



Congreso nacional
Dialoguemos
sobre
innovación
para los
territorios
y las comunidades

San José_RISE

Reactivación Inmobiliaria del Centro Histórico de **San José** a partir de plataformas de financiamiento alternativas

Ponente: MSc. Arq. Tomás Martínez Baldares (TEC)

Equipo: Mdu. Arq. Mauricio Guevara (TEC)

Phd. Paula Arzadu (TEC)

Phd. Mauricio Arroyo (TEC)



UCR TEC UNA

UNED

UTN
Universidad
Técnica Nacional

neXo
UNIVERSIDAD DEL VALLE CAUCANÉS
Consejo Nacional de Rectores

Justificación

-Entre censos 1963 y 2011 la población en los 4 distritos centrales de San José descendió de 101.162 habitantes a 47.165

-En los 4 distritos centrales de San José el 29% de las Viviendas no están en buen estado (Censo 2011)

-Según la encuesta de empleo (INEC) tercer trimestre del 2021 el 13,6% asalariados esta en teletrabajo.

-Los nómadas digitales aumentaron sostenidamente desde la aprobación de la ley "Ley para atraer trabajadores y prestadores remotos de servicios de carácter internacional (2021)

-Las Cuarterías en Costa Rica se duplicaron a lo largo de los últimos 10 años, (Fuprovi 2021). El 50% de ellas están en San José.

-La población mayor de 65 años se estima que llegará a 13% en 2013 y a más de 20% en 2050 (INEC)



Resumen

El Centro Histórico de San José necesita **recuperar el uso residencial y potenciarse como destino turístico.**

La pandemia por **COVID 19 alteró la planificación** para revitalizar el Centro Histórico de San José y profundizó su subutilización y deterioro.

El proyecto investiga **modelos idóneos para la recuperación física de edificios**, sus actividades y nuevas demandas de vivienda mixta.

Se plantea la **mediación de incentivos y recursos tecnológicos que faciliten acoger financiamiento bajo un modelo accesible, y colaborativo.**

8 TRABAJO DECENTE
Y CRECIMIENTO
ECONÓMICO



11 CIUDADES Y
COMUNIDADES
SOSTENIBLES



Objetivos

Desarrollar un modelo de desarrollo urbano para el Centro Histórico San José a partir de la implementación de plataformas tecnológicas que coadyuven a la rehabilitación urbana y la reactivación de la inversión inmobiliaria

1. **Elaborar un diagnóstico de la condición actual** de la oferta inmobiliaria y zonas residenciales
2. Articular una **propuesta urbanística para el Centro histórico de San José** que promueva la reactivación de la inversión inmobiliaria orientada al desarrollo de vivienda para clase media o vivienda productiva.
3. **Construir un modelo de negocio** bajo un esquema de plataformas de financiación alternativa para reactivar la inversión inmobiliaria en el centro Histórico de la Ciudad de San José.
4. **Elaborar un prototipo de herramienta tecnológica** para la implementación del modelo de plataforma de financiamiento alternativa para la inversión inmobiliaria en el Centro Histórico de San José

Ejecutores – Actores

Investigadores		Escuela	Condición
Paula Arzadun (Economista)		Escuela de Administración de Empresas	Investigadora
Mauricio Arroyo Herrera (Ingeniero en Computación)		Escuela de Ingeniería en Computación	Investigador
Mauricio Guevara Murillo (Arquitecto Planificador Urbano)		Escuela de Arquitectura y Urbanismo	Investigador
Tomás Martínez Baldares (Arquitecto Diseñador Urbano)		Escuela de Arquitectura y Urbanismo	Coordinador

Mapa de Actores Involucrados



11 asistentes y 1 estudiante de Maestría en Gerencia de Tecnologías de la Información

Impacto

- 109 manzanas de Centro Histórico con un portafolio de inversiones para rehabilitar edificios con actividad productiva asociada
- Definición de tipologías articulando escala (área de lote y altura en pisos) con modelo de desarrollo cohousing - coliving - coworking
- Herramienta tecnológica apoyando el “coaching” en modelos financieros
- Unir vivienda y actividad económica
- Crear opciones a grupos no atendidos.



