

A: Tomás Martínez Balderas, TEC de Costa Rica
Enmanuel Salazar Ceciliano, TEC de Costa Rica
Andrea Terán Orlich, Fundación Yamuni Tabush & Fundación Centro
Luis Morales, Fundación Centro
Claudia Sachs, Fundación Centro
De: Jordi Honey-Rosés, City Lab Barcelona
Re: Reflexiones de la Visita a San José, Costa Rica, octubre 2026
Fecha: 24 de octubre 2026

El principal reto para la transformación del Centro Histórico de San José, Costa Rica es la generación de un consenso social y político que permite la inversión pública y la inversión privada, en un marco de confianza y visión compartida.

Los beneficios de la transformación del centro histórico de San José se han documentado ampliamente en los estudios y planes previos, como el *‘Plan de Acción Para el Centro Histórico de San José 2015-2021’* y el *Plan 4D* (entre otros). El diagnóstico más reciente, financiado por el BID y desarrollado por Supervien Urbanism, *“Diagnóstico integral, priorización y estudios de prefactibilidad para su transformación urbana”* ofrece un excelente punto de partida para impulsar esta transformación. De la misma manera, el proyecto *Reactivación Inmobiliaria del Centro Histórico de San José a partir de plataformas de financiamiento alternativas* (RISE) ha generado modelos financieros y diseños arquitectónicos que podrán facilitar esta renovación.

Una estrategia a considerar sería buscar un consenso amplio entre actores, y articular esta visión compartida en un **Pacto por el Centro Histórico**. Ese Pacto podría ser el resultado de un proceso de consenso llevado a cabo durante el 2027 y finalizado antes de las elecciones municipales del 2028.

El Pacto por el Centro Histórico podría incluir la visión, los valores y los objetivos generales, sin necesariamente entrar en los proyectos específicos. El Pacto sería un marco general de consenso y de generación de confianza. El mismo proceso de generarlo debería de fortalecer vínculos personales y el acercamiento de posturas. El objetivo es generar un amplio consenso entre actores sociales, irrespectivo de su corriente político. La controversia reciente sobre la reforma del Gran Hotel Costa Rica muestra la necesidad de generar grandes consensos, y el Pacto podría ayudar a reconstruir la confianza perdida en este proceso. Los proyectos específicos se podrán articular en otros planes sectoriales o específicos del municipio, o por inversión privada que se haya sumado al Pacto.

La nueva la Fundación del Centro podría ser un nuevo espacio para impulsar este proceso de consenso y servir como embrión del Pacto. Miembros del Pacto por el Centro Histórico podrían formar parte de una delegación que viaja a Barcelona, al inicio del nuevo mandato del Alcaldía, para aprender sobre estrategias de renovación urbana, fortalecer la colaboración entre los actores, fortalecer el equipo de trabajo del municipio, y organizar su plan de trabajo para el siguiente mandato.

Master Plan

- Roy Allan Jimenez, Gerente de Gestión Municipal y Desarrollo Urbano de San José, prioriza el desarrollo de un Plan Maestro para el Centro Histórico

- Como primer paso, se necesita definir los componentes de este plan, teniendo en cuenta los trabajos previos y existentes.
- Probablemente, el plan debería de enfocarse en estrategias de implementación y ejecución.
- Hay interés en recibir apoyo de expertos externos, incluido equipo técnicos de Barcelona, para definir los elementos del Master Plan, las bases de una convocatoria o ‘terms of reference’.

Taller Sobre la Vivienda en el Centro Histórico

- Hay un consenso que el centro histórico necesita más vivienda para llenarse de vida.
- El proyecto RISE ha creado las bases para identificar edificios que fácilmente se podría convertir en vivienda y ha tenido conversaciones avanzadas con propietarios y los bancos.
- En agosto 2026 se entregó al Municipio un nuevo estudio/estrategia sobre la vivienda en el Centro Histórico de San José, que aun no se conoce ampliamente pero que se debería de conocer y discutir.
- Hay confusión respecto las normativas y legislación, sobre lo que se puede hacer o no, sobretodo con respecto a las normativas de seguridad de incendios.
- Hay interés en explorar opciones nuevas de vivienda: co-housing, vivienda co-operativa, y otros modelos
- Hay nuevas herramientas de vivienda pública a disposición del municipio que aún no se ha implementado
- Se quiere explorar la posibilidad de crear un marco legislativo específico y especial para el centro histórico de San José, que se adecue a sus necesidades particulares y que permita la generación de vivienda y renovación.
- El Taller Sobre la Vivienda en el Centro Histórico podría servir como foro para el intercambio de ideas, la difusión de estudios y trabajos existentes, y la incorporación de alumnos, expertos internacionales y actores locales en la generación de nuevas ideas y consenso para su futuro.

Unidad Ventanilla Única

- Hay consenso sobre la necesidad de crear un Oficina Técnica para el Centro Historico, que sirva de de ‘ventanilla unica’ para resolver
- El TEC de Costa Rica tiene experiencia en crear la arquitectura de estas oficinas y puede brindar apoyo

Proyecto de Residencia del TEC de Costa Rica

- Cada año, el TEC recibe nuevos estudiantes, muchos de los cuales, quisieran vivir cerca del campus
- Su ubicación en San José le ofrece una oportunidad para liderar un proyecto de residencia que podría simultáneamente generar ingresos por la universidad, fortalecer la comunidad académica, dar repuesta a la dificultad de encontrar vivienda los estudiantes y a su vez contribuir a la transformación de San José, siendo líder y ejemplo.

Algunas Reflexiones Controversiales

- Intentar transformar el espacio público en entornos altamente degradados (Calle 8) comporta un alto riesgo de fracasar si no se atiende los problemas sociales de raíz. Actuar aquí ‘demasiado temprano’ conlleva el riesgo de que los resultados no lleguen a las expectativas, y se perciba como fracaso, y daña la reputación y credibilidad del Pacto para el

Centro Histórico. En este sentido, comparto la estrategia de RISE de actuar primero en las cuadras con mayor probabilidad de éxito.

- Proyectos en el entorno del mercado deben formar parte de una estrategia mas amplia y consensuado y no aislado.

Próximos Pasos y Calendario

noviembre 2026

- Dar seguimiento con el Área Metropolitana de Barcelona para activar el convenio y explorar posible colaboración (Andrea, Jordi, Roy Allan)
- Acercarse a Xavi Matilla (ETSAB) la Escuela Técnico Superior de Arquitectura de Barcelona (ETSAB) (Jordi)
- Acercarse a Barbara Pons, Directora de Barcelona Regional (Jordi)
- Acto de presentación de la Fundación Centro (Equipo Fundación Centro)

diciembre-marzo 2027

- Describir objetivos, formato, resultados esperados e invitados para el *‘Taller Sobre la Vivienda en el Centro Histórico’* de San José (Tec de Costa Rica & Fundación Centro)

mayo 2027

- Participación de Andrea Terán + Roy Allan Jimenez en el programa de Barcelona del 17 al 21 de mayo 2027 con el objetivo de conocer modelos de renovación urbana e establecer vínculos con el ecosistema de expertos en Barcelona (Xavi Matilla, Josep Bohigas, Barbara Pons, etc..)

Medianos y finales del 2027

- Esfuerzo para consolidar el **Pacto por el Centro Histórico**: un consenso social y político sobre las transformaciones que quieren en el centro histórico. Un compromiso entre diversos actores políticos y privados.

octubre 2027

- ***Taller Sobre la Vivienda en el Centro Histórico***

febrero 2028

- Elecciones municipales en San José

abril 2028

- Una delegación (10-12 personas) del **Pacto por el Centro Histórico** realizan una visita de trabajo a Barcelona para:
 - Conocer experiencias de renovación urbana
 - Conocer las herramientas de ejecución de proyectos ambiciosos de transformación
 - Desarrollar una estrategia conjunta
 - Generar un marco de confianza entre la delegación

Referencias

Guevara-Murillo, M., & Martínez-Baldares, T. (2025). Herramientas SIG para la prospección urbana. Simulaciones dirigidas a la revitalización del Centro Histórico de San José en el marco del Proyecto San José RISE. *Revista Tecnología en Marcha*, 38(7), 140–153.
<https://doi.org/10.18845/tm.v38i7.8301>

Municipalidad de San José, Banco Interamericano de Desarrollo, & Superwien Urbanism ZT GmbH. (2026). Revitalización del centro histórico de San José: Diagnóstico integral, priorización y estudios de prefactibilidad para su transformación urbana.

Documentos importantes, pero no-consultados

Municipalidad de San José, Instituto Tecnológico de Costa Rica, 'Plan de Acción Para el Centro Histórico de San José 2015-2021'

Banco Interamericano de Desarrollo & Municipalidad de San José. (2019). San José vive: Regenerando el centro (**Plan 4D**-2050). Plan maestro de regeneración urbana y reconversión productiva de los cuatro distritos centrales de San José, Costa Rica.