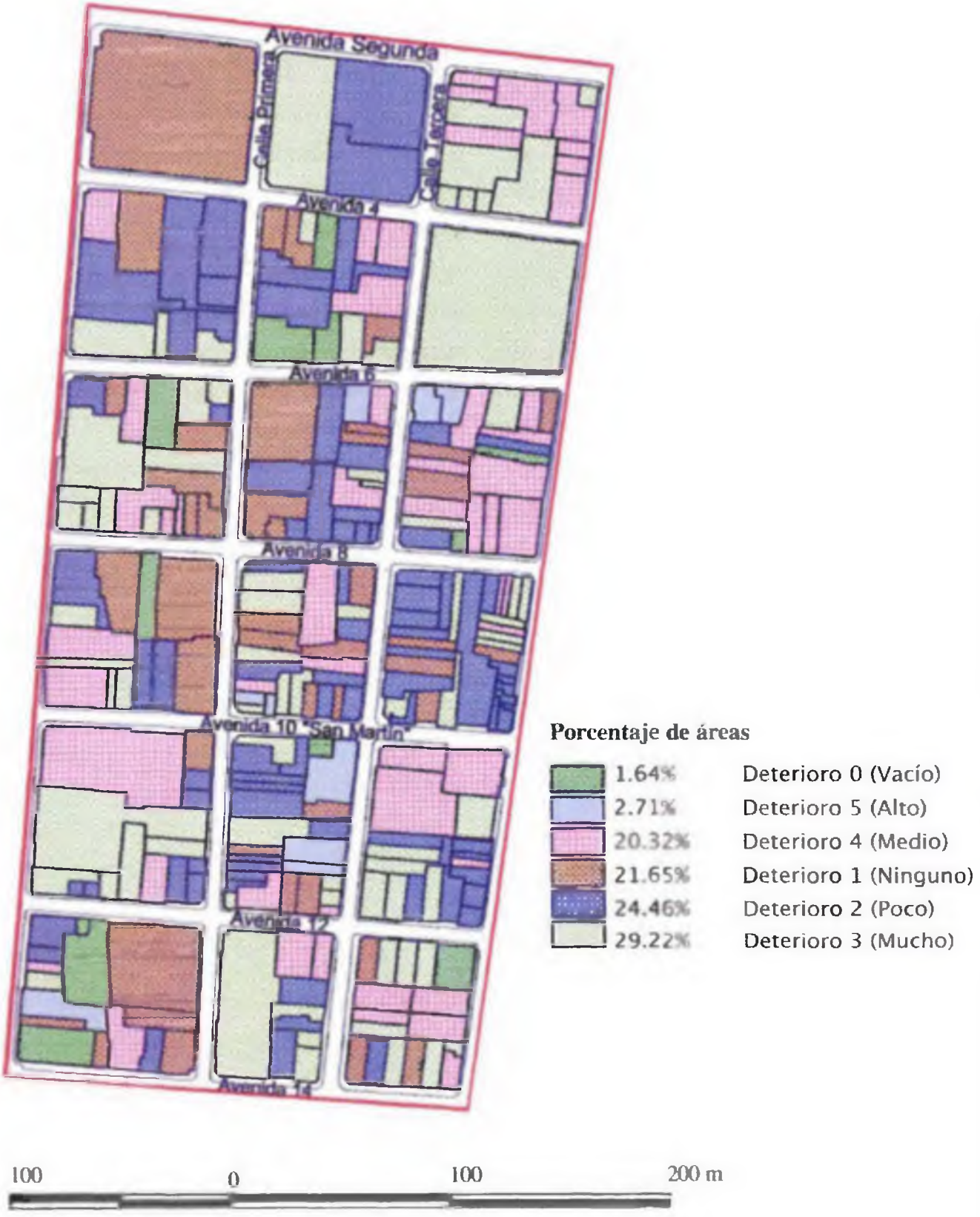
Plano Nº 5
Número de pisos



Plano N° 6
Tipología arquitectónica

100 0 100 200 m

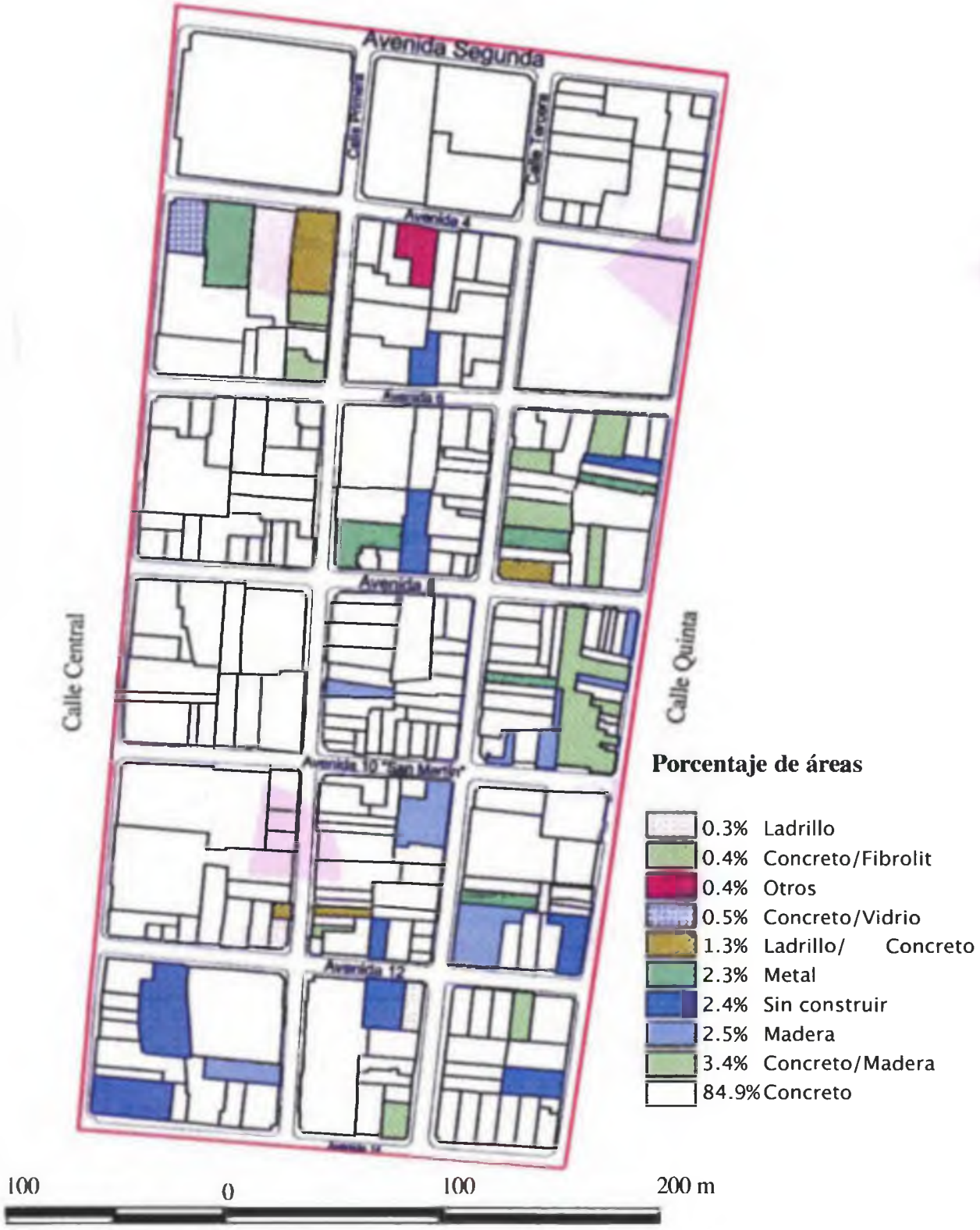
Plano Nº 7
Deterioro de las fachadas



• Transformaciones en vivienda

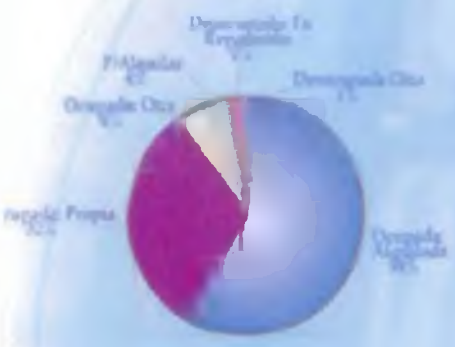
La investigación sobre las transformaciones en la vivienda se realizó por medio de la información de los censos realizados por el INEC para el año 1973, 1984 y 2000. En los gráficos de ocupación de la vivienda No. 9 podemos apreciar los grandes cambios que han sucedido en esta variable, en 1973 había sólo un 6% de viviendas desocupadas, en el año 84 es de 11% y en el 2000 alcanza un 32%, lo cual es un aumento muy alto de 26% durante este período de 27 años, mientras que la vivienda propia ha variado de 32% en 1973, a 21% en 1984 y 18% en el 2000, lo cual significa un cambio muy fuerte de 14%. Por otro lado la vivienda alquilada también ha cambiado aunque en menor porcentaje al pasar de 58% en 1973, 65% en 1984 y 46% en el 2000, con una variación de 12% en este período. También en el censo del 2000 aparece una variable nueva de ocupación cedida o prestada de 3%, que no existía anteriormente. Asimismo los gráficos de tipos de vivienda No. 10, para el 2000 muestran una variable nueva, la vivienda en edificio y la colectiva sumando entre ambas un porcentaje importante de 26%. Además en el gráfico No. 11 del estado de la vivienda, se muestra la variación del estado de las mismas, las de regular y mal estado era de 43%, bajó en el 84 con 25% pero en el 2000 otra vez aumentaron a 42%.

Plano N° 8
Materiales de construcción



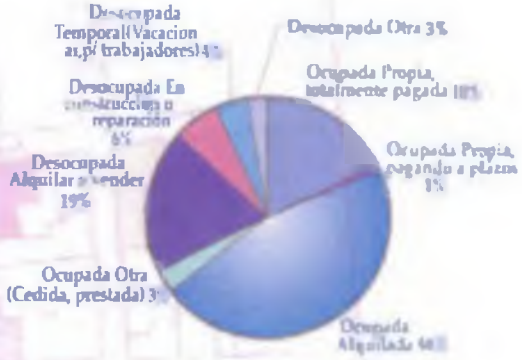
Ocupación de la vivienda del sector Censos 1973-1984-2000 Gráfico #9

Ocupación de la vivienda 1973



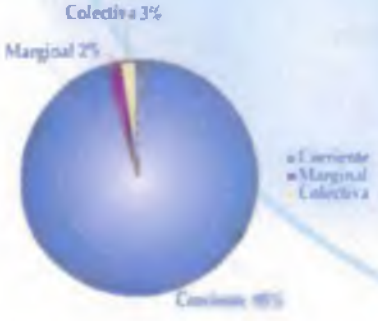
Viviendas ocupadas y desocupadas 1984

Ocupación de la vivienda 2000



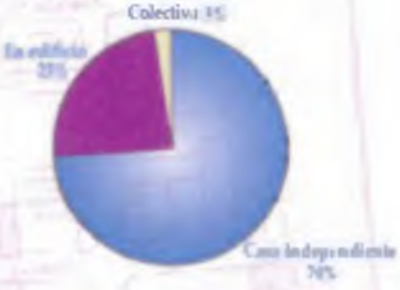
Tipos de vivienda del sector Censos 1973-1984-2000 Gráfico #10

Tipos de vivienda. Censo 1973



Tipo de vivienda. 1984

Tipos de vivienda. Censo 2000



Estado de la vivienda del sector Censos 1973-1984-2000 Gráfico #11

• Imagen urbana[46]

El fragmento en estudio se ubica en el Barrio La Dolorosa, el cual se empezó a formar cuando se iniciaron los trabajos de construcción de la Iglesia La Dolorosa en 1851[47], en terrenos donados por la señora María Aguilar. La construcción de este templo se realizó por iniciativa de Monseñor Llorente y Lafuente y se terminó en 1896. Este se constituyó en un generador de actividad y atracción de población que fue creciendo, y expandiendo el barrio principalmente hacia el este y oeste, más lentamente hacia el sur, sin embargo la construcción del Ferrocarril al Pacífico aceleró la expansión junto con el trecho que lo une a la Estación del Atlántico en 1910. En este barrio se mezclaron viviendas de artesanos y obreros junto con las de prósperos empresarios de la capital, entre ellos[48] Anastasio Alfaro, Rafael Sotela Bonilla, Alfredo Jiménez Oreamuno, Joaquín Vargas Coto y el padre Daniel Carmona.

Los vecinos contribuían en las obras comunales como el Ing. Francisco Jiménez entre otros, quien tenía una fábrica de mosaicos. Debido al aumento de población se construyó la escuela Porfirio Brenes en 1915 y posteriormente la Marcelino García Flamenco. El parquecito en la plazoleta frente a la Iglesia La Dolorosa se inició en 1903 para contribuir al embellecimiento del barrio.

• Bordes

Sus bordes están definidos por unas sendas de mucha circulación, constituyéndose en barreras virtuales, en el norte es la avenida segunda, en el oeste la calle cero, el borde sur es la avenida catorce con dirección oeste-este frente a la Clínica Bíblica y al este la calle cinco, donde circulan de sur a norte gran cantidad de buses, cuya terminal es todo el conjunto urbano la Caja Costarricense del Seguro Social y la Plaza de las Garantías Sociales (Ver figura No. 1)

46 Análisis realizado en base a la metodología de LYNCH KEVIN, La imagen de la ciudad. Gustavo Gilli, España, 1998.

47 Alvarez Masis Yanory y Gomez Duarte Dennis. San José de Antaño. Distrito Catedral (1890-1940). Centro de Investigación y Conservación del Patrimonio Cultural MCJD, 2000.

48 Idem

Figura #1

Vistas del borde norte

Recorrido por el borde norte hasta el sureste

• Sendas

Las sendas de primer orden son la calle central y la avenida segunda, definiendo los bordes principales debido al tamaño de las mismas y a la gran cantidad de automóviles y buses que las transitan, constituyen un límite muy fuerte en relación al resto del centro de la ciudad. Las de segundo orden son la avenida catorce y la calle cinco que también definen bordes secundarios, debido a sus menores dimensiones y al flujo de vehículos y de buses en la cinco, donde el alto tránsito de buses genera mucha contaminación. La avenida diez que atraviesa el sector con un fuerte flujo vehicular y autobuses de la ruta Sabana-Cementerio, en dirección oeste-este también pertenece a este grupo. En el resto de la trama vial de este fragmento existe una circulación de automóviles más alta en las avenidas que en las calles, completando las redes viales del sector.

Las aceras que constituyen parte de las sendas, en algunos tramos se encuentran en malas condiciones y tampoco cumplen con los requisitos de una ciudad que invite al ciudadano a caminar seguro. El flujo peatonal es mucho menor en las calzadas internas debido a que son más solitarias. El único mobiliario urbano que existe es el alumbrado público subterráneo que se acaba de instalar. Los caños se encuentran en malas condiciones en casi toda el área estudiada. También se han sembrado algunos arbolitos que en su mayoría no han crecido o se encuentran quebrados.

• Nodos

Existen dos nodos de primer orden, uno conformado por el cruce de la calle cero y la avenida segunda, cuya visual de la avenida central y la Catedral Metropolitana, Parque Central y el Teatro Melico Salazar constituyen el centro de la capital y otro por la calle tres con la avenida segunda, cuyo remate es el Teatro Nacional. En segundo orden de importancia, existe otro nodo donde se cruzan la calle cero y la avenida diez.

• Hitos

Los hitos más importantes o de primer orden son tres, uno lo constituyen los conjuntos urbanos formados por la Catedral Metropolitana, Parque y Teatro Melico Salazar, otro en el Teatro Nacional, la Placita frente al mismo y el Hotel Costa Rica y finalmente el Colegio de Señoritas, la Caja del Seguro Social y la Plaza de las Garantías Sociales. Uno de segundo orden es el conjunto Iglesia La Dolorosa y el parquecito frente a ésta.

• Áreas verdes y recreativas

Dentro del fragmento estudiado propiamente no existen áreas verdes o parques, ni las viviendas tienen antejardines, sin embargo existen parques y plazas cercanas como la Plaza de la Democracia, que se ha convertido en una gran terminal de buses. El parquecito frente a la iglesia La Dolorosa, según manifestaron algunos entrevistados lo remodelaron muy bien, pero donde no se puede permanecer y disfrutar durante mucho tiempo por los indigentes y drogadictos que llegan a llenar sus necesidades ahí, como dormir, bañarse en la pileta y otras más, sin que exista ninguna vigilancia y protección para los demás usuarios, niños, personas de la tercera edad y adolescentes, por lo cual muchos vecinos prefieren ir hasta La Sabana para que los niños puedan jugar y recrearse.

• Medio ambiente y relación paisaje-ciudad

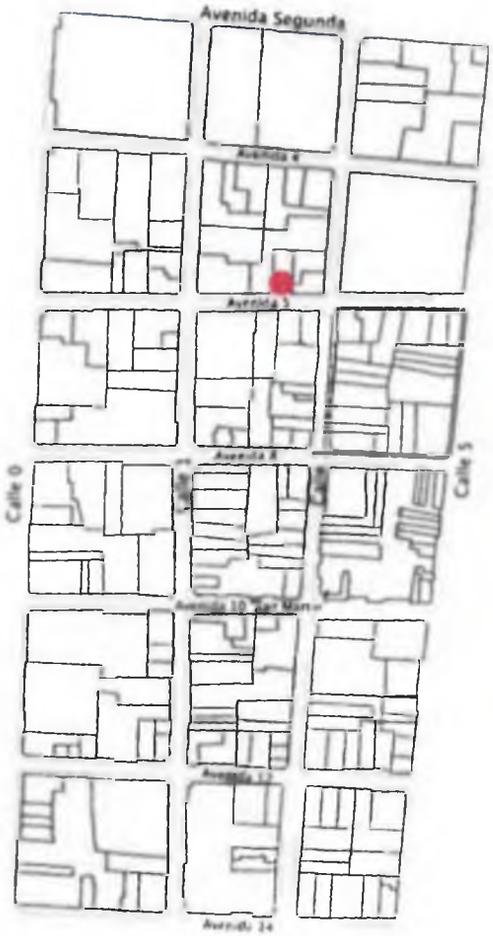
La relación del centro y su entorno natural es muy agradable, es posible disfrutar de visuales de las montañas del Valle Central desde cualquier lugar debido a que hay muy pocos edificios altos, según se puede apreciar en las fotos de la página siguiente. También el clima es confortable en cualquier época del año, pues aún durante el invierno siempre hay días soleados en las mañanas y el viento que circula desde el Paso de la Palma ventila y refresca en la época seca y en la lluviosa también contribuye a disminuir la humedad de los edificios y espacios urbanos públicos.

• Puntos focales

Los puntos focales que sobresalen en un recorrido de sur a norte son las perspectivas cuyo fondo son la avenida central, debido a la topografía que va en ascenso hacia la avenida segunda, con las vistas de la placita frente al Teatro Nacional, el Parque Central y la plaza de las Garantías Sociales.

Si se camina en el sentido opuesto se tienen unas visuales en descenso de las montañas del sur muy agradables, según se puede observar en las fotografías de la página siguiente. En un recorrido oeste-este, también debido a la topografía que va descendiendo en esta dirección se tiene una visual de las montañas y de esta parte de la ciudad. Muchos entrevistados destacaron como un potencial de esta zona las vistas de las montañas y el clima que goza el Valle Central.

Figura #2
Vistas montañas este-sur-oeste del sector.



• **Análisis de Zonas***

En la figura No. 3 se indican las zonas de identidad que existen dentro de este sector, éstas se definen por el tamaño de los lotes, la textura de las edificaciones, la tipología, la escala y el uso del espacio.

Se identifica una zona con un predominio institucional, mezclado con comercio y servicios. El uso institucional es más alto hacia el interior o sea hacia la calle primera y el comercio y servicios hacia el exterior o calle central, que bordea todo el fragmento en forma de L invertida desde la avenida 14, que se inicia en la Escuela García y continúa sobre la calle cero, dobla hacia el este por la avenida segunda y remata en el Colegio de Señoritas. En este sector hay varias oficinas del Magisterio Nacional, del Ministerio de Educación, Iglesia evangélica, oficinas de la Corte, del Banco Popular, Iglesia La Dolorosa y recientemente abrieron una agencia del Banco Nacional donde se ubicaba anteriormente la Farmacia Jiménez. Luego hay otra zona muy definida hacia el centro y el este del sector principalmente sobre la calle tercera y las cuatro cuadras entre avenidas seis y catorce y calles tres y cinco, existe un predominio de la vivienda y algún componente más, servicios o comercio y propiedades en ruinas o desocupados concentrados sobre la calle tercera. También la afinidad de escala que va desde cero a dos pisos en su mayoría y de estilos arquitectónicos que van desde el racionalista, racionalista-funcionalista, neoclásico, neo-colonial, popular e internacional le confieren un carácter homogéneo y contínuo a esta zona de identidad. En la manzana comprendida entre calles cinco y tres y avenidas ocho y seis, hay un gran deterioro no sólo físico espacial y ambiental sino también social, pues muchas de las viviendas las han convertido en hoteles de gays y travestis, problemática que se ha extendido hacia sus alrededores. En términos generales se puede apreciar un mayor deterioro social y espacial en las áreas centrales del Sector. Las calles más peligrosas de transitar en el día son la uno y la tres. La primera es muy solitaria talvez por ese carácter institucional y de oficinas, sin embargo durante la noche este segmento del sector es el más concurrido por gays y travestis, donde se ubica la discoteca La avispa.

49 Análisis realizado según la metodología presentada por LOPEZ CANDEIRA JOSE A. en La Escena Urbana, Análisis y Evaluación. Madrid, 1980

Figura #3

1 Calle Tercera

2 Calle Tercera

3 Calle Tercera

4 Calle Tercera

5 Calle Tercera

6 Calle Tercera

7 Avenida 12

• Evaluación de la Escena Urbana Interior[50]

Aunque no soy una especialista para calificar una edificación como patrimonio que se deba conservar o no, sin embargo según la metodología aplicada por Igor Kroneberg[51] para el estudio de la imagen urbana, plantea que existen elementos de la imagen de la ciudad vivida, experimentada, con una pregnancia tal en la memoria histórica de sus habitantes, que éstos deben ser conservados como paisajes históricos que sirven de referencia y soporte sicológico y existencial de sus habitantes. En este sentido, el Colegio de Señoritas es más que un edificio patrimonial, es un monumento a los esfuerzos y logros de una sociedad que se materializaron en esta construcción, donde se alojaron las primeras instalaciones educativas para la mujer, con profesores de alta calidad profesional. Este junto con el Liceo de Costa Rica ubicado cercano a este sector y la Escuela García Flamenco, le imprimieron un carácter educacional en la época en que se fundaron, junto con los otros centros educativos de los alrededores. En particular el edificio del Colegio se ha salvado de su destrucción por iniciativa de sus exalumnas, pues existe mucha presión para venderlo y demolerlo[52].

También la calle tres constituye un recorrido obligatorio de muchos estudiantes del Colegio Superior de Señoritas y del Liceo de Costa Rica, cuya tradición de asistir a la salida del colegio para ver y esperar a las alumnas, novias o amigas, se ha constituido en un ritual por la costumbre desde hace mucho tiempo atrás, que ha llegado a formar parte del paisaje histórico urbano de esta calle, que en la actualidad se encuentra en franca decadencia social, urbana y arquitectónica. Además existen muchas casas con una gran belleza en su arquitectura, patios internos, acabados, pisos, cielos, cornisas y otros detalles originales, algunas de ellas están muy bien conservadas y son utilizadas como viviendas, oficinas y comercios, que pudimos observar cuando sus dueños nos recibieron para realizar las entrevistas. El Colegio de Señoritas junto con el Liceo de Costa Rica eran los mejores de su época, donde cursaron la educación secundaria grandes personalidades del país y en este barrio vivieron profesores y alumnas de muchas

50 Idem
51 KRONEBERG IGOR. *Seminario Planificación de la Imagen Urbana. UCR, 2005.*
52 Según entrevistas y Alvarez Masís Yamory y Gómez Duarte Dennis. San José de Antaño Distrito Catedral (1890 – 1940) Centro de Investigación y Conservación del Patrimonio Cultural, MCJD

Vista del depósito existente en calle tres y avenidas 6 y 8

familias honorables[53] que han pasado por este colegio, que desfilaban con su banda y cuerpo de banderas, por esta calle y sus alrededores y que forman parte de la memoria escrita en este espacio urbano y en la cantidad de personas que estudiamos, vivían o trabajaban en este lugar y que forman parte de la historia de muchas personas y del centro de la ciudad capital ligados a la identidad[54] propia y característica de este fragmento del centro de la ciudad de San José.

4.4.2 Análisis social

En esta fase se presenta la investigación realizada de la población del fragmento en estudio, con el propósito de estudiar los cambios que se han dado en las características de la población de este sector y tratar de establecer las posibles causas del deterioro y transformación del mismo. Con este objetivo, en primer lugar se hace una comparación por medio de gráficos de las variables más importantes en este sentido, según el censo de 1973, 1984 y el 2000.

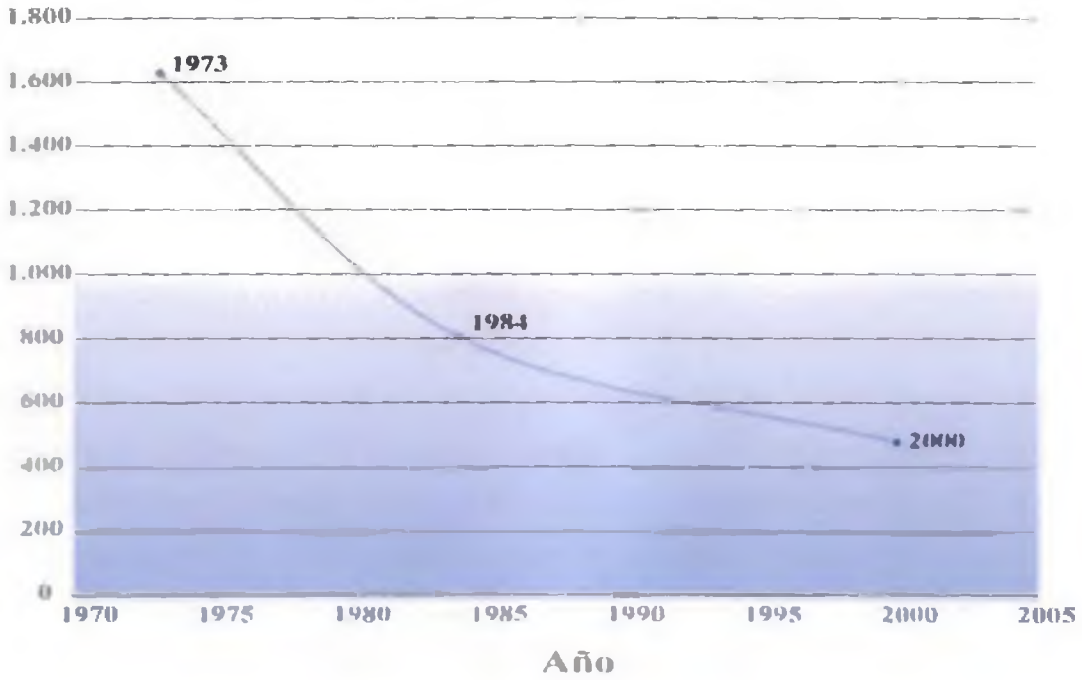
Además, con el propósito de profundizar esta investigación desde la óptica cualitativa por medio de fuentes primarias, se presenta el análisis de las entrevistas que se realizaron a varias personas[55], entre ellas algunas todavía viven o trabajan allí, otras que ya se fueron por los problemas que se presentaban en este lugar y a expertos en temas urbanos.

La variación en la cantidad de habitantes en el sector estudiado según los censos de 1973, 1984 y 2000 es impresionante según podemos observar en el gráfico No. 12. La población durante este período de 27 años que hay entre los censos analizados ha ido disminuyendo a la mitad entre cada uno de ellos. En 1973 había 1.628 habitantes, en 1984 baja drásticamente a la mitad con 803 y en el 2000 disminuye también a la mitad aproximadamente en relación al censo anterior, con solamente 475 habitantes.

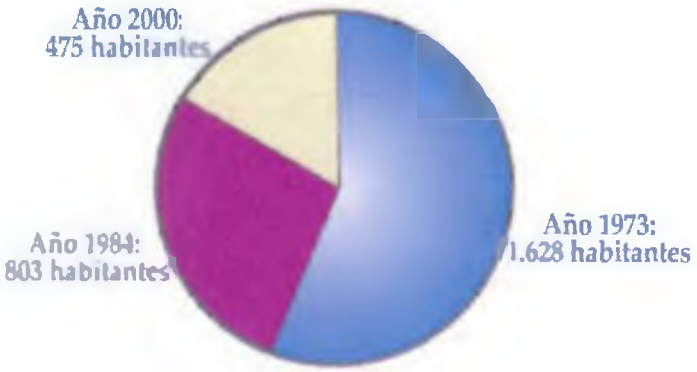
53 *ALVAREZ MASÍS YANORY Y GOMEZ DUARTE DENNIS. San José de Antaño Distrito Catedral (1890 – 1940) Centro de Investigación y Conservación del Patrimonio Cultural, MCJD*
54 *Ver cita en la introducción de HAYDEN DOLORES. The Power of Place.*
55 *Ver entrevistas en anexos*

Gráfico #12

Variación de la población total censos 1973-1984-2000



Variación de población total censos 1973-1984-2000



En 1973, según el gráfico No. 13 de la población según edad decenal, tenemos un alto porcentaje de población joven de 60% de personas entre 0 y 29 años, en 1984 va descendiendo a 49%, ya en el año 2000 es de 42%, lo que significa casi un 20% de disminución de este segmento de población.

En la condición de actividad de la población, gráfico No. 14 sobresale el alto porcentaje de estudiantes que había en 1973 con un 27%, en 1984 bajan a 16% y en el 2000 ya han disminuido a 11% y los pensionados pasaron de un 7% en 1973 a un 12% en el 2000. Estos datos nos indican el nivel educativo de la población y están relacionado con el bajo porcentaje de población joven. El aumento del porcentaje de pensionados también es significativo, considerando que la población del año 2000 es apenas de 475 habitantes en relación a 1973 que era de 1628 personas, según el gráfico No. 12 sobre variación de la población.

Los niveles de educación, según el gráfico No. 15, en el año 2000 han bajado poco con respecto a años anteriores, un 7% en la primaria y la secundaria se mantiene. También se aprecia la introducción de educación técnica con un 7% en el 2000.

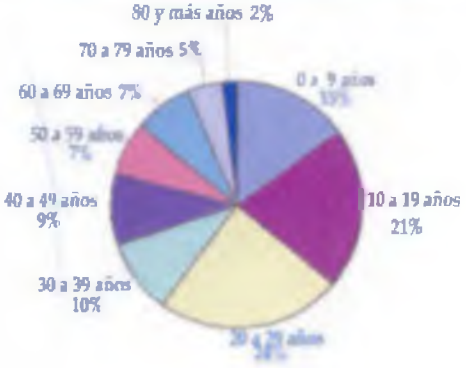
La ocupación de la población según rama de actividad del gráfico No. 16, demuestran el cambio tan grande en el empleo de la población de este fragmento, en 1973 el sector comercio y servicios de restaurantes y hoteles empleaba un 23% de la población, en 1984 al 27% y en el 2000 un 55% sumándole el empleo en servicios domésticos que no existía en los censos anteriores, este aumento de 32% también indica la tendencia del sector, hacia la especialización en un único uso de comercio y servicios.

El gráfico No. 17 del lugar de nacimiento de la población, comprueban la percepción de muchos entrevistados de que en este fragmento viven muchos inmigrantes, sobre todo nicaragüenses, chinos y colombianos. En éstos podemos observar cómo ha variado la población original del mismo. En 1973 los habitantes que procedían del mismo cantón era de un 63%, en 1984 de 55% y en el 2000 baja a un 46%. Los que procedían de otro cantón se mantiene sin una gran variación

Población según edad decenal. Gráfico #13

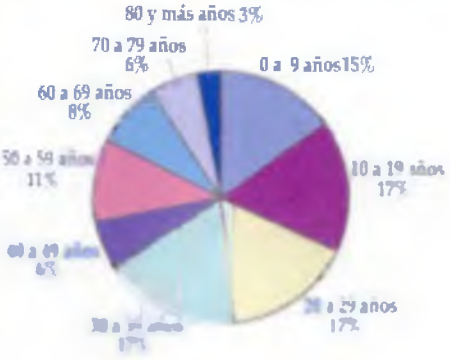
1.628 habitantes

Población total según edad decenal. Censo 1973



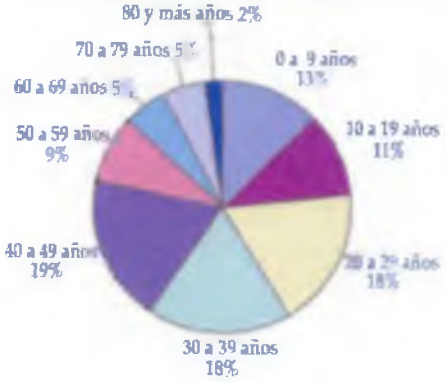
803 habitantes

Grupos de edades de la población. Censo 1984



475 habitantes

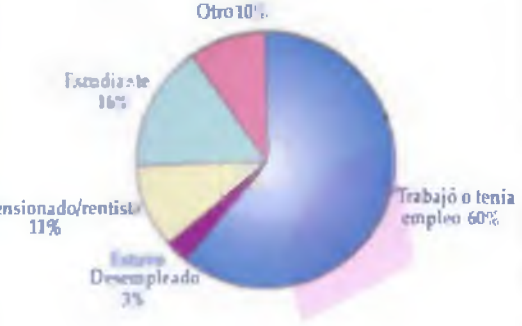
Grupos de edades de la población. Censo 2000



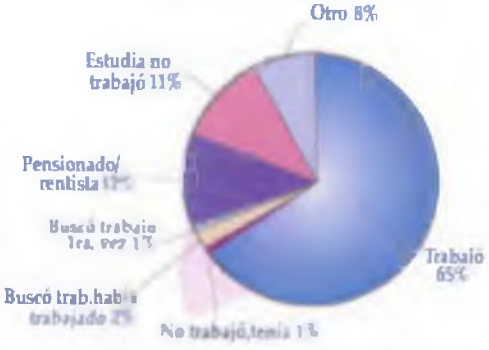
Condición de actividad de la población. Gráfico #14

Actividad de la población. Censo 1973

Actividad de la población. Censo 1984



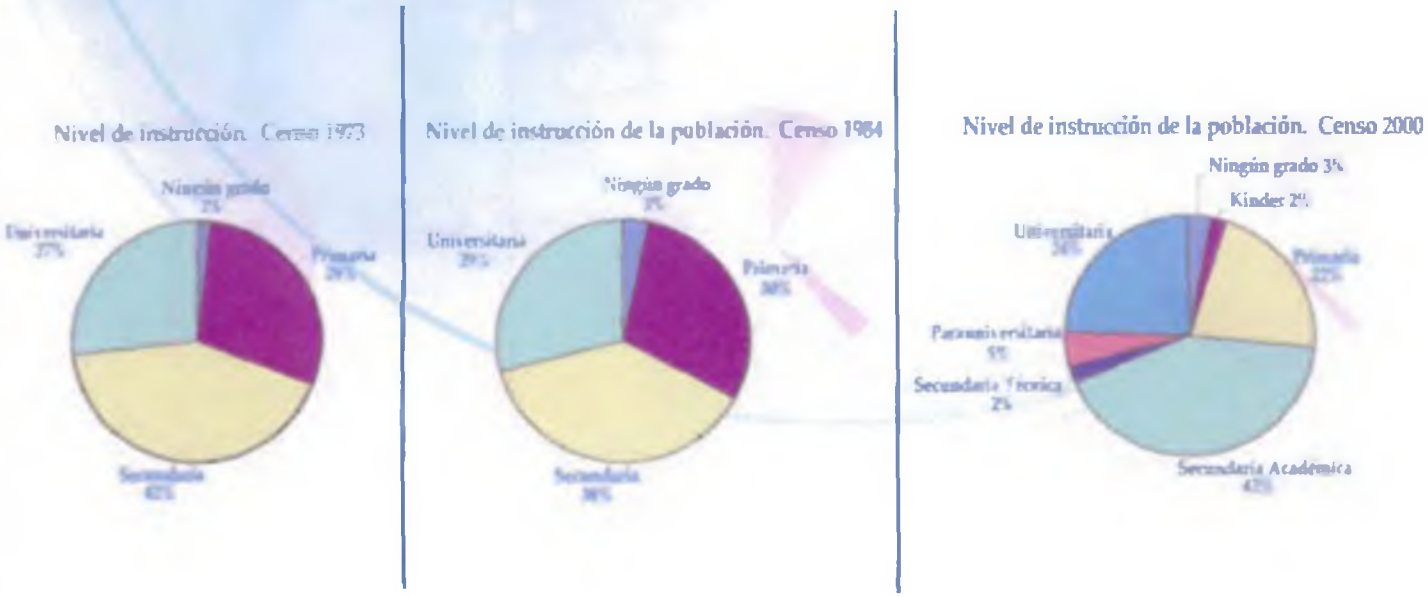
Condición de la actividad 2000



entre un 22%, 20% y 18% para 1973, 1984 y 2000 respectivamente. Sin embargo el cambio más fuerte se ha dado entre los que han inmigrado de otro país variando desde un 15% en 1973, 25 % en 1984 y 36% en el año 2000, más del doble con respecto a 1973. Se debe considerar además, que la población del año 2000 es menos de la tercera parte de la que había en el 1973 y que ésta puede haber disminuido aún más al finalizar el año 2005.

Los datos sobre la nacionalidad de la población No. 18 también comprueban esta situación, en 1973 el 85% era costarricense de nacimiento, en 1984 es de 75% y en el 2000 han bajado a sólo 64%, disminuyendo un 20% en el período estudiado. Los habitantes con otra nacionalidad en 1973 sumaban solamente un11%, en 1984 pasa a un 17% y en el 2000 llega a un 28%, un aumento de 17% en una población que ya vimos ha bajado considerablemente. En relación a los naturalizados costarricenses también han aumentado, pasando de un 4% en 1973 a 8% en los censos siguientes.

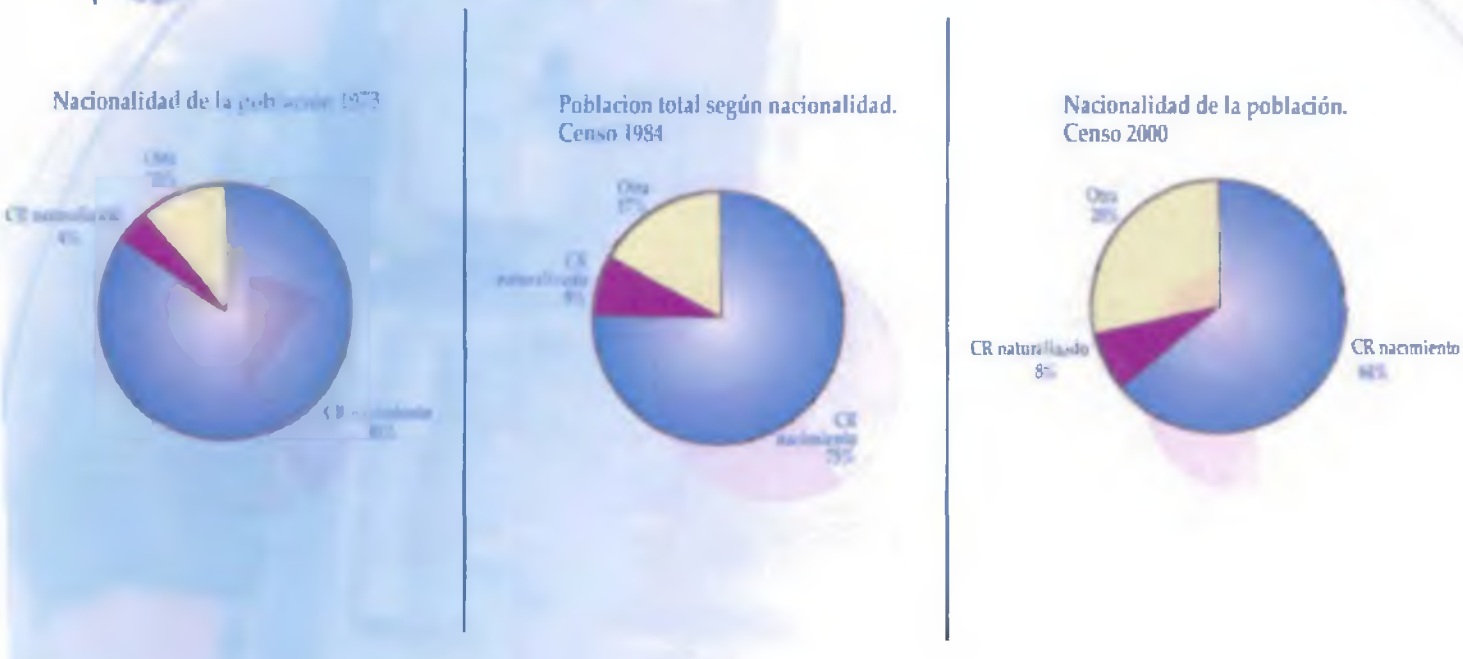
Nivel de instrucción de la población. Gráfico #15



Ocupación según rama de actividad. Gráfico #16

Población según lugar de nacimiento. Gráfico #17

Nacionalidad de la población. Gráfico #18



- Análisis de las entrevistas

• Diseño de la entrevista y metodología de análisis

Tomando enfoques provenientes de metodologías de investigación cualitativa, tal como la Antropología Social y otras Ciencias Humanas, se desarrollaron entrevistas abiertas, las cuales se estructuraron en forma de diálogo, a residentes o trabajadores del sector o personas que vivieron en el mismo y a profesionales en temas urbanos. Estas duraron desde una hasta dos horas y media, dependiendo de las experiencias y preocupaciones que quisieron compartir los residentes o trabajadores y de la especialidad de los expertos. Se entrevistaron a catorce personas, de las cuales siete son profesionales en temas urbanos, sin embargo, los que viven o trabajan en este lugar, aportaron mucho conocimiento del mismo, por la observación empírica de los cambios en su ambiente local y las conversaciones con ellos proporcionaron valiosa información, para conocer mejor cómo ha ido cambiando y transformándose este sector.

Toda esta información se clasificó en los aspectos propuestos a analizar en la metodología, estos son: físico espaciales y dentro de estos se incluyeron también los relacionados con la planificación y políticas que resultaron durante las entrevistas, sociales, económicos y ambientales. Dentro de

cada uno de éstos surgieron temáticas recurrentes, a las que se les asignó un punto cada vez que fueron mencionados como causa del deterioro y transformación, obteniéndose los resultados que se describen a continuación.

• Resultados

En base a la medología anterior se obtuvo que los aspectos sociales tienen el puntaje más alto con 20, los físico-espaciales, planificación y políticas 15, económicos 8 y ambientales 2.

Dentro de los aspectos sociales, la temática más recurrente son los problemas de inseguridad, seguido por los problemas relacionados como la falta de población, los inmigrantes y la falta de identidad de la población del centro. Dentro los físico espaciales, planificación y políticas, la temática que se mencionó con más frecuencia, es la pérdida de accesibilidad del centro por la congestión del tráfico y la falta de ordenamiento territorial. Entre los factores económicos, como temas relevantes resultó la falta de uso económico del centro, pues ya ni siquiera es comercial por la cantidad de parqueos y de vacíos y la falta de inversión pública y privada en el mismo, según algunos expertos. De los catorce entrevistados, diez consideraron que existe mucho deterioro en el área estudiada y el resto que tiene nivel medio. A continuación se presenta cada una de estas temáticas, cuyo orden de presentación está de acuerdo a la puntuación anterior.

• Análisis temático
Aspectos sociales

Los aspectos sociales son los que más importancia tienen para la mayoría de los entrevistados en el deterioro y transformación de este fragmento y dentro de éstos las siguientes temáticas tienen mayor relevancia.

• La inseguridad

Esta sobresale como causa principal del deterioro de esta zona, algunos de los entrevistados que vivían allí se fueron por esta razón. Este tema se relaciona con la inmigración, el cambio de mucha población original que dejó sus viviendas, las cuales al quedar desocupadas, en muchos casos están siendo utilizadas como bares y

otros tipos de servicios asociados, hoteles o pensiones, donde según algunos entrevistados hay mucha prostitución, consumo y venta de drogas, lo que provoca conflictos, pleitos y escándalos, donde ya han muerto algunas personas por estos motivos, lo cual ha sido la causa principal para dejar este barrio, en el cual habían vivido toda la vida.

"Me fui del barrio por los escándalos y espectáculo de los travestis, desde que llegó la discoteca La Avispa, inclusive han matado gente. Las casas las han alquilado para mucha gente y en algunas venden droga."[56]

- **Cambio en el uso social del espacio**

Aunque este tema fue mencionado en segundo lugar de importancia, junto con la falta de población y la falta de identidad, todos estos están íntimamente relacionados, pues es difícil establecer cuál sucedió primero, causas y efectos están encadenados. Además, los gráficos demuestran con datos, los grandes cambios que han sucedido en el uso del suelo en este sector, que antes era una comunidad según el censo de 1973, donde existía una variedad de actividades y funciones, porque contaba con las funciones primarias básicas de vivienda, educación, trabajo, cultura y recreación, representadas en diversas actividades según el uso del suelo de esa época. Esta información también es reforzada por los comentarios de los entrevistados, sin embargo esto ha ido cambiando, deteriorándose y transformándose cada vez más en un lugar monofuncional[57], por la especialización en los servicios, pues ya ni siquiera es comercial. La falta del uso comercial también le está quitando vitalidad, pues no hay consumidores, éstos ya no viven ahí y tampoco son atraídos.

- **Falta de población**

La inseguridad que siente la gente por la cual muchos se han ido, se debe a la falta de población. Asimismo, según se demuestra en el gráfico No. 12 sobre la variación de la cantidad de población, el centro continúa despoblándose y en particular este sector. Además de esto, las condiciones socioeconómicas de los que se han quedado o los que han inmigrado son muy diferentes de la que tenía la población original, según relataron varias personas y también está documentado en investigaciones[58] que describen a varias de las familias que vivían en este barrio.

56 Según uno de los entrevistados que había vivido en el barrio y todavía trabaja ahí.
57 Según JACOBS JANE, uno de los mayores problemas de las ciudades es la especialización en un solo uso y la destrucción de la diversidad en sus actividades.
58 Idem , ALVAREZ YANORY y GÓMEZ DENNIS. San José de Antaño. Distrito Catedral (1890-1940. Centro de Investigación y Conservación del Patrimonio Cultural, MCJD. 2000. Historias de mi Barrio

- **Falta de identidad histórica y orgullo por la ciudad**

Otra causa que se mencionó en forma recurrente, es que muchos costarricenses no valoran ni aprecian la ciudad, según algunos expertos tiene que ver con la educación en este país, porque no nos educaron para valorar la ciudad que nos heredaron nuestros antepasados, los temas urbanos y arquitectónicos de la ciudad han estado ausentes de los sistemas educativos y culturales en este país. Por otro lado, también la falta de interés y de cultura en este sentido de los políticos que han gobernado, resultado que vemos representado en la ciudad que tenemos. Por ejemplo, gran cantidad del patrimonio que había en la ciudad, fue el mismo Estado el que lo ha destruido y tampoco lo ha protegido con medidas efectivas.

"Nuestra identidad cultural no la construimos en torno a lo urbano, a la urbanística, no la miramos. No hemos tenido mayor identificación, aprecio y reconocimiento de la arquitectura y urbanística como patrimonio. Cada día las casas se destruyen para hacerlas en parqueos. Los ticos tenemos ese problema de identidad cultural con el patrimonio arquitectónico y urbanístico, sólo las canciones de Lencho, el tamal, el gallo pinto, pero lo que es la ciudad y sus objetos arquitectónicos, más bien si no es por algunas personas que se preocupan y lo denuncian, no se hubiera salvado nada. El punto es que no nos educaron para apreciar la ciudad como objeto arquitectónico, tiene que ver con el sistema educativo, que no genera ninguna sensibilización para apreciar y valorar la ciudad"[59].

- **Aspectos físico-espaciales, planificación y políticas**

Dentro de éstos resultaron con más relevancia las siguientes temáticas:

- **Falta de ordenamiento territorial**

La falta de controles efectivos en el ordenamiento territorial existentes es una de las causas principales de los grandes desórdenes urbanos y una consecuencia es la expansión de la mancha urbana, que ha acelerado el deterioro y transformación del centro, al dejarse durante muchos años sin inversiones públicas ni privadas. El estado ha invertido en grandes obras de infraestructura urbana en la periferia y ha dejado que el centro se recupere sólo.

59 *Entrevista a Dr. Valverde José Manuel. Sociólogo UCR.*

Esta deficiencia del Estado costarricense tiene consecuencias también en la congestión del tráfico que dificultan el acceso al centro de la ciudad, la cual se relaciona con la siguiente temática mencionada en las entrevistas. Entre las causas principales de esta situación, según José Manuel Valverde[60], están:

"1) El desarrollo de la actividad industrial y comercial. 2)Desarrollo Institucional (aparato de instituciones públicas y 3)Migración campo-ciudad y de otras regiones y provincias hacia el casco central y el crecimiento vegetativo de la población. San José fue muy expresivo del boom demográfico de Costa Rica en los años 60, 70 y luego en los 80, el Area Metropolitana es representativo. Este es el origen y lo que ha surgido en los últimos años, en los 80 y 90 es que toda esta problemática se ha acentuado, pero los problemas ya se podían pronosticar desde los años 70, los asentamientos de tugurios en esta década empezaron a proliferar y a extenderse y el congestionamiento desde entonces empezó a hacerse evidente, por el crecimiento poblacional y el parque vehicular. Lo que tenemos ahora es eso mismo pero ya mucho más exacerbado porque no se atendió desde entonces"[61].

- **Pérdida de accesibilidad del centro por congestión del tráfico**

Esta temática es mencionada por varios entrevistados y es una consecuencia de la anterior, algunos de ellos han manifestado que el centro de San José se ha convertido en una parada de buses gigante, que le está provocando deseconomías de escala, por la congestión de vehículos y de gente, provocando inseguridad en los usuarios porque las aglomeraciones atraen a los delincuentes.

- **Abandono de la función vivienda**

Esta percepción que tienen algunos entrevistados ha quedado demostrada con los datos presentados en los gráficos y ha sido señalada como una de las causas importantes del deterioro y transformación del centro. También se relaciona directamente con el siguiente tema, mencionado en igualdad de importancia con la falta de ordenamiento territorial.

- **La urbanización extensiva**

Esta es una consecuencia del primer tema y ha sido mencionado por expertos como un negocio redondo del sector inmobiliario y los propietarios de grandes terrenos, casi sin impuestos, donde el desarrollo urbano se ha dejado a las libres fuerzas del mercado. La proliferación de urbanizaciones han desbordado los límites de la ciudad, poniendo en peligro las fuentes de agua y agricultura vitales para los habitantes, vendiéndoles seguridad a los compradores y donde de igual forma se sienten tan inseguros como en el centro o tal vez más.

- **Factores económicos**

Dentros de éstos y en igualdad de puntuación, resaltaron los siguientes temas:

- **El cambio o falta de uso económico**

La falta de uso económico del centro es otra de las causas importantes de transformación y deterioro. En el fragmento estudiado, debido a la gran cantidad de parqueos, el comercio que existe es muy bajo según el plano No.5 uso del suelo 2005, el uso comercial es solo 11.78%, lo cual confirma esta percepción, mientras que el de parqueo es mayor con 13.89%, datos que demuestran también la falta de uso económico además del residencial en esta importante área.

"La función habitacional y la económica han cambiado. Cierto tipo de clase alta se ha ido y ha quedado la población de clase baja. Tal vez en los últimos tres años ha perdido su fuerza como centro financiero y el sector público es el que se ha quedado. Lo que queda se ha ido diluyendo. Ha tenido un problema de difícil acceso vial, debido a que lo utilizan como nodo principal de transporte. La gente va de paso, esto ha creado economías de escala negativas por tanta contaminación, la falta de seguridad pública y las aglomeraciones son blanco de los ladrones. Las deseconomías de escala han sido más fuertes que las positivas por la aglomeración de gente y también la falta de un diseño amigable"[62].

- **La falta de inversión pública y privada**

La ausencia de inversiones, en obras de infraestructura urbana, proyectos

62 *Entrevista a Baldares José Ml. Economista y Planificador Urbano. Profesor UCR*

arquitectónicos o mejoras de lo existente, del sector público o privado, se representa en el deterioro que se ha demostrado a través de los gráficos, específicamente en el bajo porcentaje de construcción con un 1.11% y del aumento de lotes baldíos, locales desocupados o en ruinas que suman 8.74%, los del estado de la vivienda, donde un 42% se encuentra entre regular y malo y sólo un 58% están en buen estado. También las curvas de obras en el distrito Catedral son demostrativas de que no hay inversiones en este importante centro (Gráfico No. 8).

- **Contaminación ambiental y problemas de salud**

Esta temática que ha sido mencionada como causa de que los habitantes originales hayan salido de este sector, está muy relacionada con las anteriores y es consecuencia directa de la congestión del tráfico y abandono de los residentes originales y propietarios, el descuido de los actuales, así como de las instituciones relacionadas con este tema. Este ha sido recurrente como un problema de salud pública, tales como enfermedades del sistema respiratorio, alergias y de la visión, así como de suciedad y malos olores que se respiran en este sector, manifestado por residentes y educadores de los centros de estudios que todavía permanecen en el sector, como la Escuela García y el Colegio de Señoritas, donde según ellos, tienen que hacer grandes esfuerzos al impartir lecciones por el ruido de los buses y las enfermedades del sistema respiratorio que se presentan continuamente entre el personal.

4.4.3 Síntesis del análisis área de estudio

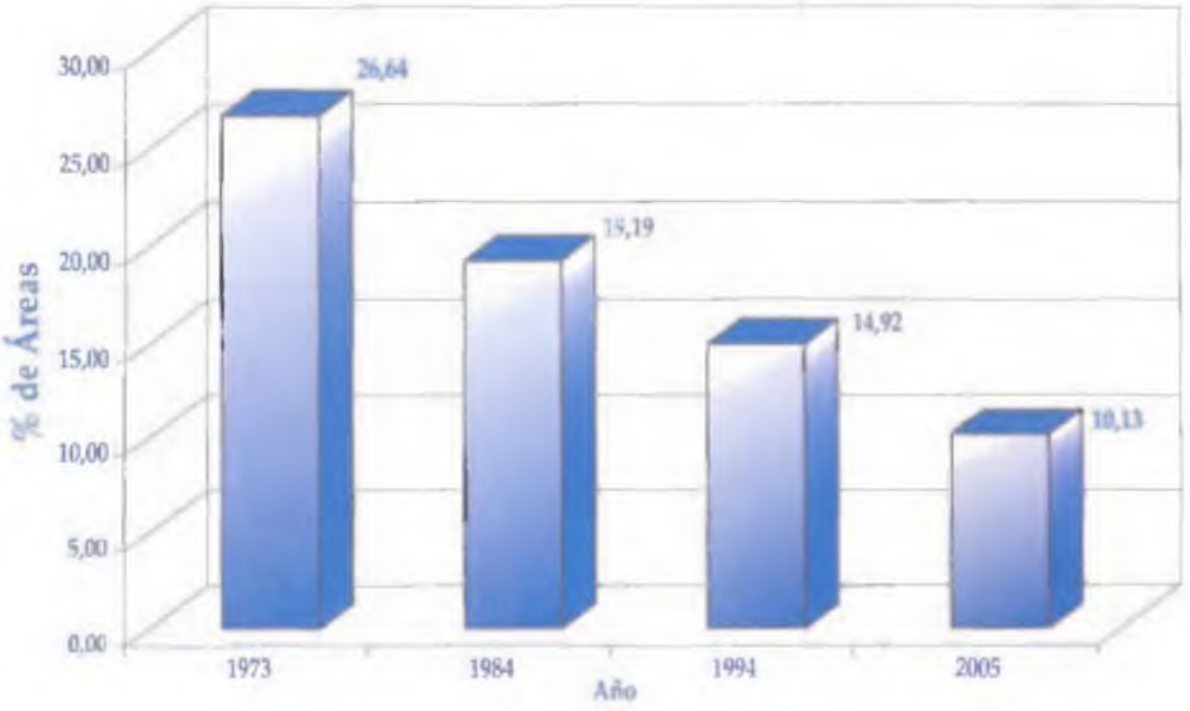
De la investigación de las dos categorías de análisis propuestas en la metodología, la transformación y el deterioro y dentro de cada una de éstas las variables que han sido más afectadas por esta problemática, algunas veces no ha sido posible separar las que han sufrido sólo transformación o deterioro, o determinar cuál se ha presentado primero debido a que están íntimamente relacionadas. Sin embargo los datos que han sido graficados para mejor observación de los mismos, nos demuestran los grandes cambios tanto en el aspecto físico espacial como en el social, que están sucediendo en este importante espacio urbano, causando este fenómeno en el centro de la ciudad.

• Del análisis físico espacial y ambiental

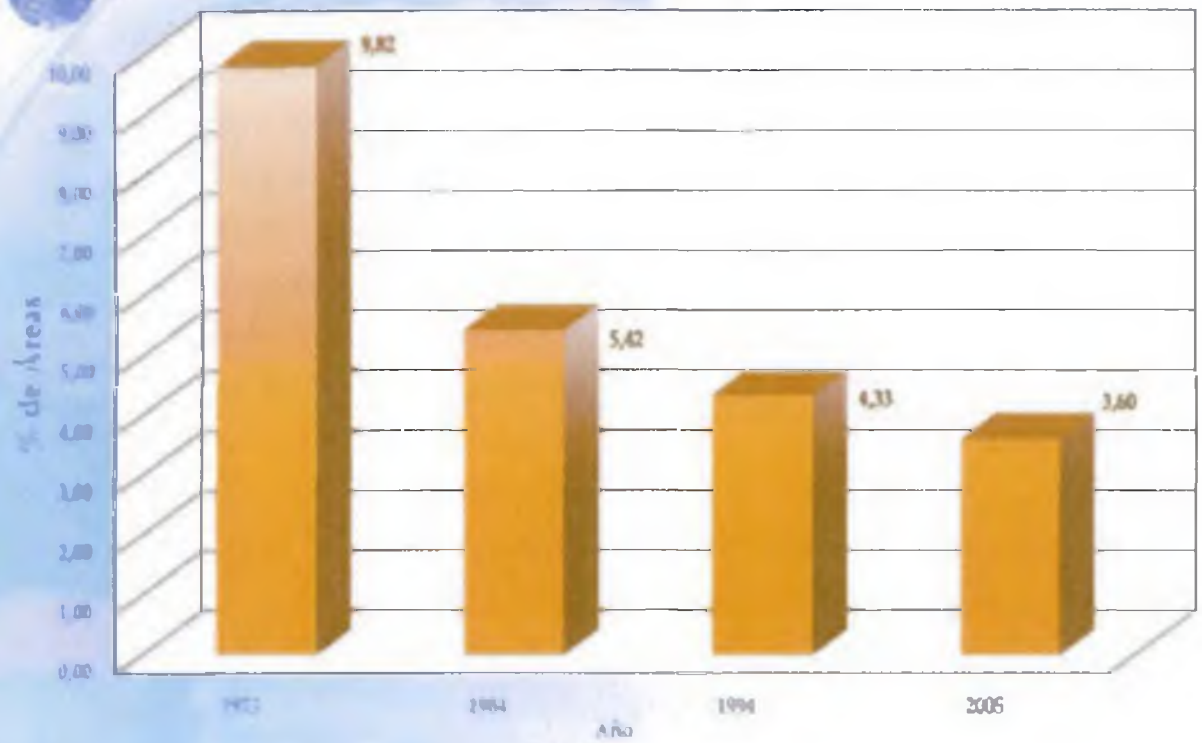
Dentro de la categoría de la transformación se ha determinado las variables más afectadas durante el período estudiado, debido en gran parte al cambio de uso del suelo. Este se ha ido transformando a través de los años, perdiendo funciones que existían anteriormente y que le generaban vida al sector, contribuyendo a su deterioro.

Entre las más afectadas es la vivienda, por la gran disminución de su uso pasando de 26.64% en 1973 a 10.13% en el 2005, lo cual tiene su repercusión en la disminución de la población, ésta situación a su vez se relaciona con el deterioro y la falta de mantenimiento de las edificaciones y del espacio urbano, asimismo en la falta de vitalidad en el sector. También ha sufrido variación el uso mixto de vivienda, ya sea mezclado con comercio con 9.82% en 1973 y 3.60% en el 2005, o con servicios pasando de 13.41% en 1973 a 2.32% en el 2005.

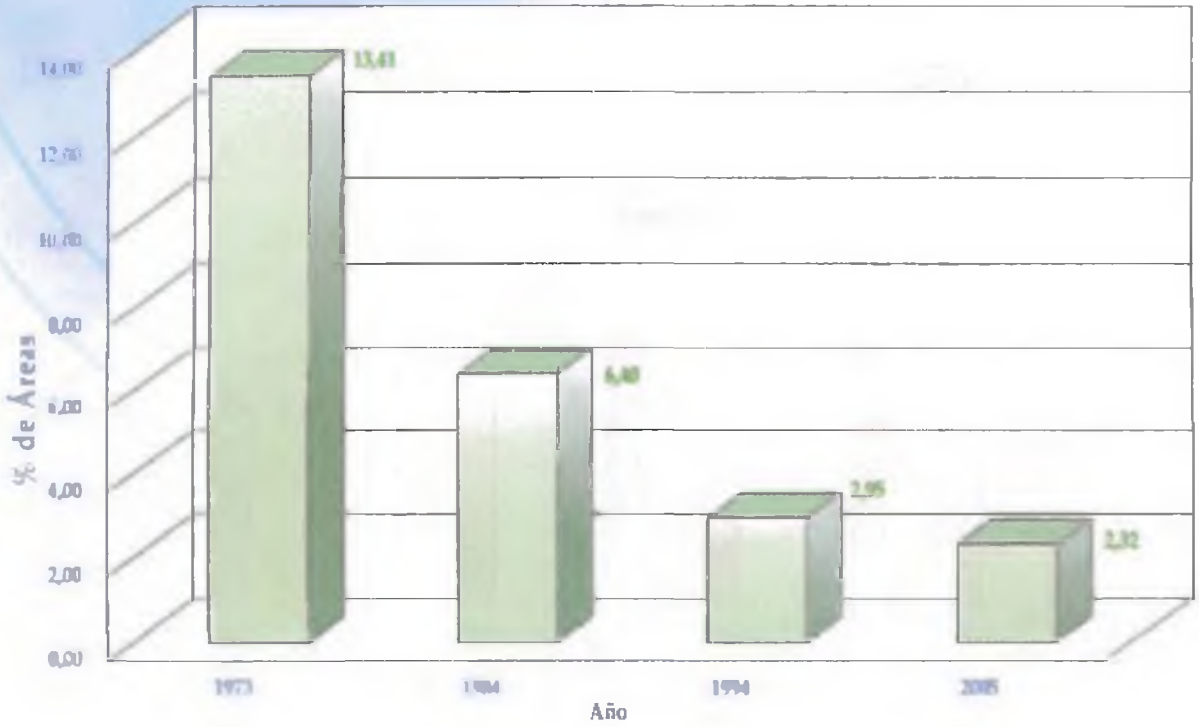
Variación Vivienda. Gráfico #19



Variación Vivienda y servicios. Gráfico #20

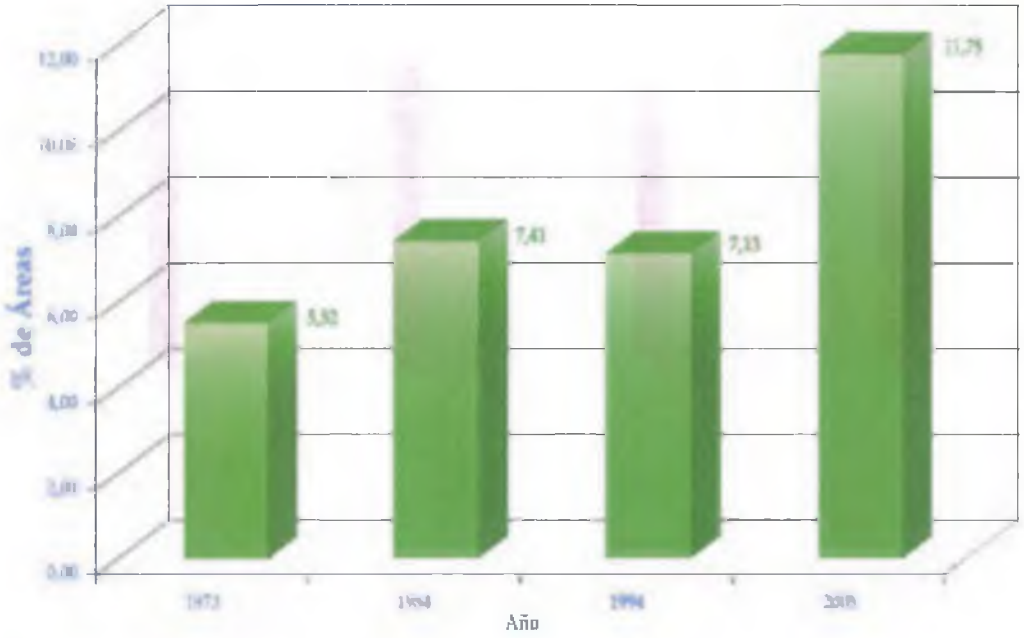


Variación Vivienda y comercio. Gráfico #21

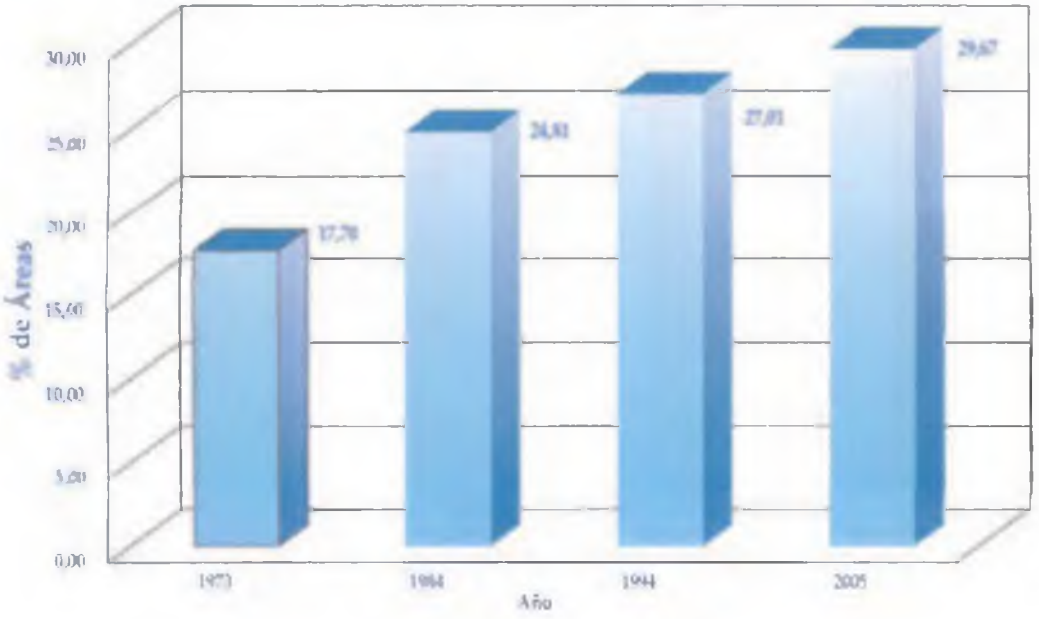


Otras variables que han aumentado significativamente, algunas duplicando su uso, nos indican las grandes transformaciones del sector porque no le generan actividad en diferentes horarios, estas son el comercio con 5.52%, institucional 17.70%, parqueo 8.44% y servicios con 11,85% en 1973 y han pasado en el año 2005 a 11.78%, 29.67%, 13.89% y 13.13% respectivamente.

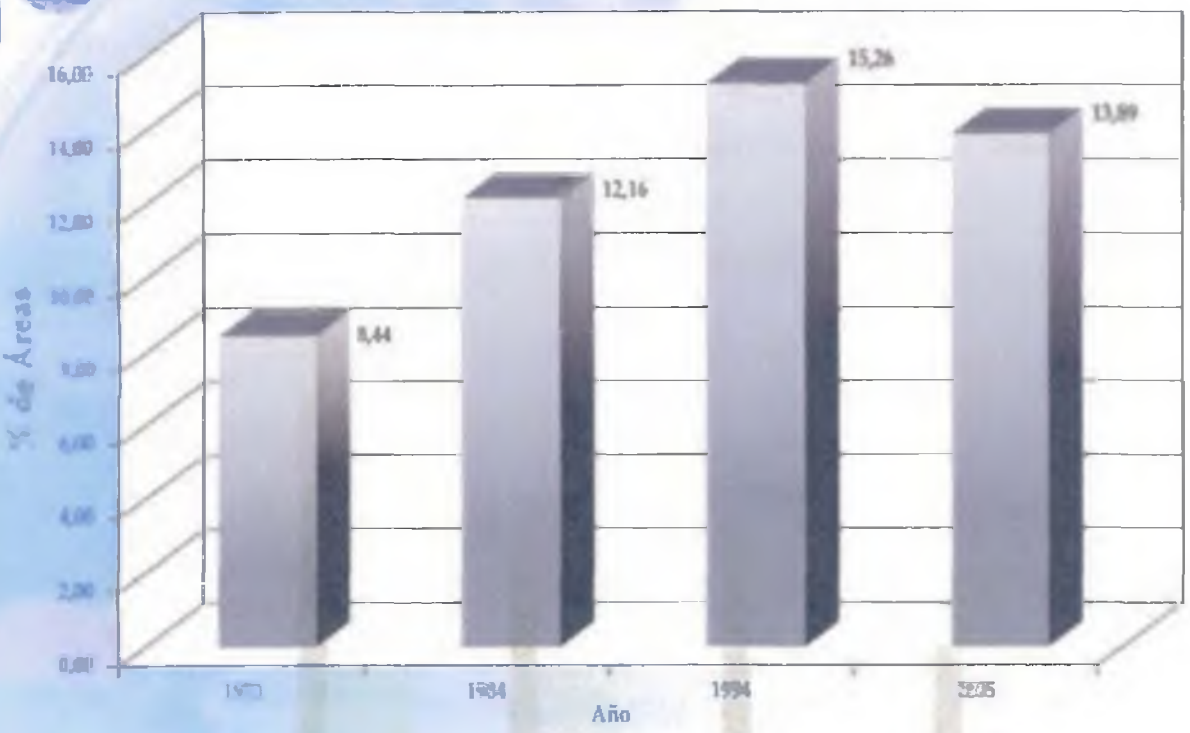
Variación del comercio. Gráfico #22



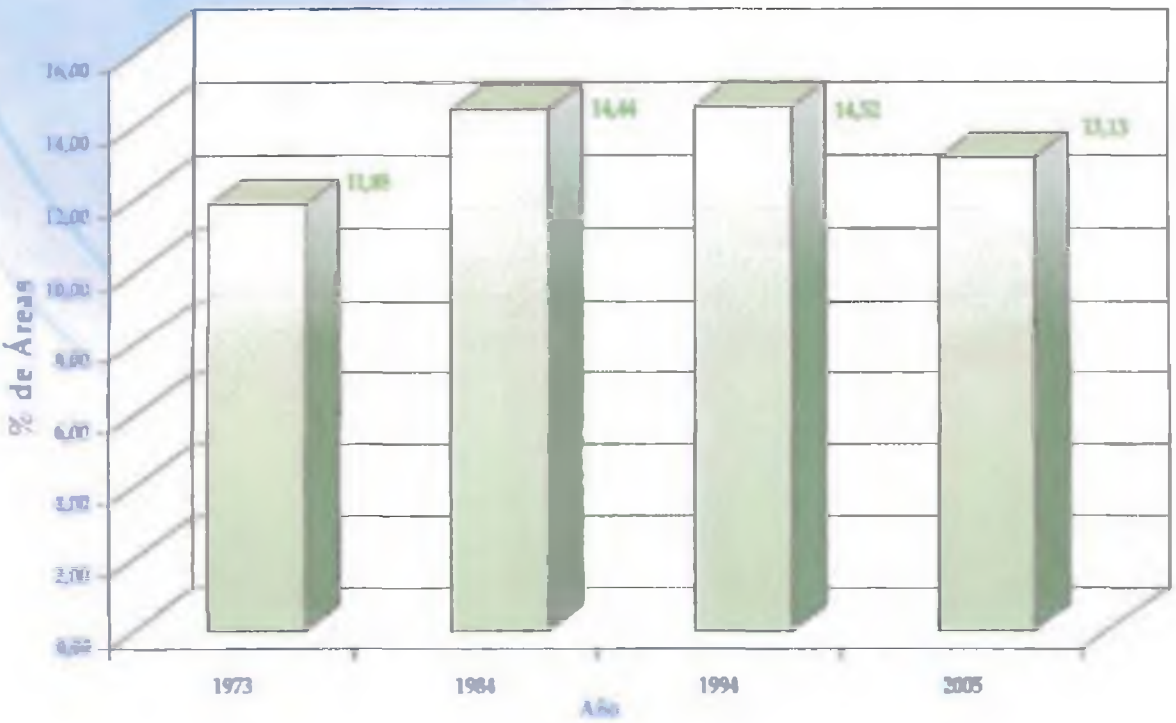
Variación institucional. Gráfico #23



Variación parqueos. Gráfico #24

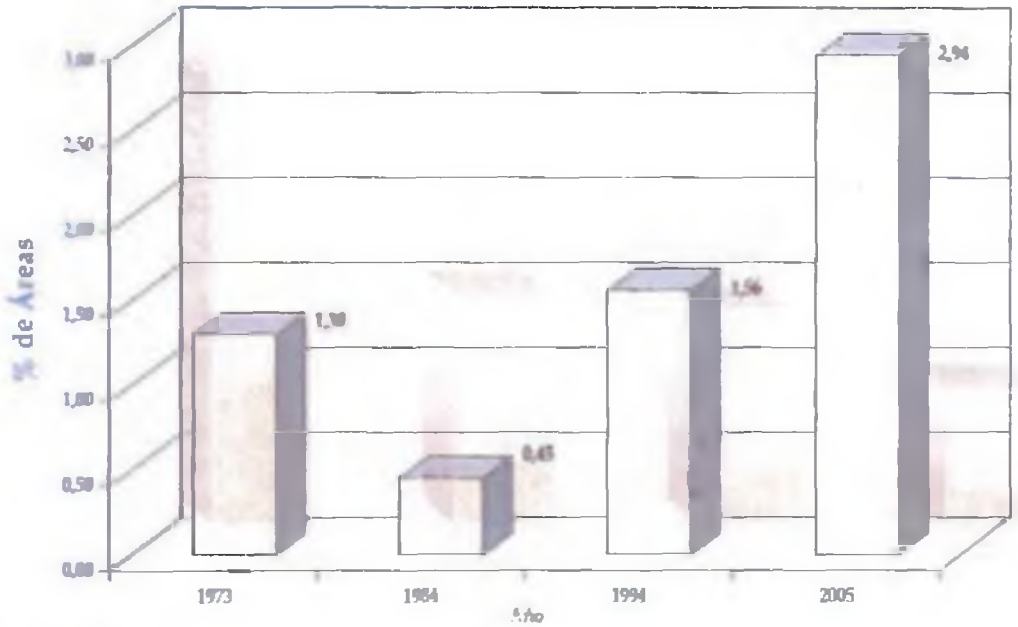


Variacion servicios. Gráfico #25

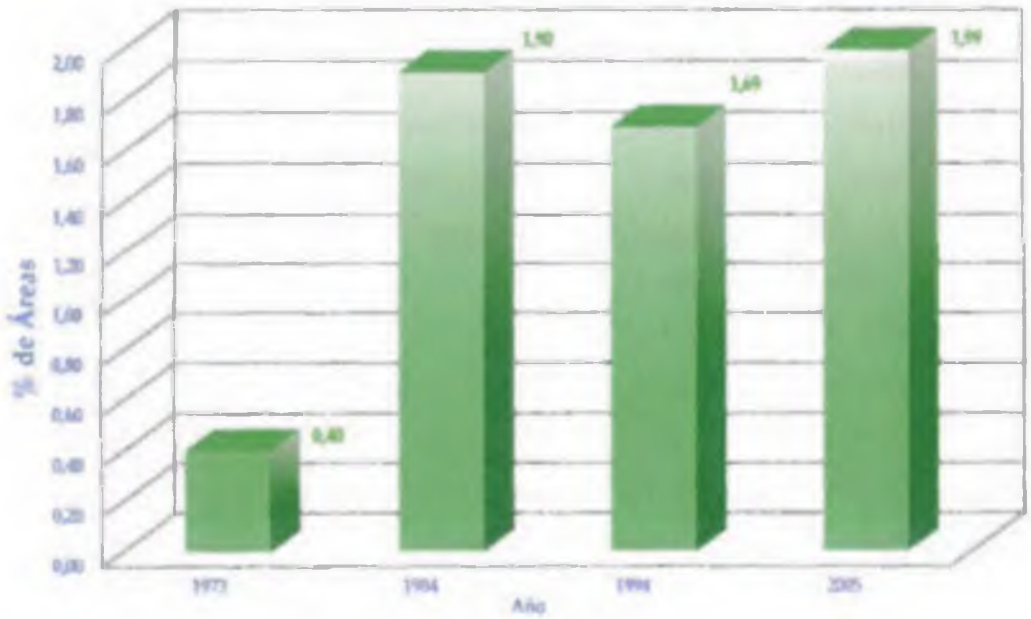


Por otro lado, también han aumentado los espacios que no le generan actividad a ninguna hora al sector, como el uso desocupado con 1.30%, lote 0.40%, parqueo 8.44% y ruinas 0.92% en el año 73 (sumando todos éstos 2.62%), han pasado a 2.94%, 1.99%, 13.89% y 3.81% respectivamente en el 2005, alcanzando 8.74% entre ellos.

Variación desocupado. Gráfico #26



Variación lote. Gráfico #27



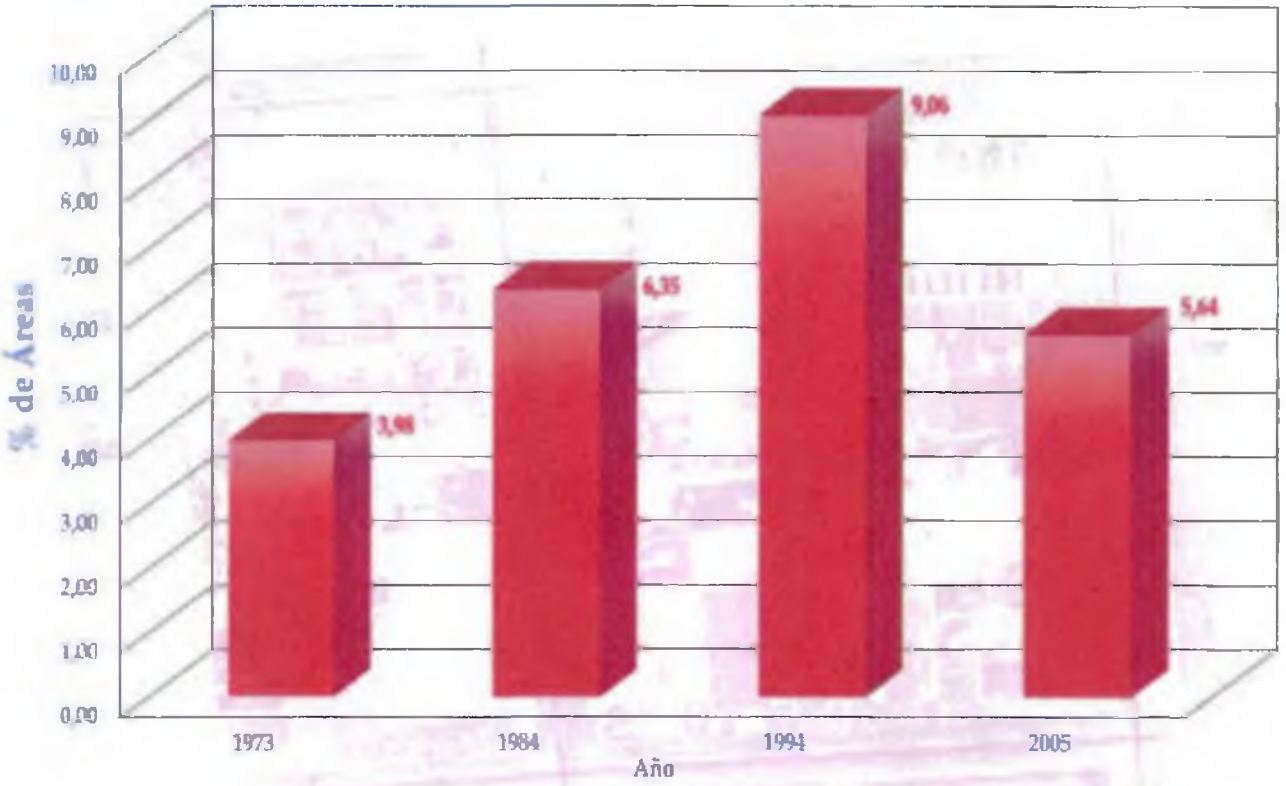
Variación ruinas. Gráfico #28

También la ocupación de la vivienda demuestra la transformación que ha sufrido este sector, pues en el año 1973 habían 58% de viviendas alquiladas, 32% propias y apenas un 6% desocupadas. En contraste, han pasado a 46% alquiladas, 18% propias y 25% desocupadas en el 2000. El cambio principalmente en la vivienda propia y las desocupadas es muy alto. Todos estos datos nos demuestran la transformación en la tenencia de las propiedades y que han dado como resultado el gran deterioro del sector.

Otro indicador de transformación es el tipo de vivienda. En 1973 había 95% de vivienda independiente, para el 2000 este porcentaje ha pasado a 74%, 23% son edificios y 3% colectiva.

Por otro lado también el comercio y servicios ha sufrido transformaciones durante este período de tiempo analizado, según se puede apreciar en el siguiente gráfico.

Variación comercio y servicios. Gráfico #29



Dentro de la categoría de análisis del deterioro, tenemos el estado de las viviendas, según el censo de 1973, 57% estaban buenas, 40% regular y 3% malas ya para el año 2000, solo 58% estaban buenas, 33% regular y 9% malas. Según el levantamiento realizado por la autora en el 2005, 21% estaban buenas, 54% regulares y 25% malas.

El nivel de deterioro también se refleja en las inversiones que se han hecho en obras, aunque esta información solo fue posible obtenerla por distrito en el INEC, estos datos demuestran que se ha invertido muy poco en las propiedades del distrito Catedral (Gráfico #8). En vivienda en el año 1987 se realizaron 78 obras, 56 en 1990 y en el 2004 sólo 52. En comercio, en 1987 se realizaron 48 obras, 43 en 1990 y en el 2004 ninguna. En industria 3, 2 y 1 para cada uno de los años anteriores respectivamente, para un total de obras de 145, 115 y 52 para todo el distrito en estos años. Estos datos reflejan el nivel de deterioro de las infraestructuras físicas, pues no se ha invertido casi nada en su mantenimiento o en construcción nueva. De modo que una ciudad donde no se construye está muriéndose.

Manzanas afectadas por el deterioro y la destrucción de la diversidad.

Avenida 8

Avenida 10

Avenida 12

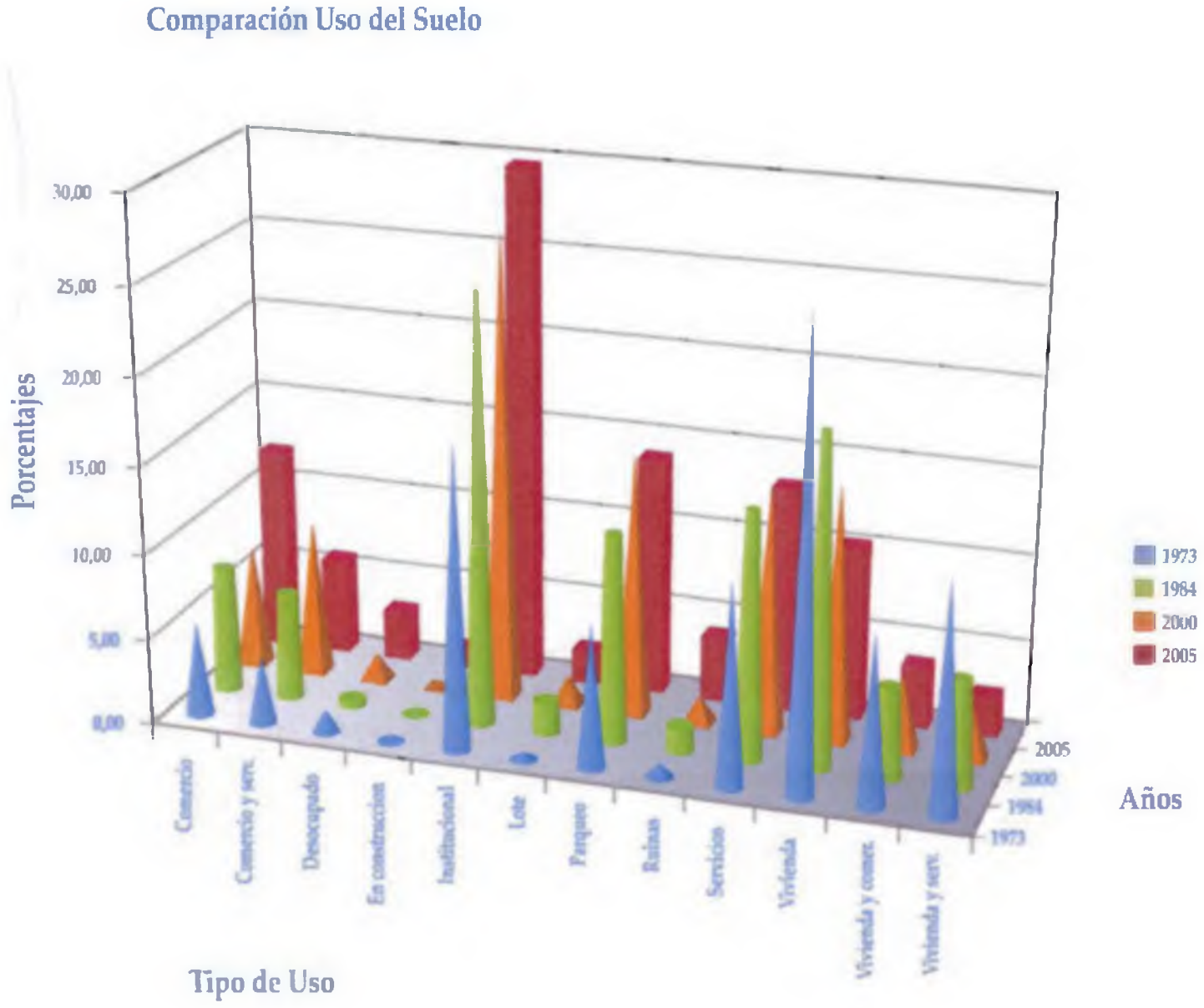
La destrucción de la diversidad que menciona Jane Jacobs (1966)[63], con la especialización en un solo uso urbano desplazando todos los demás y destruyendo su vitalidad, en el sector estudiado se ha especializado en la función primaria del trabajo (institucional 29.67% y 27.02% de servicios), desplazando la vivienda (10.1%), el comercio (11.78) y el cultural-recreativo, está causando que sólo haya gente durante el día. Este fenómeno tiene graves consecuencias durante la horas no laborables, pues genera inseguridad, suciedad y contaminación entre otros muchos problemas, al quedarse sin residentes. Esta es otra causa importante por la que cada vez mayor cantidad de población se traslada a vivir a la periferia en busca de áreas verdes y recreativas para los niños y la familia en general, donde hay menos contaminación y un ambiente natural y social más sano. Esta situación no se atendió a tiempo, resultando como consecuencia de este proceso, el gran deterioro representado en el alto porcentaje de espacios desocupados, baldíos y en ruinas con un 8,74%, además de otros indicadores del deterioro, por ejemplo apenas un 1.1% de las propiedades se están remodelando o en construcción y de la ausencia de inversiones citado anteriormente. También es preocupante el aumento de bodegas con un 2%, según las entrevistas realizadas, muchas propiedades han sido compradas por chinos que las utilizan con este propósito, que tampoco genera vitalidad ni progreso al lugar.

63 *Ibid*

Calle Tercera

Las variaciones en cada uso a través de los años analizados de 1973, 1984, 2000 y 2005, se pueden visualizar en el siguiente gráfico.

Gráfico comparativo de todos los usos #30



• Del análisis social

Las transformaciones sociales son muy importantes también en este sector debido a los cambios que ha habido en la población del mismo. Los grupos de edades han variado mucho en el período estudiado. La población joven ha disminuido considerablemente, del 60% de 0 a 30 años que había en el año 73 ha pasado a 42% en el 2000. Asimismo la cantidad de estudiantes disminuyeron, pues en 1973 había 27% y en el 2000 sólo 11% y los pensionados pasaron de 7% a 11% en esos años respectivamente.

En la categoría de análisis del deterioro, un indicador del mismo es la disminución de la cantidad de población durante el período estudiado, en 1973 habían 1.628 habitantes, 803 en 1984 y en el 2000 solamente 475 personas. Esto es preocupante porque de continuar esta tendencia este lugar se va a quedar deshabitado por completo y sin población residente no hay quien cuide y mantenga en buen estado las propiedades y el ambiente urbano en general. En consecuencia, han aumentado problemáticas sociales tales como la inseguridad, indigencia y drogadicción entre otros.

También la ocupación según rama de actividad es un indicador de deterioro social, por ejemplo, ha aumentado la población que trabaja en servicios de hoteles, restaurantes y servicio doméstico, pasando de 23% en 1973 a 55% en el 2000, indicador que demuestra la tendencia del sector en la especialización del uso del suelo en los servicios. También la ocupación en servicios comunales, sociales y personales pasó de 41% en 1973 a 7% en el año 2000. La ocupación en actividades financieras y de servicios a empresas pasó de un 9% a 1% en este período analizado. Asimismo, en las entrevistas se ha manifestado que el deterioro del sector se debe a la falta de identidad de la población actual, debido al aumento de los inmigrantes. En relación a esta situación, se encontró que en 1973 un 63% de la población había nacido en el mismo cantón, 22% en otro y 15% en otro país, mientras en el 2000 sólo el 46% habían nacido en el mismo cantón, 18% en otro y 36% en otro país. Por otro lado, en 1973 el 85% era costarricense de nacimiento, 11% de otra nacionalidad y 4% costarricense naturalizado, para el año 2000 sólo el 64% es

costarricense de nacimiento, el 28% tiene otra nacionalidad y el 8% costarricense naturalizado. En total tenemos una inmigración extranjera de 36%, porcentaje que debe haber aumentado considerando que ya han pasado cinco años, pues los datos son del censo del año 2000.

4.5 Síntesis de las causas del deterioro y transformación

Las teorías estudiadas en el Marco Teórico nos han apoyado y sustentado conceptualmente en la comprensión y explicación de los procesos que han sucedido en el centro de la ciudad de San José, específicamente de la investigación del deterioro y transformación del mismo. Estas son principalmente la Teoría de la Renta y Localización, la Destrucción de la Diversidad, el Desarrollo basado en Ciudades y La Ciudad Contemporánea. Hemos encontrado cómo las problemáticas estudiadas en éstas, se representan de alguna forma en la ciudad capital. Según se desprende de la investigación y análisis del área estudiada, la causa principal del deterioro y transformación del centro de la ciudad de San José, es la destrucción de la variedad y diversidad de funciones y actividades que existían anteriormente en ésta, al cambiar el uso del suelo original de la ciudad histórica, con su rica y equilibrada diversidad de funciones, causa principal de la destrucción y abandono de los centros urbanos, según Jane Jacobs[64]. Estos cambios se demuestran en los gráficos del No. 19 al 31, donde se indica la variación que ha habido durante los años estudiados de 1973, 1984, 2000 y 2005. En relación a la última de las teorías estudiadas de la Ciudad Contemporánea[65], la dispersión y fragmentación que caracterizan las ciudades actuales, son elementos que los encontramos en la urbanización extensiva y de baja densidad en la periferia, que ha afectado tanto el centro y que ha contribuido a la segregación y fragmentación del espacio urbano de San José.

El objeto de estudio de la presente investigación, se relaciona con múltiples factores encadenados unos con otros, que han ido cambiando en el curso de los años analizados. Estos a su vez han causado otros cambios, afectándose mutuamente, por lo cual al variar un factor, causa otros sucesivamente, transformando

64 *Ver La Teoría de la Destrucción de la Diversidad según Jane Jacobs en el Marco Teórico, pág 44.*
65 *Ver esta teoría en Marco Teórico*

y deteriorando el centro de la ciudad. Algunos de éstos no se atendieron en su momento y se han acentuado con el paso del tiempo, contribuyendo de esta forma al aumento del deterioro en este importante espacio urbano. La presentación de las causas y efectos encontrados durante la investigación de esta problemática, se han clasificado de acuerdo a los aspectos analizados propuestos en la metodología: físico-espaciales, sociales, económicos y ambientales.

• Físico-espaciales

El origen de esta problemática se relaciona directamente con la deficiencia del Estado quien tiene las potestades legales y la autoridad para realizar los planes, ejecutar y hacer cumplir las políticas, planes, proyectos y aplicar los controles efectivos y necesarios para proteger y proveer a sus habitantes del espacio público urbano que reúna las condiciones adecuadas de seguridad, confort y estética, que contribuya a su crecimiento económico, social, cultural y espiritual. No obstante teniendo las facultades, no las ha ejercido, pues no ha tenido la autoridad y ha sido coopartícipe del "fracaso urbano"[66] del centro de la ciudad, al permitir usos indeseables en esta área estudiada, que fueron presionando a las familias y fuentes de empleo en general, a trasladarse a otros lugares más seguros en su amplio sentido[67], porque aquí se exponían a muchos peligros por los asaltos, escándalos, ventas de drogas, indigencia, suciedad y contaminación entre otros problemas, que se han apoderado del área, contribuyendo con esto a su transformación y deterioro.

• Sociales

Estos problemas expuestos en el apartado anterior se relacionan directamente con los aspectos sociales. Debido al crecimiento demográfico y la inmigración, se ha desarrollado la urbanización extensiva en la periferia, casi sin controles y sin impuestos, donde se fue formando otra ciudad paralela en manos de las libres fuerzas del mercado inmobiliario, alentado por las obras de infraestructura urbana pública que se han construido en los bordes. Este proceso ha tenido implicaciones físicas muy importantes que han afectado negativamente el centro de la

66 *Según LUNGO Y POLESE ibid*
67 *Según GEHL JAN, ibid*

ciudad, entre las que se destacan: pérdida de población original que ha emigrado hacia la periferia, congestión vial y pérdida de accesibilidad del centro. La disminución de la población, ha causado gran inseguridad en ésta área al no residir suficiente población y los espacios que han sido dejados por sus propietarios, han sido ocupados por los inmigrantes, tanto extranjeros como nacionales de otros cantones, que les han dado diferentes usos como forma de sobrevivencia. En consecuencia, tenemos el cambio tan notable en el uso del suelo y el cambio de población. Esta problemática se repite en muchas ciudades actuales y ha sido expuesta en las Teorías de las Ciudades Contemporáneas[68] como un fenómeno producto de la globalización de la economía y la inmigración que ésta ha generado, provocando el abandono de muchos centros de ciudades y la gran dispersión y fragmentación, sobre todo en las ciudades norteamericanas, cuyo modelo de urbanización se ha seguido en el resto de América y en San José también.

• Económicos

Todos estos cambios tienen sus consecuencias en la dimensión económica, la disminución en el uso económico del centro, se fundamenta en las Teorías de la renta y localización[69], la cual plantea que la compra de una localización corresponde a las ventajas y satisfacción que ésta le proporciona. Por otro lado, también el valor de las rentas del suelo reflejan el valor de las economías de aglomeración. De acuerdo a la investigación y análisis realizado en el sector escogido, el centro se está quedando vacío, tanto por la pérdida de la función social en particular la de vivienda y recreación como la comercial. Los residentes se fueron primero y los comerciantes después, buscando a los consumidores, ambos tratando de obtener mayores ventajas y rentas de su localización, para ambas funciones el centro ya no satisface estas condiciones para permanecer en él. Las pocas actividades económicas que todavía permanecen en el sector estudiado es de comercio al detalle. El centro de la capital ha perdido eficiencia, al tener economías de aglomeración negativas por la congestión del tráfico y la inseguridad principalmente[70]. Esta situación está contribuyendo al "fracaso urbano"[71] del mismo, pues el

68 Ver Marco Teórico Teorías de las Ciudades Contemporáneas
69 Idem Teoría de la Renta y Localización
70 Según entrevista a José Ml. Baldares. Economista y Planificador Urbano, UCR
71 Según LUNGO MARIO Y POLESE MARIO Ibid

costo de hacer negocios es muy alto, tales como costos de oportunidad, que incluyen tiempo perdido y frustración por las presas, infraestructura en mal estado, inseguridad y contaminación entre otros factores que no facilitan el intercambio y la comunicación entre los distintos agentes económicos. En síntesis, no se está aprovechando el valor de la centralidad que tiene el centro por la infraestructura urbana existente, según los planteamientos teóricos del Desarrollo Económicos Basado en Ciudades[72], y que en muchos países en el mundo ya están sacando partido del potencial que existe en las ciudades para generar riqueza, especialmente en Europa, donde tiene más peso el atractivo que ejerce el sistema de ciudades importantes que han logrado proyectar una buena imagen[73], que el de sus respectivos países.

• Ambientales

Todos estos procesos tienen a su vez consecuencias en el ambiente urbano, en particular por la contaminación del aire debido a la congestión del tráfico, lo cual no solamente tiene implicaciones físicas, en el deterioro de las estructuras urbanas y arquitectónicas y en la baja calidad de vida en la ciudad, que se refleja en la deficiente calidad de los espacios públicos, en la falta de seguridad, confort y estética de los mismos. También en el factor más vulnerable de la ciudad, la población, causando un problema de salud pública[74], por los olores, suciedad, humo y ruido, provocando enfermedades del sistema respiratorio, ojos y alergias a los trabajadores y residentes que todavía permanecen ahí[75].

Toda esta cadena de factores se vuelven un círculo vicioso que impacta finalmente el componente más vulnerable del sistema urbano, el social, con los consecuentes resultados, la población se ha ido huyendo del centro, pues los problemas que agobian a la ciudad la ha expulsado. Sin embargo, éstos no son propios de ella, son del país en general, que han ido a desembocar a la ciudad, según entrevistas a expertos en temas urbanos[76] y los

72 Idem
73 Según el Análisis de casos de ciudades. Ver capítulo 5.
74 Expresión utilizada por varios entrevistados.
75 Según entrevistas realizadas por la autora a residentes y trabajadores, han descrito los problemas de suciedad, olores, humo y enfermedades como un problema de salud pública.
76 Ver entrevista a Dr. José Ml. Valverde. Sociólogo y Planificador Urbano, UCR.

planteamientos de las teorías de la Ciudad Contemporánea, pues esta problemática se repite en muchos países en el mundo. La gente emigra a los centros de las ciudades, atraída por las mejores oportunidades de vida en general, que espera encontrar en ellas, tal como empleo, vivienda, educación, recreación y cultura, entre otros.