



Quivera. Revista de Estudios Territoriales  
ISSN: 1405-8626  
ISSN: 2594-102X  
quivera@uaemex.mx  
Universidad Autónoma del Estado de México  
México

Vargas-Vargas, Bryan Roberto; Madrigal-Tellini, Carlos  
Del barrio al paseo gastronómico: el contexto del proceso de transformación  
de Barrio Escalante. Nuevos usos, prácticas y sus consecuencias  
Quivera. Revista de Estudios Territoriales, vol. 20, núm. 2, 2018, Julio-Diciembre, pp. 15-35  
Universidad Autónoma del Estado de México  
México

Disponible en: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=40158030001>

- ▶ Cómo citar el artículo
- ▶ Número completo
- ▶ Más información del artículo
- ▶ Página de la revista en redalyc.org



Sistema de Información Científica Redalyc  
Red de Revistas Científicas de América Latina y el Caribe, España y Portugal  
Proyecto académico sin fines de lucro, desarrollado bajo la iniciativa de acceso  
abierto

**Artículos de investigación**

## **Del barrio al paseo gastronómico: el contexto del proceso de transformación de Barrio Escalante. Nuevos usos, prácticas y sus consecuencias**

### ***From the neighborhood to the gastronomic ride: the context of the process of transformation of Escalante District. New uses, practices and their consequences***

Bryan Roberto Vargas-Vargas

Carlos Madrigal-Tellini

Centro de Investigaciones Urbanas de la Universidad de Costa Rica, Costa Rica

Correo electrónico: bvargas@uned.ac.cr

Recibido: septiembre 06 de 2018

Aceptado: diciembre 19 de 2018

**Resumen**

El presente artículo aborda la discusión sobre las transformaciones socio-espaciales acaecidas en el Barrio Escalante en San José, Costa Rica. El objetivo es acercarse a los cambios en el barrio; a los nuevos usos; a las prácticas y a sus consecuencias en la calidad del espacio y de vida de los habitantes; más puntualmente referidos a la reutilización de los inmuebles de viviendas como comercios, principalmente de alimentos y bebidas.

Dos aristas forman parte del fenómeno y lo contextualizan: la normativa vinculante en el sector –propriadamente el Plan Director Urbano de San José– y la discusión sobre el valor de uso, de cambio y de renta del suelo urbano. En el primer caso, la estrategia implica un análisis jurídico de la normativa oficial y, para el segundo, una discusión teórica; además, se utilizan mapas oficiales de valoración y de precios de renta obtenidos mediante entrevistas telefónicas con corredores de bienes inmuebles para apoyar la reflexión.

Para ambas dimensiones, se realizaron entrevistas con personal del gobierno local. Como resultados importantes, destacan: la imprecisión de la definición de la Zona Mixta Residencial Comercial (ZMRC), sus usos condicionados y las utilidades económicas como transformadoras del espacio urbano.

**Palabras clave:** planificación urbana, valor de la tierra urbana, gobierno municipal, urbanización, rentabilidad.

**Abstract**

This article deals with the discussion about the socio-spatial transformations that occurred in the Escalante neighborhood in San José, Costa Rica. The objective is approach to the changes in the neighborhood; to new uses; to the practices and their consequences in the quality of the space and life of the inhabitants; more punctually referred to the reuse of housing properties as shops, mainly in food and beverages services.

Two edges are part of the phenomenon and contextualize it, one is the binding regulation in the sector -properly the Urban Master Plan of San José- and another is the discussion on the use, exchange and rent value of urban land. In the first case, the strategy implies a legal analysis of the official regulations and for the second, a theoretical discussion; official valuation maps and income prices obtained through telephone interviews with real estate brokers are also used to support the reflection.

For both dimensions, interviews were conducted with local government personnel. Important results are: the imprecision of the definition of the Commercial Residential Mixed Zone (ZMRC); its conditioned uses and the economic utilities as transformers of the urban space.

**Keywords:** urban planning, value of urban land, city government, urbanization, profits.

## Introducción

La presente reflexión surge de un interés compartido entre el Centro de Investigaciones Urbanas y el Programa Agenda Joven –ambos de la Universidad Estatal a Distancia–, en la búsqueda por comprender la lógica y las consecuencias detrás de la reorientación funcional que acaece en el Barrio Escalante, en el centro de San José. Lo desarrollado tiene como objetivo contextualizar esta transformación en marcha del espacio y las dinámicas sobre este asentamiento capitalino en el distrito el Carmen, principalmente en dos aristas: el análisis jurídico sobre el Plan Director Urbano de San José y la discusión sobre el valor de uso, de cambio y renta del suelo urbano. Los siguientes encabezados noticiosos en diarios nacionales nos ayudan a presentar el lugar: a) “Barrio Escalante lo espera con platillos mexicanos” (Flores, 2017), b) “Escalante con sabor mexicano” (Rojas, 2017), c) “festival gastronómico ‘La Luz’ dio vida y sabor a Barrio Escalante este Domingo (Corrales, 2017), d) “Festival Gastronómico ‘La Luz’ regresa este domingo” (González, 2017), e) “Barrio Escalante invita a sus paseos gastronómicos” (González, 2016), f) “Saúl Bistró crea nuevos ambientes en Barrio Escalante” (González, 2016).

La publicidad antes presentada refiere a la transformación en curso con fines de ocio, comercio y servicios, principalmente en torno a espacios para consumo de alimentos y bebidas., lo cual provoca también que la dinámica barrial se modifique y, a su vez, se generen cambios en la imagen de la ciudad, tanto en lo material como en lo practicado e imaginado sobre este sitio. El Semillero de Investigación Praxis Urbana (2016,) menciona que la transformación de la ciudad es un proceso complejo atravesado por variables de orden “administrativo, económico, técnico, social, político o ideológico”. Por lo tanto, la atención a diferentes aspectos del entramado que configura la ciudad en este primer acercamiento se profundiza en: a) los instrumentos técnico y administrativos en la figura del plan regulador urbano de San José y b) en lo económico, con la revisión de los precios de valor del suelo urbano y su dinámica del sector.

Continuando, este barrio capitalino posee significantes importantes en los puntos declarados con interés histórico-arquitectónico y recientemente turístico; “Barrio Escalante dejó ver su ‘collage’ de estilos arquitectónicos”, publica *La Nación* (2013), esto es positivo en tanto es un sitio de la urbe con la suficiente legibilidad y reconocimiento, sumado a esto es un sitio que data de entre los años 20s y 30s del siglo XX y forma parte de uno de los distritos del cantón central de San José por lo que está abastecido de todos los servicios urbanos.

Recientemente, el barrio ha atravesado por varios cambios, principalmente en su vocación, no así en la estructura primaria (arquitectura barrial; entiéndase residencias a las que simplemente se les ha cambiado su uso); motivados, en su mayoría, por planes de renovación de la ciudad o “mejoramiento barrial”, pensando en San José como el referente para la promoción y el desarrollo de las actividades artísticas, gastronómicas y culturales del país; en este caso, el valor histórico arquitectónico que posee el sitio lo hace protagonista.

Ante esto, para Navarrete (2013), llama la atención cómo en América Latina la teoría urbana ha tenido una utilización genérica, incluso, con decisiones de aplicación contrarias a los principios de la teoría: “Nunca son totalidades, ni las estructuras sociales y mucho menos las economías permiten la copia fiel de esos modelos en América Latina.” Por ejemplo, asomándonos de nuevo al barrio en su periferia, la postura sobre la necesidad de repoblamiento y ciudad compacta es utilizada por los emergentes desarrolladores inmobiliarios para justificar altos costos por metro cuadrado si se desea vivir en las nuevas edificaciones verticales cerca del centro la ciudad.

Otros autores, como Carlos José Suárez G. (2010), Ernesto López-Morales, Camilo Arriagada-Luco, Ivo Gasic-Klett, Daniel Meza-Corvalán, (2015), Luis Baer (2010), Mercier, Guy (2008), se ocupan de la “renovación” o del cuidado de sitios históricos de la ciudad, pues están preocupados por las consecuencias negativas y por algunos tintes de gentrificación: desplazamiento de poblaciones, especulación de los suelos, elitización urbana, etcétera. Estas preocupaciones pueden enmarcarse claramente en los discursos sobre competitividad y productividad de la ciudad, mercado y eficiencia territorial o ciudad empresa.

Frente a esa noción de productividad, competencia y mercado, hay también otras diversas e importantes reflexiones; por ejemplo: sobre las dificultades para la convivencia en la ciudad y posibles cursos de acción señalados por Jan Gehl (1971, 2010), sobre la desigualdad y segregación del espacio anotada por David Harvey (2003), sobre el ejercicio del poder desde la visión neoliberal y cómo se generan imaginarios urbanos acordes con tal visión que inciden en la específica configuración del territorio, compilada por Javier Marín (2013).

Otra deriva específica que interesa en esta transformación se relaciona con la generación de riesgos y nuevas o acentuadas inseguridades en el espacio barrial. Al respecto, se parte de las elaboraciones hechas por la Red de Estudios Sociales en Desastres, desde aquella primera edición de ya hace un cuarto de siglo de “Los Desastres No Son Naturales”, la cual compila Andrew Maskrey (1993).

No obstante, la emergencia desde hace más de una década del cambio en el uso de los inmuebles del barrio y el desarrollo de la actividad comercial gastronómica da un giro vertiginoso hasta el último lustro con la constante aparición de nuevos locales y nuevas ofertas. De ahí que la mayoría de alusiones a este proceso sea casi publicitaria y alguna que otra llamada de atención sobre lo que está sucediendo.

Verduzco, B., & Valenzuela, B. (2018), en su artículo “Los distritos urbanos gastronómico turísticos, conflictos y problemas de gestión pública”, al igual que Hiernaux, D., & González, C. (2014), en su escrito “Turismo y gentrificación: pistas teóricas sobre una articulación”, se aproximan de cierta forma al barrio costarricense en cuestión.

En el mismo sentido, Yúdice (2008), en su artículo “Modelos de desarrollo cultural urbano: ¿gentrificación o urbanismo social?”, y Carbajal (2003) en la publicación: “Transformaciones socioeconómicas y urbanas en Palermo”, dan otras perspectivas de políticas urbanas asociadas con la promoción cultural para revitalizar la ciudad que también es de interés en este trabajo; asimismo, Leal & Fitch (2012) marcan la importancia del proceso de mediación política y la política pública en espacios de regulación y conflictos urbanos. En esta dirección, parece relevante documentar mejor esta transformación y vislumbrar sus eventuales consecuencias a partir de los elementos contextuales discutidos en este artículo. Seguidamente, se ampliarán sobre el área de estudio sus características generales y los hallazgos obtenidos hasta este primer momento de la indagación.

### **El área de estudio y características generales**

Iniciando con una reseña histórica sobre el surgimiento del barrio, Solís y Coto (2014) señalan que el distrito Carmen y, en particular, el Barrio Escalante logran su consolidación en la primera mitad del siglo XX, periodo en el que San José comienza a dar muestra de una mayor desigualdad política y económica, evidenciada en el modelo de desarrollo de la ciudad, principalmente en una diferenciación norte-sur, manifiesta en desigualdades como el valor de los suelos, el acceso a servicios, la calidad de la construcción, entre otras condiciones que beneficiaban sobre todo a la parte norte.

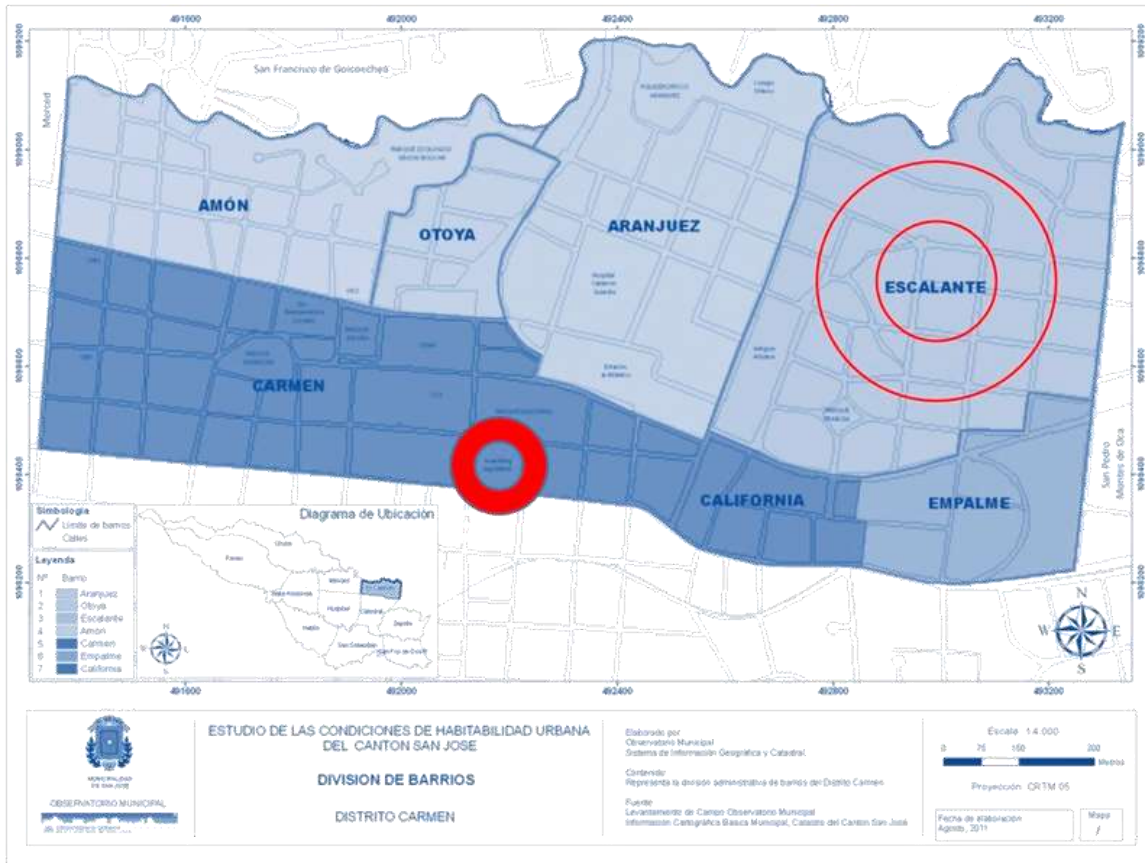
En este marco, el Carmen formalmente es un ensanche privado, producto de migraciones, crecimiento poblacional y urbanización de los cafetales y haciendas al noreste del centro capitalino, acaparando una gran cantidad de servicios urbanos, donde se establecen las elites del momento; de esa manera, emerge el Barrio Escalante, paralelo a otros asentamientos aventajados, como Amón, Otoya y Aranjuez, favorecidos por las inversiones en infraestructura urbana de ese periodo. La siguiente imagen muestra la cercanía del barrio con respecto al centro de la capital utilizando como referencia el Parlamento Legislativo (demarcado).

Al consolidarse y densificarse los barrios más céntricos, el desplazamiento se da hacia el nor-este del distrito del Carmen, justamente Escalante; en este asentamiento –que en aquel momento constituía el borde de la ciudad–, los predios son de mayor tamaño y las casas independientes y separadas, muchas de ellas con antejardines y patios amplios; todo acorde con los sectores sociales que se instalaban en el barrio.

La consolidación del tipo de barrio en la primera mitad del siglo pasado se ve favorecida en la segunda mitad con la construcción y el desarrollo de una importante institución al este: la Universidad de Costa Rica. Al oeste del barrio también hay desarrollo y establecimiento de instituciones y actividades culturales (teatros, museos, Biblioteca Nacional), y para finales del siglo pasado (1994) se crea a pocos metros el Centro Nacional de Cultura, donde se encontraba la antigua Fábrica Nacional de Licores. A inicios de este

siglo (2003), en su mismo borde oeste, se recupera una importante estructura: la antigua Aduana Principal de San José, consolidándose como un espacio de actividades culturales.

**Mapa 1. Barrio Escalante: ubicación del barrio con respecto al centro de la capital, 2018**



Fuente: elaboración propia sobre mapa de la municipalidad de San José.

En esta breve reseña se ve cómo, además de su origen, Barrio Escalante va mejorando su ubicación, para terminar siendo un espacio privilegiado de la ciudad, dentro de la unidad territorial con mejores condiciones y servicios, el distrito del Carmen.

Según la municipalidad de San José (2014), que a su vez toma los datos del Instituto Nacional de Estadística y Censos INEC (2011), el distrito Carmen es el menos denso y con menor cantidad de población del cantón central, con la mayor cantidad de adultos mayores y en constante despoblamiento, donde actualmente la mayor parte del distrito se dedica a actividades comerciales y de servicios, así como a actividades gubernamentales.

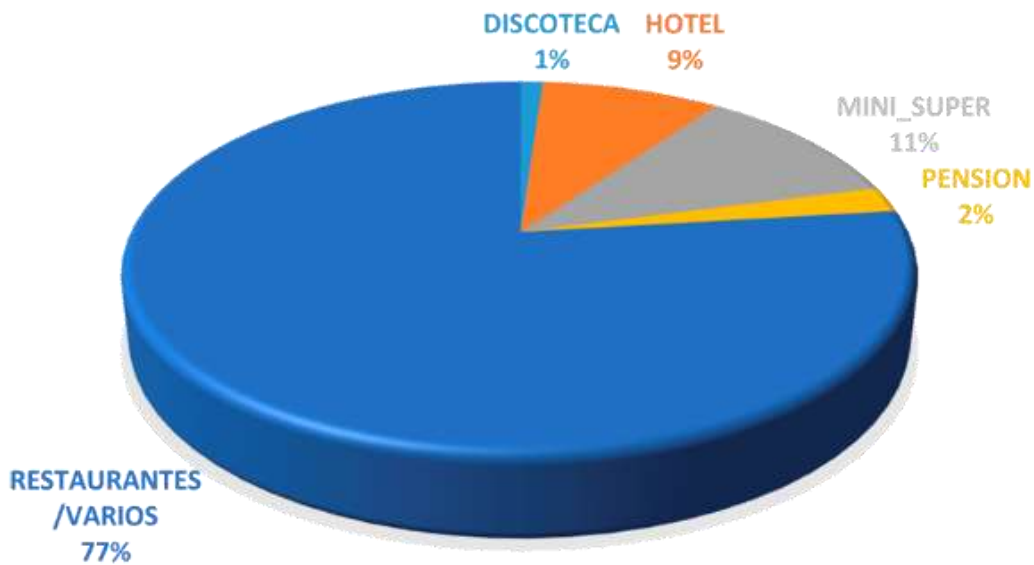
Datos del Observatorio Municipal (2014) señalan que Escalante cuenta con una población total menor de 1,000 habitantes, por lo que la densidad de población en cuanto a los habitantes por km<sup>2</sup> del distrito es menor de 2,000. Sobre el sector en general, los distritos

del cantón central de San José están entre los mejor posicionados dentro de los indicadores socioeconómicos.

A partir de los datos del Estudio de Habitabilidad (2011) del Observatorio Municipal, de la municipalidad de San José, el Barrio Escalante, en complemento con los otros usos del distrito, arrojó como resultados los siguientes indicadores: segmento residencial: 35.5%, valor más alto para todo el distrito; uso comercial: 5.9%; servicios: 22.6%, el segundo de más alto porcentaje, sólo superado por el Barrio El Carmen; en cuanto a mixto comercio-servicio, comparte la segunda plaza con 24.1% pero es superado por Barrio Amón. La cifra de un 71.4% para el uso de mixto vivienda-comercio acapara casi todo el porcentaje en esta categoría y sólo comparte el resto porcentual con el Barrio de Aranjuez. En general, en el distrito Carmen, en el Barrio Escalante, se presenta mayormente el uso vivienda y vivienda-comercio pero en constante pérdida de población como registra el INEC.

Uno de los datos más importantes recopilados y que nos da evidencia en el cambio de uso de suelo del sector es la cantidad y el tipo de patentes solicitadas entre 2012 y 2017; en el siguiente gráfico se expone la tendencia:

**Figura 1. Barrio Escalante: distribución porcentual de nuevas patentes comerciales, 2012-2017**



Fuente: elaboración propia.

De las 92 nuevas patentes, el 77% pertenece a Restaurantes/Varios, siendo lo predominante. Otros usos se dan en menor medida, como Hoteles con 9% y Mini Abastecedores con 11%. En la entrevista con la municipalidad de San José, el 20 febrero de 2018, se explica que el departamento de patentes no pone cuestionamiento sobre el tipo de establecimiento solicitado y que, una vez aprobado el uso de suelos, se cumple con la formalidad de extender el permiso. Al respecto, se profundizará más adelante.

Decisiones administrativas como las anteriores han sido registradas por otros autores, como Casgrain y Janoschka (2013), quienes han señalado que otro proceso de exclusión es la gentrificación simbólica a través de las actividades turísticas y culturales, destacando así la transformación de un barrio como enclave de consumo exclusivo y de producción cultural en deterioro de la actividad residencial y los servicios de primera necesidad. En este caso, Barrio Escalante ha sido declarado de interés turístico, condición que ha facilitado algunos de estos nuevos usos. Seguidamente se profundiza en la injerencia de los reglamentos urbanos vigentes y en la situación del valor del suelo en este sector.

## Desarrollo

### *Apuntes teóricos-metodológicos*

Como la presente reflexión tiene dos aristas: a) el análisis jurídico del Plan Director Urbano y b) una discusión sobre valor de usos, de cambio y renta del suelo urbano, para cada apartado se explicará el referente teórico, de haberlo, así como la metodología desarrollada para obtener determinado hallazgo y su respectiva discusión.

En términos generales, la investigación posee un enfoque mixto; los resultados presentados en este momento tienen un alcance descriptivo. En el primer caso, la estrategia implica un análisis jurídico de la normativa oficial; para el segundo, una discusión teórica donde, además, se revisan mapas oficiales de precios (Mapa de Zonas Homogéneas) y valores de venta y renta, obtenidos mediante entrevistas telefónicas con corredores de bienes inmuebles.

También se hicieron entrevistas semi estructuradas ante diversos departamentos de la municipalidad de San José para entender la posición del gobierno local sobre el cambio de usos y la valoración del suelo urbano; se consultaron las diversas oficinas sobre la composición demográfica del distrito del Carmen y del Barrio Escalante respecto a la aplicación del *Plan Director Urbano de San José*, a la incidencia del gobierno local en los cambios sobre Barrio Escalante y a la relación entre el gobierno con los vecinos o grupos de vecinos de este barrio. Desde iniciada la indagación, se realizó un levantamiento predio por predio, observable en la figura 2 y con el cual se elabora un muestreo para la aplicación de cada uno de los instrumentos de investigación venideros.<sup>1</sup>

### *Hallazgos*

#### Sobre los instrumentos normativos

Uno de los ámbitos de indagación que dan contexto a la transformación del espacio urbano y propiamente la dinámica del barrio Escalante es el normativo, con lo que se pretende

---

<sup>1</sup> Para junio de 2018, cuando se inició la aplicación de los instrumentos de la encuesta, nos encontramos con que edificaciones registradas como viviendas ya no lo eran. Para la discusión, esto nos da evidencia de la rapidez de la transformación de usos en el barrio y del desplazamiento de población.

enmarcar las prácticas acaecidas en este espacio urbano y su correspondencia o no con la Legislación. En este sentido, es relevante mencionar tres aspectos: a) la tipificación de uso y su definición, b) los usos condicionados, y c) los usos no conformes y las paradojas con lo existente. Es importante la revisión de este instrumento, pues es el medio con el que cuentan los gobiernos locales para administrar su territorio, como lo declara la Ley 4240 o “Ley de Planificación Urbana”, en su artículo 15:

Conforme al precepto del artículo 169 de la *Constitución Política*, reconócese la competencia y autoridad de los gobiernos municipales para planificar y controlar el desarrollo urbano, dentro de los límites de su territorio jurisdiccional. Consecuentemente, cada uno de ellos dispondrá lo que proceda para implantar un plan regulador, y los reglamentos de desarrollo urbano conexos, en las áreas donde deba regir, sin perjuicio de extender todos o algunos de sus efectos a otros sectores, en que priven razones calificadas para establecer un determinado régimen contralor (Ley de Planificación Urbana, 1968).

Para argumentar sobre este punto, se realizó un levantamiento de usos sobre el Barrio Escalante durante septiembre de 2017; se obtuvieron los siguientes resultados:<sup>2</sup>

**Figura 2. Barrio Escalante: Levantamiento de uso de suelo, 2017**

<b>Categoría</b>	<b>Número de fraccionamientos</b>
<i>Comercial alimentos-bares</i>	70
<i>Comercial oficinas</i>	63
<i>Comercial salud</i>	28
<i>Comercial servicios</i>	75
<i>Residencial</i>	374
<i>Parqueo</i>	16
<i>Vacío-vegetación</i>	10
<i>Institucional</i>	14
<i>Mixto residencial-comercial</i>	10
Sin datos	11
En construcción	3
<b>Total</b>	<b>674</b>

Fuente: elaboración propia.

<sup>2</sup> Comercial alimentos-bares: conformada por todos aquellos lugares de brindan servicio de alimentación o bebidas, como: bares, cafeterías, sodas, heladerías, pizzerías, panaderías, etc./Comerciales oficinas: locales donde se ubican distintas oficinas: bufetes de abogados, ingenieros y otras oficinas de uso comercial o de compañías extranjeras./Comercial salud: lugares dedicados a brindar atención médica, ya sea de odontología, ópticas, etc./Comerciales servicios: abarca todo lo relacionado con los servicios brindados a las personas para diferentes términos o actividades, como: kínder o jardines infantiles, escuelas públicas o privadas, universidades, trabajadores sociales, servicios de impresión, peluquería, centros culturales, teatros, cooperativas de taxis, ventas de artículos y demás./Residencial: casas, apartamentos, condominios, etc./Parqueo: lugar o espacio dedicado para el aparcamiento de vehículos./Vacío-vegetación: zonas vacías con vegetación o sin uso alguno o sin ninguna construcción sobre el suelo./Institucional: organismos e instituciones pertenecientes o regidas por el Estado, gobierno o municipalidad. Mixto residencial-comercial: locales de un mismo predio que presentan dos actividades, tanto la residencial como la comercial; ejemplo, bufete de abogados arriba y casa del abogado abajo./Sin datos: predios que no pudimos alcanzar a levantar, ya sea porque eran locales en interior no visibles o locales que no tenían ningún tipo de logo o identificación./Construcción: lugares que en el momento del levantamiento hasta la fecha se encontraban en mantenimiento o construcción.

Al retomar el punto de interés: a) la tipificación de uso y su definición, se advierte que el barrio se encuentra en la unidad administrativa El Carmen, uno de los cuatro distritos que componen el cantón central de San José.<sup>3</sup> Barrio Escalante se tipifica, según el mapa oficial de uso de suelo del Plan Director Urbano, como Zona Mixta Residencial y Comercio (ZMRC), definido como tal en el mismo instrumento, en el artículo 7:

Definición: Son zonas del cantón en proceso de transformación, que se ubican generalmente en áreas de transición, entre centros o corredores comerciales y de servicios y las áreas residenciales existentes, dándose una mezcla funcional de residencia y comercio. Se plantea como propósito reforzar o mantener la función residencial existente en el área señalada, pero aceptando a la vez su coexistencia con actividades comerciales y de servicios no molestos (Plan Director Urbano de San José, 2014).

Sobre esta definición hay que detenerse y señalar la ambigüedad técnica de “mezcla funcional” entre usos urbanos, ya que no es precisa ni tampoco sus alcances. Asimismo, en esta enunciación se señala como propósito reforzar o mantener la función residencial existente; sin embargo, como veremos más adelante, hay un interés fáctico más grande por que prevalezca la actividad comercial emergente, condicionando el uso residencial. Esta apertura hacia lo comercial sería contraria a cualquier propuesta relacionada con repoblamiento inclusivo de la ciudad o reforzar-mantener la función residencial y, paradójicamente, puede incidir en un desplazamiento de la población residente, el cual se ha demostrado en los datos elaborados por el gobierno local y el Instituto Nacional de Estadística y Censos.

Otro aspecto sobre esta definición es la transformación de las áreas intermedias entre zonas centrales de la ciudad o comerciales y áreas sub urbanas o, principalmente residenciales; al respecto, se debe hacer la crítica de que un plan regulador no sólo debe caracterizar las áreas urbanas, ya que su función principal es regular los desarrollos. En este caso, la tipificación de zona mixta es una descripción y delimitación de lo que sucede y está muy lejos de ser un instrumento que aporte lineamientos claros de proyección de la ciudad.

En el punto b, sobre los usos condicionados del uso ZMRC, el *Reglamento de zonificación del uso del suelo* (2003), capítulo IV, Zonas de usos mixtos, Artículo 22, Zona Mixta Residencia-Comercio (ZMRC), señala que existen usos condicionados sobre estas áreas, es decir, las Residenciales, y se agrega: “no obstante se admita el uso residencial las personas deben manifestar por escrito que están de acuerdo con el uso de la zona y la aceptación del nivel de molestias.” En otras palabras, es incongruente la definición de ZMRC que apunta a reforzar o mantener la función residencial mientras que su uso condicionado es el residencial y que los interesados en residir sobre estas zonas son quienes se deben adecuar a los niveles de molestias. Estos condicionamientos no se indican en las reformas a los reglamentos de desarrollo urbano del cantón de San José (2014) vigente a la fecha.

---

<sup>3</sup> Costa Rica se divide administrativamente en unidades más amplias llamadas Provincias (7 en total) y cada una se compone por Cantones y dentro de éstos se encuentran los Distritos.

Sobre el punto c) los usos no conformes y las paradojas con lo existente, llama particularmente la atención los usos no conformes respecto a las actividades presentes en el Barrio Escalante; en el mismo Plan Director Urbano, se establece una tabla con actividades y si cada una es permitida o no en cada una de las zonas o usos. En el caso de Escalante, desde el levantamiento de usos realizado durante setiembre de 2017, se registraron dentro de esta ZMRC actividades inconformes al uso, dígase: fábrica de artesanías, bisuterías y similares, lavado de vehículos (lavacar) y otras que pueden no estar en conflicto con lo regulado, pero su importante presencia son manifestación de un uso del espacio diferente al residencial, como la presencia de oficinas, de instituciones públicas, universidades privadas, consultorios médicos, centros educativos, entre otros (ver figura 2).

En este sentido, una de las actividades que más llama la atención es la emergente fuerte presencia de bares y restaurantes sobre el barrio (ver figura 1) a pesar de que “bar-cantina-taberna” estaría inconforme al uso de suelo. Si bien pueden no estar inscritos estrictamente como bares, ciertamente se venden bebidas alcohólicas y hay un cambio en la dinámica del lugar, producto de la presencia de estas actividades comerciales concentradas. En entrevista realizada el 11 de octubre de 2017 ante la municipalidad de San José, se indica que este sector de Escalante tiene una declaración de interés turístico, lo cual hace que se dé el levantamiento de requisitos o requisitos diferenciados para establecer una actividad comercial; por ende, se facilita la asignación de patentes. En entrevista llevada a cabo el 11 de octubre de 2017 ante la municipalidad de San José, acotan los entrevistados:

Es una zona que se siempre ha estado dotada de muchos servicios u oficinas, ahora el problema que también se viene, en respuesta a las actividades de restaurantes y todo esto que se da, hay una afectación importante hacia los residentes del barrio, en el tema de parqueos, por ejemplo. La municipalidad ha apoyado, pero de forma mesurada como el paseo gastronómico La Luz, ya que estas tendencias te pueden transformar un barrio de la noche a la mañana (Funcionario Municipal, entrevista, 11 de octubre del 2017).

Ahora, considerando la definición ZMRC, los usos condicionados del Plan Director Urbano y las actividades que prevalecen a pesar de la existencia del Plan nos señala la aceptación en términos normativos de esta “transformación” caracterizada por la tercerización de Barrio Escalante. Sobre este eje de discusión no es un cuestionamiento a la variedad de calidades o actividades urbanas, sino el asunto es que hay un favorecimiento de las actividades más rentables hacia el centro de la ciudad. En entrevista realizada el 11 de octubre del 2017 ante la municipalidad de San José, acotan los entrevistados:

El distrito El Carmen casi que es un *mall* abierto, donde la gente ya está huyendo un poco de ese ruido y de todo el tránsito que tiene y, bueno, desgraciadamente algunos efectos colaterales, porque si uno analiza por ahí algunos indicadores de seguridad, y toma las tasas de población y resultan altísimas, porque claro no hay población. Se darán cuenta que El Carmen junto con los otros tres centrales son principalmente comercio y servicios. Eso haciendo que la gente busque lugares más tranquilos (Funcionario Municipal, entrevista, 11 de octubre de 2017).

En la misma entrevista se menciona que la Ley (Plan Director Urbano) no es el problema, ya que ésta sólo dice si es permitida o no determinada actividad; y el inconveniente está en el control de las actividades. En todo caso, la municipalidad de San José ha estado involucrada en la formación del paseo La Luz, proyecto que inicia la transformación del barrio a partir de un eje gastronómico.

El siguiente cuadro muestra dinámicas y problemas dentro del barrio como consecuencia de actividades comerciales puntuales.

**Figura 3. Barrio Escalante: algunos de los problemas, septiembre, 2017**



Fuente: elaboración propia.

*Valores del suelo urbano*

El segundo de los ámbitos remite a los valores y los precios obtenidos por la venta y la renta de una propiedad en estas zonas definidas por la municipalidad como en “transformación”; para esto, tenemos algunos datos que nos pueden dar señalamientos de lo buscado. El siguiente cuadro resume el valor por metro cuadrado de una propiedad en el Barrio Escalante y algunos de las áreas colindantes para entender el marco general.

**Figura 4. Barrio Escalante: valor por metro cuadrado por zona homogénea, 2014**

Zona homogénea	Precio colones <sup>4</sup>	Observación
Barrio Escalante	200,000	
Barrio Jiménez	160,000	
El Empalme	175,000	Tipología Constructiva Tipo Vc06
La Luz	200,000	
La California	425,000	
Barrio Aranjuez	225,000	Valor ¢465,000/M <sup>2</sup>
Barrio Otoya	400,000	
Dent	160,000	
Dent Norte	175,000	

Fuente: elaboración propia con base en mapa de valores homogéneos del Ministerio de Hacienda.

Es importante explicar la intención de este análisis, cuyo fin es entender los cambios en la renta y la compra de una propiedad en el Barrio Escalante, pues estos nuevos usos han tenido como consecuencia un aumento importante del valor de las propiedades en el mercado inmobiliario. Para iniciar la discusión, vamos a señalar los valores homogéneos elaborados por el Ministerio de Hacienda (MH), entidad que toma consideraciones como: dimensiones de los predios, regularidad, tipo de vías, topografías, acceso a servicios, calidades constructivas, entre otras variables para asignar un precio por metro cuadrado de una propiedad en determinado punto del territorio y cobrar la carga tributaria correspondiente.

Si consideramos el precio por metro cuadrado de los cuatro barrios que componen nuestra zona inmediata: Escalante, Barrio Jiménez, El Empalme y La Luz, el valor promedio de esta zona es de 183,750 colones el m<sup>2</sup>. El mapa data del año 2014 y es el último de este tipo emitido por el Ministerio. El Barrio Escalante posee un valor por metro cuadrado de ¢200,000 colones, con una tipología de vivienda Tipo VC06,<sup>5</sup> la cual tiene un valor de

<sup>4</sup> El dólar según tipo de cambio del 7 de agosto de 2018 equivale a 567 colones.

<sup>5</sup> Vida útil 60 años. Estructura: columnas y vigas en concreto armado, colado en sitio, paneles estructurales con poliestireno. Paredes: bloques de concreto o paneles estructurales con poliestireno, repello fino enmasillado, sectores de vidrio, láminas de fibra de vidrio y yeso (Dens Glass), paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum), cementicios o similares (Plystone o Plyrock), repello fino y enmasillado. Diseño elaborado en fachadas. Cubierta: cerchas de perfiles metálicos, teja de barro, teja asfáltica o similar. Canoas y bajantes de hierro galvanizado pintado, diseño o tipo pecho paloma o similar. Cielos: tablilla PVC, paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio (Gypsum) o similar, artesonados o tablilla de madera de buena calidad o similar. Pisos: cerámica, madera laminada y/o porcelanato o similar todos de mediana calidad. Baños: un cuarto de baño muy bueno, mediano en el cuarto principal, un cuarto de baño bueno y uno normal de servicio. Otros: puerta principal de cedro con tableros y diseño especial con vitral pequeño de buena calidad, puerta posterior e internas de tablero de cedro amargo o similar, cerrajería de muy buena

¢465,000/m<sup>2</sup> según el manual de valores base unitarios por tipología constructiva del mismo MH (2015), valor aproximado al coste actual, como lo veremos más adelante; sin embargo, el barrio en toda su existencia física no se ha depreciado; según el MH, la depreciación es la pérdida de valor que no puede ser recuperada con gastos de mantenimiento, pero lo más importante es que ese valor se mantiene y aumenta conforme al mercado, principalmente de la propiedad por su ubicación.

La discusión al respecto es entender las causas y las consecuencias del aumento del valor en un sector de la ciudad; para esto, es necesario pensar también que en este escenario hay diversos actores asociados al territorio y cada uno a su vez con intereses particulares coligados a sus bienes. Por ejemplo: a) los propietarios que residen en el sitio, b) los propietarios que alquilan la propiedad y con esto obtienen ganancia, c) los inquilinos de una vivienda que quieren vivir cerca del trabajo, d) los inquilinos de un local comercial que obtienen ganancia por el uso, e) los corredores de bienes a los que les interesa el excedente de la transacción, f) los desarrolladores inmobiliarios que buscan consolidar necesidades en los nuevos proyectos creados, g) otros.

Este mapeo general de actores nos indica que hay diferentes formas de pensar el suelo urbano en su calidad de mercancía frente a la necesidad que debe satisfacer. Harvey (1977) nos aporta cualidades del suelo urbano y sus mejoras que son determinantes para continuar.

**Figura 5. Resumen: calidades del suelo urbano como mercancía**

---

**Privilegio de monopolio: calidad del suelo de no poder ser trasladado de un sitio y ni que dos cuerpos ocupen un mismo espacio, por lo que el poseedor, mediante propiedad privada, puede definir su valor y su uso.**

---

**El suelo y sus mejoras son mercancías de las que no se puede prescindir; es decir, todas las actividades humanas se desarrollan en un espacio concreto, por lo que es una mercancía ineludible.**

---

**Cambia de manos con poca frecuencia y el valor de usos se extiende a lo largo de tiempo; es decir, el suelo urbano como imprescindible siempre puede ser ocupado potencialmente.**

---

**El suelo es permanente y proporciona la oportunidad de generar riqueza.**

---

**No requiere mantenimiento y conserva su potencial de uso.**

---

**Tiene valor de uso actual y valor de uso futuro.**

---

**Puede tener diferentes usos y valores agregados (cercanía o lejanía de trabajo, de la contaminación, de los servicios, de la delincuencia); es decir, cada valor de uso no es el mismo para todos.**

---

Fuente: elaboración propia tomando como referencia a Harvey (1977).

---

calidad. Amplios ventanales con marco de aluminio color bronce o plata, PVC o madera de buena calidad y vidrios color bronce, humo o similar, con diseños en ventanas tipo francés, arcos de medio punto u otro, con banquinas y/o cornisas en concreto armado colado in situ con diferentes diseños. Mueble de cocina muy bueno. Clósets de madera con puertas de celosía de cedro, PVC o similar, escaleras de concreto, barandales de hierro forjado. Cochera para dos vehículos con portones eléctricos y acabados sencillos con acabados de mediana calidad. Una o dos plantas.

Estas líneas nos hablan de cualidades que posee el suelo sobre otras mercancías; su principal cualidad es el privilegio de monopolio; es decir, que es exclusiva de ese lugar y que no puede andar de un sitio a otro: “la localización fija que confiere privilegios monopolistas a la persona que posee el derecho a determinar el uso de dicha localización”. Es una condición del espacio físico que dos personas no puedan ocupar el mismo emplazamiento y este principio es institucionalizado en la lógica moderna como propiedad privada y con la cual se especula respecto a sus valores (Harvey, 1977).

La propiedad territorial presupone el monopolio de ciertas personas que les da derecho a disponer sobre determinadas porciones del planeta como esferas privativas de su voluntad privada, con exclusión de todos los demás. Partiendo de esto, se trata de explotar el valor económico, es decir, de valorizar este monopolio sobre la base de la producción capitalista. Por sí solo, el poder jurídico que permite a estas personas usar y abusar de ciertas porciones del planeta no resuelve nada. El empleo de este poder depende totalmente de condiciones económicas independientes de su voluntad... (Marx citado por Harvey, 1977).

Por consiguiente, se invita a pensar en los actores urbanos, sus intereses y las cualidades de suelo urbano propiamente como mercancía, por ejemplo, la no depreciación de este sector de la ciudad; como vimos en los cuadros del inicio, algo está ofreciendo el barrio para mantener y aumentar su valor. Bajo la perspectiva teórica esbozada, este reconocimiento sobre el sector es un acuerdo entre monopolistas que permitirá al propietario del lugar alquilar a altos costos y a un corredor tener mayor ganancia en la transferencia, o a los desarrolladores justificar los nuevos valores de uso por estar en sector adornado, histórico y capitalino.

En entrevista realizada el 11 de octubre de 2017 ante la municipalidad de San José, los entrevistados acotan:

Mucho del cambio que se pueda dar es por los mismos propietarios, de alguna manera han visto un buen negocio poder alquilar sus inmuebles, pudiendo irse a vivir a otro lado, para nada es un secreto que los impuestos municipales en el Cantón son más caros que en cualquier otro Cantón, responde a la migración de las personas de alguna manera, se incentiva más bien en el comercio y los servicios en algunos sectores (Funcionario Municipal, entrevista 11 de octubre de 2017).

“San José centro es cuna de lujo para clase alta” (Barrantes, 2013), publica el diario *La Nación*; muestra de esto son los nuevos edificios de apartamentos adyacentes al barrio, en promedio, con 70 m<sup>2</sup> de construcción, y cuyos precios son: para venta, \$2,200 el m<sup>2</sup> (sin parqueo), y para alquiler, \$950 mensuales; y conforme se sumen espacios se alcanzan precios de hasta \$240,000. Valores justificados por el monopolio de lugar asociado a una mezcla de lo histórico y nuevo, identidad, “replamamiento”, estilo, paisaje urbano, elegancia y centralidad.

Continuando, puede ser entendible si un propietario residente acepta usos aledaños diferentes al residencial o, incluso, desplazarse del barrio si la propiedad tiene más valor

como mercancía que como “no valor” que sólo satisface la necesidad de vivienda; esta respuesta fue dada con frecuencia en la encuesta realizada a residentes durante julio de 2018. Ante esto, Navarrete (2013) indica que la teoría urbana se ha utilizado para justificar cualquier acción sobre la ciudad, como en este caso, donde el alto costo de residir en el centro de la ciudad puede justificarse con principios como el repoblamiento, la densificación o la ciudad compacta.

Quintana, Ojeda y García (2018), en su artículo “Factores que explican el valor del suelo. Caso Hermosillo, Sonora, México”, llaman a este fenómeno renta de jerarquía social, y retoman las conclusiones de los estudios de Anderson (1962) y de Halbwachs (1909), entre otros, afirmando que el valor del suelo urbano depende en buena medida de la localización a partir de elementos que reflejan la imagen de lugar, como son las características sociales relativas al nivel de renta, a la educación, al prestigio, etcétera. En síntesis, son externalidades urbanísticas de un momento dado que trascienden, por ejemplo, la centralidad o el acceso a servicios urbanos.

Parte de estas dinámicas las expone Harvey, quien hace referencia a los estudios de Hawley sobre las ciudades norteamericanas (1950), donde los cambios del uso del suelo en el sector de la vivienda no son independientes de las posibilidades de ganancia que ofrecen otros tipos de uso del suelo, con variantes según las ciudades de referencia pero siempre en detrimento de los barrios obreros<sup>6</sup> que quedan inmersos en usos urbanos más intensivos y productivos económicamente, manifestándose en fenómenos como el deterioro intencionado para someter a planes de renovación urbana, o la no capacidad de los propietarios para asumir los gastos de mantenimiento de las nuevas condiciones por lo que terminarán desplazándose.

Desde este momento que la extensión de las grandes ciudades modernas da a los terrenos, sobre todo en los barrios del centro un valor artificial, a veces desmesuradamente elevado por lo que solo uso intensivo y con generación de riqueza podría pagar estos espacios de la ciudad (Hawley citado por Harvey, 1977).

Al respecto, Harvey (1977) aporta que el nuevo desarrollo comercial se realizará probablemente en lugares antes dedicados a viviendas, y la construcción residencial en estas zonas puede ser deliberadamente impedida retirando el apoyo financiero o, como vimos en el Plan Director Urbano de San José, diversificando el uso. En entrevista realizada el 11 de octubre de 2017 ante la municipalidad de San José, los funcionarios municipales acotan:

El mercado inmobiliario es tan especulativo, tan cambiante de que podrías tener en una misma cuadra según la ubicación que se tenga un precio exorbitante entre uno y otro predio, lo que cuesta mucho poder medir una cosa como esa, por lo que la municipalidad en ese sentido sí se encuentra muy estática, por lo que se interesa más es el costo por zonas homogéneas, haciendo ciertos ajustes, pero si el mercado

---

<sup>6</sup> A diferencia de lo anterior, Barrio Escalante no es un barrio obrero y nunca lo fue, sino que es un lugar donde se ubicó la población capitalina privilegiada; actualmente, sigue siendo un lugar con los mejores indicadores socioeconómicos.

inmobiliario se mueve tremendamente, Escalante es una zona cara (Funcionario Municipal, entrevista, 11 de octubre de 2017).

Ante esto, el mismo Harvey nos habla del escenario en el que el valor del suelo urbano determina el uso; la distribución se realiza bajo los auspicios de una desenfadada especulación de unos, artificialmente creada por el poder monopolista de la propiedad privada. Evidentemente, el Barrio Escalante está inmerso dentro de este escenario, donde la ganancia esperada de un espacio del centro capitalino sólo puede ser sustentada por actividades de mayor intensidad.

### **Conclusiones**

Casgrain y Janoschka (2013) retoman conclusiones de Harvey y Glass y explican el fenómeno de “gentrificación” en América Latina en el neoliberalismo urbano si las siguientes cuatro condiciones se cumplen:

1. Reinversión de capital en un espacio definido y un alza correspondiente del valor del suelo de ese espacio o en áreas colindantes.
2. Llegada de agentes con mayor capacidad de pago que los usuarios establecidos en ese espacio o en áreas colindantes.
3. Cambios en las actividades y en el paisaje urbano, controlados por los grupos que ingresan al territorio en cuestión.
4. Desplazamiento directo o la presión indirecta para el desplazamiento de grupos sociales de ingresos más bajos de los que entran (Casgrain y Janoschka, 2013).

A pesar de que a lo largo del documento se utiliza el término de gentrificación, no se define el fenómeno estudiado como tal, ya que Barrio Escalante difiere en parte del término clásico, aunque hay manifestaciones que nos acercan al concepto, como los anteriores criterios que se cumplen en el barrio.

Si bien, la característica de cambio físico de una zona o barrio “popular” u obrero o espacio deteriorado no se da, sí se dan las condiciones de recambio de uso de los inmuebles; al alza del precio de los predios: venta y alquiler, hay desplazamiento poblacional, comprobado al menos en los inmuebles que ahora son comercios y antes viviendas; faltaría detallar a futuro más desplazamientos, sin embargo, todo apunta a que los hay, pues se constatan inmuebles no utilizados y otros que aparentan ser viviendas tienen otros usos, como oficinas, pero esto debe aún documentarse mejor y cuantificarse. Lo primordial es que los desplazamientos son de personas con alto poder adquisitivo y con facilidad de traslado; un punto importante a futuro puede ser la indagación sobre los nuevos lugares de asentamiento, así como el cambio, tanto simbólico como real, respecto a la imagen, el uso del espacio y la actividad. Barrio Escalante es lugar de encuentro, diversión y fiesta.

Las transformaciones en cuanto a diferentes tipos de actividades comerciales, como bares y restaurantes, las oficinas administrativas y la oferta de servicios, están siendo

protagonistas; además, están apareciendo de forma indistinta clínicas de salud y pre escolares, escuelas y universidades. Se muestra un barrio expuesto y afectado por la disminución de sus residentes por una lógica que incrementa el valor de los centros urbanos y por lineamientos imprecisos o permisivos.

Resulta atrayente el fenómeno de las nuevas torres urbanas que cambian el perfil en la periferia del barrio en un distrito que, como ya se dijo, pierde población; el problema está en que estas nuevas edificaciones son de difícil acceso económico y están lejos de un repoblamiento razonado e inclusivo. La tendencia apunta en todo sentido a que se den las actividades más productivas o residencia de alto costo cerca de los centros urbanos, usos con capacidad de pagar los precios del mercado y cargas impositivas, por lo que un uso estrictamente residencial no se ajusta a esta dinámica.

Por consiguiente, tanto en la introducción como en la discusión sobre los dos aspectos que contextualizan la transformación en proceso en Barrio Escalante, así como el trabajo de revisión bibliográfica, de la observación hecha hasta ahora y de las entrevistas realizadas, se pueden destacarse algunas líneas clave.

Se señaló que los discursos sobre lo urbano pueden distanciarse notablemente de la práctica o de las políticas propiciadas por sus formuladores; oímos de manera reiterada nociones como densificación, calidad de vida, eficiencia en el uso de la infraestructura, mayor y mejor movilidad, etc., que suele mezclarse con discursos aparentemente complementarios sobre competitividad del territorio y sobre desarrollo económico y comercial como sinónimos de calidad de vida. En el caso que nos ocupa –un barrio de larga data–, lo anterior ha llevado al impulso de políticas públicas municipales, como el otorgamiento de patentes, por ejemplo, que inciden en la específica reconfiguración del espacio barrial, resultante en desplazamiento directo de residentes por el cambio de uso de los inmuebles.

Pero, además, incide en otros desplazamientos –algunos ya comprobados en el levantamiento de campo–, probablemente producto del incremento de las actividades comerciales favorecidas por la agencia municipal. Los movimientos pueden ser de residentes que se van porque la actividad comercial genera condiciones incómodas o no acordes con los usos residenciales (incremento de contaminación acústica y visual, visitación al barrio, horario de actividad, etc.) o por la llegada de nuevos residentes atraídos justamente por esas condiciones o por razones laborales. De cualquier modo, se trastoca la dinámica barrial sin que esto sea parte de la reflexión por parte de las agencias públicas, de los agentes privados ni de los residentes.

A partir de lo anterior, cabe anotar algunas líneas de discusión que parecen necesarias, quizá, más allá de la transformación concreta que está en marcha en Barrio Escalante:

- La simplificación en la concepción funcional del espacio. Esto remite a que más allá de los discursos, en el caso de las agencias públicas, parece prevalecer una visión mercantil y cortoplacista en relación con el espacio. El funcionario se congratula por el poco tiempo que lleva otorgar una patente, en el vacío, sin considerar urbanísticamente el espacio en que se promueve la actividad.
- En consecuencia, hay que discutir cuál es el peso y el significado real de los discursos sobre el territorio, lo urbano y la ciudad en las agencias públicas. Se trata de una convención o de una ficción necesaria, de una narrativa obligada en razón de la institucionalidad, o cuáles son los reales niveles de gravitación de tales narrativas en la gestión.
- Muy vinculado a lo anterior, está la cuestión del poder real para afectar el territorio, el peso de los diversos intereses, lo cual pone en cuestión la efectividad para actuar sobre el mismo, regular, ordenar, planificar el espacio. La reflexión presentada por Doreen Masey (2008) resulta útil.
- En cuanto al poder real de reconfiguración territorial, se deben considerar ciertos discursos sobre lo urbano, estrechamente vinculados al consumo, pero disfrazados de “pensar el espacio”. Sirva en esto lo aportado por María del Carmen Araya (2010).
- De manera más puntual, la incidencia en la generación o acentuación de mayores vulnerabilidades.
- Como telón de fondo, está la cuestión sobre la participación de la ciudadanía relacionada con la construcción de su espacio vital.

Gracias a la contextualización hecha, podemos señalar que la transformación en marcha obedece a un conjunto de factores, entre ellos, la ubicación del barrio, entendida como proceso y no como una fijación; el desplazamiento hacia el nor-este de la ciudad de cierto tipo de pobladores y actividades configuró un espacio con importantes ventajas en cuanto a servicios; la configuración arquitectónica y urbanística del barrio y los posteriores desarrollos de actividades culturales tanto al este como al oeste lo posicionaron aún mejor.

La visión de un espacio comercial por parte de agentes privados y la participación de esa visión en la agencia municipal impulsó y facilitó el desarrollo de la actividad comercial, principalmente en cuanto a servicios de alimentos y bebidas, lo cual cambió la imagen y la realidad del barrio como un espacio de “cultura”, fiesta y diversión.

Probablemente, hay una especulación inmobiliaria, cuyos intereses económicos abanderan la transformación; de manera paralela, no hay evidencia de una consideración desde el punto de vista urbanístico sobre la transformación misma, pese a los discursos sobre repoblamiento y densificación de los espacios urbanos. Hay una disrupción en la dinámica barrial, cuyas consecuencias aún no son totalmente previsibles. Cabe esperar, hipotéticamente, una transformación histórica del barrio debido a su segmentación.

La última acotación en términos metodológicos y el análisis jurídico de la revisión de los reglamentos urbanos son determinantes para evidenciar lo endebles e imprecisos que son en este momento; en el caso costarricense, históricamente, esto ha sido señalado por el

Programa Estado Nación, el cual en 2014 indica que los gobiernos locales están incapacitados para elaborar planes y reglamentos urbanos por no contar con recursos humanos ni materiales; así como las instituciones, como el Institución Nacional de Vivienda y Urbanismo, el cual no ha podido elaborar un Plan Nacional de Desarrollo Urbano en 50 años desde la Ley de Planificación Urbana N:4240 que le asigna esa responsabilidad.

Otro problema de fondo sobre la falta de planeamiento y reglamentación urbana es que las ciudades y el territorio terminan siendo un objeto mercantil privado, muy lejos de la ciudad como una construcción colectiva y de acceso universal. Esto nos llevó al segundo punto presentado en este artículo, el valor del suelo urbano; en tanto no existan los reglamentos, las élites de la mayoría de las ciudades se basan en la incapacidad de las autoridades públicas para hacer cumplir las regulaciones para construir activos y obtener rentas (ONU, 2016), dicho así por la misma ONU en el reporte sobre ciudades del mundo "Urbanización y desarrollo: futuros emergentes".

## Referencias

- Araya, M. (2010). *San José. De "París en miniatura" al malestar en la ciudad. Medios de comunicación e imaginarios urbanos*. San José, Costa Rica: EUNED.
- Baer, L. (2010). Transformaciones urbanas y de la estructura social de un barrio de la ciudad de Buenos Aires. *Economía, Sociedad y Territorio*, X (33), 283-325. Recuperado de: [http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1405-84212010000200002&lng=es&tlng=es](http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1405-84212010000200002&lng=es&tlng=es).
- Barrantes, A. (2 de febrero 2013) San José centro es cuna de lujo para clase alta. *La Nación*, Recuperado de: <https://www.nacion.com/el-pais/servicios/san-jose-centro-es-cuna-de-lujo-para-clase-alta/4FNNNVWU6BESVDMMMMG7WVGJRI/story/>
- Carbajal, R. (2003). Transformaciones socioeconómicas y urbanas en Palermo. *Revista Argentina de Sociología*, 1 (1), 94-109. Recuperado de: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=26900107>
- Casgrain, A. y Janoschka, M. (2013). Gentrificación y resistencia en las ciudades latinoamericanas. El ejemplo de Santiago de Chile. *Andamios. Revista de Investigación Social*, 10 (22), 19-44. Recuperado de: [http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1870-00632013000200003](http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1870-00632013000200003)
- Corrales, G. (14 de mayo, 2017). Festival gastronómico La Luz dio vida y sabor a Barrio Escalante este Domingo. *La Nación*, Recuperado de: <https://www.nacion.com/viva/entretenimiento/festival-gastronomico-la-luz-dio-vida-y-sabor-a-barrio-escalante-este-domingo/YHOISFVN3RFUTOSDHX3EPOYC2U/story/>
- Estado de la Nación (2014). *Estado de la Nación en Desarrollo humano Sostenible*. Pavas, Costa Rica: Programa Estado de la Nación,
- Flores, A. Y. (25 de julio, 2017). Barrio Escalante lo espera con platillos mexicanos. *La Nación*. Recuperado de: <https://www.nacion.com/somos-celebres/en-vitrina/barrio-escalante-lo-espera-con-platillos-mexicanos/UU4LSZX7X5DUPINYXOKLOUOBM4/story/>

- Gehl, Jan (1971). *La humanización del espacio urbano: la vida social entre los edificios*. Barcelona, España: Editorial Reverté, S. A.
- Gehl, Jan (2010) *Ciudades para la gente*. Buenos Aires, Argentina: Ediciones Infinito
- González, G. (10 de diciembre, 2016). Barrio Escalante invita a sus paseos gastronómicos. *La Nación*, Recuperado de: <https://www.nacion.com/somos-celebres/en-el-entorno/barrio-escalante-invita-a-sus-paseos-gastronomicos/TWEDJEW2AFC7FO2P5NCQFC752M/story/>
- González, G. (10 de mayo, 2017). Festival Gastronómico la Luz regresa este domingo. *La Nación*, Recuperado de: <https://www.nacion.com/somos-celebres/en-el-entorno/festival-gastronomico-la-luz-regresa-este-domingo/V6NHDDEW2FEPHFD4PAO5N4GJAI/story/>
- González, G. (9 de setiembre, 2016). Saúl Bistró crea nuevos ambientes en Barrio Escalante. *La Nación*, Recuperado de: <https://www.nacion.com/somos-celebres/en-el-entorno/saul-bistro-crea-nuevos-ambientes-en-barrio-escalante/INEA4WBXUBDZPOOVW3MYAZ4LTM/story/>
- Harvey, D. (1977). *Urbanismo y desigualdad social*. (M. G. Arenas, Trad.) Madrid, España: Siglo veintiuno editores.
- Harvey, D. (2003). *Espacios de esperanza*. Madrid, España: Ediciones Akal S. A.
- Hiernaux, D., y González, C. (2014), Turismo y gentrificación: pistas teóricas sobre una articulación. *Revista de Geografía Norte Grande*, (58), 55-70. Recuperado de: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=30031739004>
- La Nación (20 de octubre, 2013). Barrio Escalante dejó ver su 'collage' de estilos arquitectónicos. *La Nación*, Recuperado de: <https://www.nacion.com/ciencia/patrimonio/barrio-escalante-dejo-ver-su-collage-de-estilos-arquitectonicos/YR5NNWOFCFGADHHEY5Y7V5P2H4/story/>
- Leal Iga, C., & Fitch Osuna, J. (2012). Políticas Urbanas. Tendencia de Transformación en el Área de Influencia de Grandes Proyectos. *Contexto. Revista de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Autónoma de Nuevo León*, VI (6), 51-67. Recuperado de: <http://contexto.uanl.mx/index.php/contexto/article/view/13/12>
- Ley de Planificación Urbana (1968) Diario Oficial La Gaceta de Costa Rica 274, San José, Costa Rica, 31 de noviembre de 1968
- López-Morales, E., Arriagada-Luco, C., Gasic-Klett, I., & Meza-Corvalán, D. (2015). Efectos de la renovación urbana sobre la calidad de vida y perspectivas de relocalización residencial de habitantes centrales y pericentrales del Área Metropolitana del Gran Santiago. *EURE*, 41 (124), 45-67. Recuperado de: [https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci\\_abstract&pid=S0250-71612015000400003&lng=es&nrm=iso](https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci_abstract&pid=S0250-71612015000400003&lng=es&nrm=iso)
- Marín, Javier (Comp.) (2013) *La ciudad empresa: Espacios, ciudadanos y derechos bajo lógica del mercado*. Buenos Aires, Argentina: Ediciones del CCC. Centro Cultural de la Cooperación Floreal Gorini.
- Mercier, G. (2008). Dimensión cultural de la renovación urbana. Un análisis retórico del urbanismo contemporáneo. *Investigación & Desarrollo*, 16 (1), 82-117. Recuperado de: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=26816105>
- Navarrete, D. (2013). Formas y conceptos de la urbanización planetaria para una lectura de la ciudad latinoamericana. *Andamios. Revista de Investigación Social*, 10 (22), 69-90. Recuperado de: [http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1870-00632013000200005](http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1870-00632013000200005)
- Observatorio Municipal (2011) *Estudio de condiciones de habitabilidad urbana*. San José, Costa Rica: Municipalidad de San José

- Observatorio Municipal (2014) *Densidad de población distrital*. Desagregado a nivel de barrio. Escala 1:30,000. [Mapa] Recuperado de: [https://www.msj.go.cr/MSJ/Municipalidad/SitePages/SJC\\_ind\\_barrios.aspx](https://www.msj.go.cr/MSJ/Municipalidad/SitePages/SJC_ind_barrios.aspx)
- ONU (2016) *Urbanización y desarrollo: Futuros emergentes. Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos*. Kenia: ONU-Habitat.
- Quintana, J., Ojeda, A., y García, J. (2018). Factores que explican el valor del suelo. Caso Hermosillo, Sonora, México. *Contexto*, 12(16). Recuperado de: <http://contexto.uanl.mx/index.php/contexto/article/view/146>
- Reglamento de desarrollo urbano del cantón de San José. (2014). Recuperado de: [http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?param1=NR TC&nValor1=1&nValor2=76643&nValor3=0&strTipM=TC](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NR TC&nValor1=1&nValor2=76643&nValor3=0&strTipM=TC)
- Reglamento de zonificación del uso del suelo. (2003). Recuperado de: [http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_articulo.aspx?param1=NRA&nValor1=1&nValor2=50913&nValor3=54866&nValor5=3](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_articulo.aspx?param1=NRA&nValor1=1&nValor2=50913&nValor3=54866&nValor5=3)
- Rojas, J. (25 de julio, 2017). Escalante con sabor mexicano. *La Nación*, Recuperado de: <https://www.nacion.com/viva/entretenimiento/escalante-con-sabor-mexicano/3VLDBK6SNZHJBMLHBHZXCBQJUA/story/>
- Semillero de Investigación Praxis Urbana. (2016). Construcción de espacios comunes y colectivos: aportes conceptuales al territorio urbano. *Revista Bitácora Urbano Territorial*, 26 (1), 9-22. Recuperado de: <https://revistas.unal.edu.co/index.php/bitacora/article/view/58028/pdf>
- Solís, J. y Coto, P. (2014). Convivencia urbana en San José. Un estudio sobre las prácticas cotidianas, las representaciones y proyecciones de las y los habitantes de Barrio Cristo Rey y Barrio Escalante (2011-2013). San José, Costa Rica: Centro de Investigación en Cultura y Desarrollo (CICDE): UNED.
- Suárez G., C. (2010). Renovación urbana. ¿Una respuesta al pánico moral? *Territorios*, (22), 111-124. Recuperado de: <https://revistas.urosario.edu.co/index.php/territorios/article/view/1385>
- Verduzco, B., & Valenzuela, B. (2018). Los distritos urbanos gastronómicos, conflictos y problemas de gestión pública. Guadalajara, México. *EURE*, 44 (132), 237-262. Recuperado de: <https://www.redalyc.org/jatsRepo/196/19655175011/html/index.html>
- Yúdice, G. (2008). Modelos de desarrollo cultural urbano: ¿gentrificación o urbanismo social? *Alteridades*, 18 (36), 47-61. Recuperado de: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=74716004005>