



La primera planta del edificio Trejos fue sede por muchos años de la sucursal “Morazán” del Banco de Costa Rica. Hoy, la mayoría de sus espacios están en desuso, pero un proyecto estudiantil propone su rehabilitación para uso habitacional y comercial. Foto: Fernando Montero Bolaños.

Proyecto de reactivación inmobiliaria entre el TEC y la Municipalidad de San José

## Un segundo aire para los edificios de San José

25 de Agosto 2023 Por: [Fernando Montero Bolaños](#) <sup>[1]</sup>

**Estudiantes de Arquitectura y Urbanismo trabajan en el diseño de los espacios para darles nuevos usos**

Caminar durante el día por el Centro Histórico de San José puede resultar engañoso. Aparentemente hay mucha gente y todos los locales comerciales están ocupados y muy activos. Sin embargo, basta con mirar hacia arriba para darse cuenta de que una **gran cantidad de edificios están desocupados a partir del segundo piso y, con la llegada de la noche, la ciudad queda desolada**

Con el propósito de darle nueva vida a este sector de la capital, el **Tecnológico de Costa Rica** [2] está desarrollando el proyecto **San José RISE (Reactivación inmobiliaria del Centro Histórico de San José a partir de plataformas de financiamiento alternativas)** en conjunto con la **Municipalidad de San José** [3].



El edificio URU queda a pocos metros de múltiples servicios y terminales de autobuses, contexto ideal para su transformación como proyecto habitacional. Foto: Fernando Montero Bolaños.

Para ello, **estudiantes de los laboratorios avanzados de la carrera de Arquitectura y Urbanismo** están haciendo propuestas de transformación de edificaciones intermedias a

lo largo de todo el semestre con el acompañamiento del Benemérito Cuerpo de Bomberos [4], para garantizar el cumplimiento total de la más actualizada normativa de seguridad humana.

Tomás Martínez Baldares, docente de la Escuela de Arquitectura y Urbanismo y coordinador del proyecto, explica que así se cumple un doble objetivo. Por un lado, **se está haciendo un aporte a la política pública del centro de San José** mediante la comparación de edificios, propuestas de transformación, cálculos económicos y viabilidad. Y, por otro lado, **el estudiantado tiene una experiencia de formación real y concreta**, lo cual redundará en una mejor preparación para su futuro profesional.

“Es como subir al estudiante a un simulador. Así como los pilotos suman horas de vuelo, pero primero deben sumar horas en un simulador, aquí también. En los Laboratorios de Arquitectura 9 y 10 están a un año de salir al ejercicio profesional. Entonces, lo que nos interesa es que ellos lleven sus propuestas de diseño a una instancia donde la participación de los bomberos sea un filtro real al que se van a enfrentar”, ilustró Martínez.

De acuerdo con el arquitecto, **el 75 % de los edificios en el centro de San José son de pequeña o mediana escala**, con medidas que no superan los 500 metros cuadrados. En su mayoría, tienen de tres a cinco niveles, fueron construidos en los años sesenta del siglo pasado y **tienen un 80 o 90 % de desocupación**. Al haber sido construidos con propósitos comerciales y hace más de 50 años, ninguno reúne las condiciones de seguridad humana que estipula la normativa actual para transformarse en centros habitacionales.



El edificio Tosgarama se ubica sobre avenida segunda a pocos metros del Paseo de los Estudiantes. Al igual que la mayoría de los edificios de sus características, sus plantas superiores están desocupadas. Foto: Fernando Montero Bolaños.

“El problema que tenemos con los edificios existentes es que, primero, fueron diseñados y construidos cuando esa ley no estaba en la mente del diseñador, simplemente no era una variable. Y lo otro, es que también cambia el uso. Para poder reutilizar estos edificios en vivienda hay un cambio. Son dos complejidades, por eso cuesta tanto recuperar la ciudad, o se cree que cuesta tanto recuperarla”, apuntó Sergio Álvarez Cabalceta, docente e investigador de la Escuela de Arquitectura y Urbanismo.

De momento, se está trabajando con un total de 18 edificios. De los primeros cinco que se analizaron, todos fueron considerados factibles para transformarlos, rehabilitarlos y darles una readecuación funcional. En todos los casos se logró solucionar, desde el diseño, las exigencias de los códigos de construcción y de seguridad humana.

La selección de estas edificaciones obedece a todo un trabajo de diagnóstico y planificación que identificó los cuadrantes óptimos para incorporar vivienda, tanto por la cantidad de servicios en sus alrededores como por las condiciones de infraestructura que facilitan el acatamiento de la normativa de seguridad humana.

Según detalló Enmanuel Salazar Ceciliano, docente e investigador de la Escuela de Arquitectura

y Urbanismo, la Municipalidad de San José ya tiene una estrategia para intervenir a nivel de espacio urbano esos sectores y la siguiente fase consiste en conversar con los propietarios para establecer un plan para rehabilitar los edificios.



## Mapeo y categorización de los espacios

El proyecto San José RISE comenzó por elaborar un diagnóstico preliminar con el objetivo de identificar los polígonos prioritarios para la inversión inmobiliaria. Así fue como se reconocieron zonas degradadas, áreas con subutilización de edificaciones y edificios con potencial para la reinversión. Estos últimos se determinaron a partir de su condición física, localización y eventuales reformas requeridas, entre otros factores.

De este mapeo del Centro Histórico de San José se identificaron las siguientes cinco tipologías



**1. Obra nueva:** corresponde a la identificación de predios baldíos,

zonas de parqueos o edificaciones de uno o dos niveles en un estado tal de deterioro que no son susceptibles de recuperar, o cuyo costo de demolición se justifica en el modelo de costos de la propuesta. Estos podrían utilizarse para la inserción de nuevas edificaciones en el territorio, las cuales deberían concentrarse en modelos mixtos de vivienda, comercio, oficinas y servicios. Se identificaron en total de trece predios en el sector, cuyas áreas oscilan entre los 195 y los 2



**2. Recuperación de edificaciones de dos o tres niveles:**

corresponde a edificaciones con un estado de infraestructura buena o regular, pero con un nivel de aprovechamiento o utilización muy bajo. Se identificaron aquellos que se ubican en zonas en las que persiste algún nivel de actividad, por lo que podrían colaborar a ralentizar el proceso de abandono del sector. Por sus características, son edificaciones que podrían incorporar usos mixtos con un porcentaje medio de residencia. En esta línea se identificaron quince edificaciones con áreas entre los 117 y 992 m<sup>2</sup>.



### 3. Recuperación de edificaciones de cuatro o cinco niveles:

corresponde a edificaciones de mayor tamaño y con una más alta densidad de infraestructura. Son aptas para la incorporación de usos mixtos con comercio o servicios y viviendas en modelos de *co-living*, que busquen atraer a profesionales jóvenes, migrantes digitales o *freelancers* que vean el potencial en una forma colaborativa de habitar el espacio construido de la ciudad, o modelos de *co-housing* para profesionales del sector gubernamental, clase media o población de la tercera edad, que desee aprovechar las potencialidades de vivir en “la ciudad de los 15 minutos”. En esta línea se identificaron quince edificaciones, en su mayoría con una ocupación baja, con un área de predio entre los 108 a los 1 130 m<sup>2</sup>.



### 4. Recuperación de edificaciones de seis o más niveles:

corresponde a los edificios de mayor altura en la zona de estudio. En este caso, se identificaron edificios entre los seis y nueve niveles. Al igual que en los casos anteriores, se mapearon aquellos que presentan una ocupación baja. Por las características y dimensiones de las edificaciones, tienen el potencial de convertirse en centros de trabajo, para la atracción de los flujos a la ciudad de San José, sin embargo, se recomienda un uso compartido con comercio para no limitar la temporalidad de uso a las zonas horarios de las oficinas. Estos edificios, por altura y localización, pueden validar los costos de readecuación. En esta categoría, se identificaron ocho inmuebles en el territorio, cuyas áreas de predios se encuentran entre los 218



### 5. Edificaciones de interés patrimonial: corresponde a aquellas

edificaciones que, por sus características, pueden constituir elementos definitorios de la identidad del Centro Histórico de San José y que, además, presentan un nivel de subutilización y una ubicación tal que podrían convertirse en elementos de interés para la incorporación de nuevas actividades comerciales asociadas al sector turismo o a pequeños y medianos



emprendimientos. También podrían convertirse en modelos de vivienda productiva, precisamente para este último sector de la población. En esta línea, se identificaron siete inmuebles en el territorio que van desde los 280 hasta los 1 273 m<sup>2</sup> de área de predio, con alturas de uno, dos y tres niveles.

---

**Source URL (modified on 08/25/2023 - 13:38):** <https://www.tec.ac.cr/hoyeneltec/node/4584>

### **Enlaces**

[1] <https://www.tec.ac.cr/hoyeneltec/users/fernando-montero-bolanos>

[2] <https://www.tec.ac.cr/>

[3] <https://www.msj.go.cr/Paginas/default.aspx>

[4] <https://www.bomberos.go.cr/>

[5]

[https://www.tec.ac.cr/hoyeneltec/sites/default/files/styles/colorbox/public/media/img/gallery/centro\\_comercial\\_lux.jpeg](https://www.tec.ac.cr/hoyeneltec/sites/default/files/styles/colorbox/public/media/img/gallery/centro_comercial_lux.jpeg)

[6]

[https://www.tec.ac.cr/hoyeneltec/sites/default/files/styles/colorbox/public/media/img/gallery/torre\\_las\\_americas.jpeg](https://www.tec.ac.cr/hoyeneltec/sites/default/files/styles/colorbox/public/media/img/gallery/torre_las_americas.jpeg)

[7]

[https://www.tec.ac.cr/hoyeneltec/sites/default/files/styles/colorbox/public/media/img/gallery/parqueo\\_brosam.jpeg](https://www.tec.ac.cr/hoyeneltec/sites/default/files/styles/colorbox/public/media/img/gallery/parqueo_brosam.jpeg)

[8]

[https://www.tec.ac.cr/hoyeneltec/sites/default/files/styles/colorbox/public/media/img/gallery/edificio\\_trejos.jpeg](https://www.tec.ac.cr/hoyeneltec/sites/default/files/styles/colorbox/public/media/img/gallery/edificio_trejos.jpeg)

[9]

[https://www.tec.ac.cr/hoyeneltec/sites/default/files/styles/colorbox/public/media/img/gallery/edificio\\_metodos\\_dentales.jp](https://www.tec.ac.cr/hoyeneltec/sites/default/files/styles/colorbox/public/media/img/gallery/edificio_metodos_dentales.jp)

[10]

[https://www.tec.ac.cr/hoyeneltec/sites/default/files/styles/colorbox/public/media/img/gallery/edificio\\_amalia.jpeg](https://www.tec.ac.cr/hoyeneltec/sites/default/files/styles/colorbox/public/media/img/gallery/edificio_amalia.jpeg)

[11]

[https://www.tec.ac.cr/hoyeneltec/sites/default/files/styles/colorbox/public/media/img/gallery/edificio\\_uru.jpeg](https://www.tec.ac.cr/hoyeneltec/sites/default/files/styles/colorbox/public/media/img/gallery/edificio_uru.jpeg)

[12]

<https://www.tec.ac.cr/hoyeneltec/sites/default/files/styles/colorbox/public/media/img/gallery/tosgarama.jpeg>