



# DIAGNÓSTICO CANTONAL

## RESUMEN

DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y EVALUACIÓN  
DEPARTAMENTO DE OBSERVATORIO MUNICIPAL

Junio 2016

# RESUMEN

## CARACTERÍSTICAS DEMOGRÁFICAS

- El Censo Nacional de Población del 2011 registra una población cantonal de 322 155 habitantes y una densidad de población de 7 220 hab. por km<sup>2</sup>, con grandes asimetrías entre distritos. Por una parte, los distritos Pavas, Hatillo, San Sebastián y Uruca se posicionan como los más poblados del cantón, albergando en conjunto el 67,1% de la población cantonal. El distrito Hatillo con 12 913 hab. por km<sup>2</sup> y San Sebastián con 11 060 hab. por km<sup>2</sup>, se posicionan además, como los distritos más densamente poblados del país, seguidos de Pavas con una densidad de 8 502 hab. por km<sup>2</sup>. Por otra parte, los distritos Carmen y Mata Redonda son los menos poblados y con la más baja densidad de población con 2 130 y 2 617 hab. por km<sup>2</sup> respectivamente.
- Se evidencian también grandes asimetrías entre los barrios del cantón, tanto en los valores absolutos como relativos de los indicadores demográficos. Por ejemplo la densidad de población en Villa Esperanza en Pavas equivale a 88.211 hab/km<sup>2</sup> y en Favorita Norte, del mismo distrito, a 3.859,15 hab/km<sup>2</sup>.
- El peso relativo de la población del cantón en la población total del país ha venido decreciendo de un **14%** en **1950 a un 6,9%** en el **2011**. No obstante, se mantiene como el segundo cantón más densamente poblado del país.
- El cantón evidencia grandes asimetrías también en la evolución demográfica. Por una parte los cuatro distritos centrales muestran una tendencia sostenida de despoblamiento desde el Censo de 1973, por el éxodo de población de estos distritos hacia otros sectores del AMSJ, provocado en parte por el congestionamiento vial, el crecimiento de la mancha de comercio y servicio, incremento de inseguridad y la contaminación. Los incentivos de repoblamiento en estos distritos y los desarrollos inmobiliarios en altura no se han traducido en un incremento de población en el último periodo intercensal.
- Por otra parte, se ha experimentado un gran crecimiento demográfico en las últimas décadas principalmente en los distritos Pavas y Uruca, Hatillo y San Sebastián aparejado al surgimiento de asentamientos informales en precario y urbanizaciones de interés social.
- Las proyecciones de población al año 2025 muestran que se mantiene la tendencia de crecimiento demográfico, en el distrito Pavas, Uruca y Hatillo. Estos distritos muestran además los valores más desfavorables de muchos indicadores sociales. Los demás distritos no muestran mayor variación desde el censo del 2000 hasta la proyección al año 2025 con excepción del distrito Carmen que sigue descendiendo.
- En la estructura etaria, la niñez, población entre 0 y 14 años representa un 19,7% de la población cantonal, los mayores porcentajes de población se observan los distritos Uruca y Pavas.
- San José experimenta un proceso de progresivo de envejecimiento demográfico, la población Adulta Mayor, de 65 años y más, representa un 9% de la población cantonal;

los distritos que presentan mayor porcentaje son Carmen con un 10,8% y Mata Redonda con un 10%, aunque en términos absolutos el 55% de toda la población adulta mayor del cantón se concentran en Pavas, Hatillo y San Sebastián, estos distritos muestran además los valores más desfavorables de muchos indicadores sociales que pone a esta población en mayor vulnerabilidad social.

- Las proyecciones de población al año 2025 muestran una profundización de la tendencia de envejecimiento de la población. Todos los distritos experimentan un aumento porcentual de la población de 65 años y más, mientras que en los otros dos rangos de edad se decrece porcentualmente.

## DESARROLLO URBANO

### URBANIZACIÓN Y SEGREGACIÓN PREDIAL

- El 86,4% del territorio cantonal se encuentra urbanizado, el restante 13,6% está ubicado en zonas marginales y pendientes de ríos, en zonas que son prohibidas y/o no recomendadas para su urbanización. Del 86,4% del territorio urbanizado el 63,7% del área corresponde al área de predios construidos, y apenas un 3% del área corresponde a predios sin construir en la trama urbana; el restante 19,7% está cubierta por la vialidad. Eso implica que el futuro desarrollo urbano está obligatoriamente ligado al proceso de regeneración de las zonas ya urbanizadas.
- El cantón tiene aproximadamente 70.568 predios; los distritos Pavas (21,8%), Hatillo (17,5%) y San Sebastián (12,6%), tienen la mayor cantidad y porcentaje de predios del cantón, en conjunto suman el 52% de los predios del Cantón, y los distritos Carmen 2,5% y Mata Redonda 3,8% son los distritos con menor cantidad y porcentaje de predios con respecto al total del cantón.
- Apenas el 2,1% de los predios ubicados en la trama urbana (1485 predios del total de 70.568) están todavía sin ninguna construcción, correspondiente al 3% del territorio, lo que reafirma que el futuro desarrollo urbano del cantón es posible únicamente mediante la regeneración del tejido urbano existente.
- En el cantón prevalecen predios muy pequeños, el 41,9% de los predios del cantón son de hasta 150 m<sup>2</sup>. Los distritos **Hatillo con 69,1% y Pavas 51,2%** presentan porcentajes superiores de predios con área hasta 150m<sup>2</sup> del total de sus predios, seguidos del distrito **San Sebastián con un 48,6%**. lo cual se explica porque en estos tres distritos se concentra gran cantidad de viviendas de interés social con lotes mínimos.
- El 89,4% de todos los predios del cantón tienen área menor a 500m<sup>2</sup>, que no son aptos para proyectos inmobiliarios más o menos grandes que imposibilitan el desarrollo de áreas comunales, parqueos y otras comodidades que requieren. En los cuatro distritos centrales, objeto del Programa de Regeneración y Repoblamiento, este tipo de predios conforman entre un 67,9 % (Carmen) 85% Merced, 84,5% Hospital y un 86,8% (Catedral) de total de los predios de cada distrito, por lo que deben buscarse, por un lado, instrumentos legales, fiscales e institucionales, que ayuden a la unión de varios de predios vecinos para su desarrollo conjunto, y, por el otro, promover los modelos de renovación y densificación de las construcciones en los predios pequeños.

## EDIFICACIONES

- **Cobertura edilicia:**
  - ✓ El cantón alberga 77.607 edificaciones, aproximadamente, y estos se alojan en 68.209 predios de los 70.568 que existen en su totalidad.
  - ✓ La cobertura edilicia neta, que relaciona el área de cobertura edificada respecto al área total de los predios construidos, a nivel cantonal es igual a un 52%, cubriendo apenas un poco más que la mitad del área total de predios con construcción, siendo el distrito de Catedral el de mayor cobertura edilicia, con un 65,17%, seguido San Francisco (63,37%), Merced (62,73%) y Hatillo (61,27%); los distritos Mata Redonda y Uruca mantienen la cobertura mínima con 32,5% y 37,36%. Tomando en cuenta que en los casos de residencias esta cobertura en teoría podría llegar a un 60-80%, y en los casos de comercio inclusive hasta un 100% (en las zonas sin retiros), se puede concluir, que el parque edilicio del cantón tiene las posibilidades de crecimiento no solamente aumentando la altura de edificios, sino también, su huella (No obstante, hay que tomar en cuenta, que este crecimiento de huella edilicia reduce la impermeabilidad de los terrenos, por lo que esta situación debe preverse en el análisis hidrológico del cantón y en las mejoras correspondientes de su sistema de alcantarillado pluvial).
  - ✓ Es concluyente que, de acuerdo a la estructura predial y de edificaciones se ha evidenciado que Pavas, Hatillo y San Sebastián concentran el mayor porcentaje de edificaciones (52% en conjunto), predios (52% en conjunto) y población del cantón. Son por consiguiente los distritos con mayor densidad predial, segregación predial, mayor porcentaje de lotes mínimos de hasta 150 m<sup>2</sup> y mayor huella edilicia concordante con los datos demográficos.
- **Nivel de Ocupación:**
  - ✓ En el cantón, el 97,6% de las edificaciones están ocupadas con alguna actividad residencial, comercial, institucional o industrial, del 2,4% de las edificaciones restantes, la mitad (1,2%) está desocupada totalmente y el 0,9% tiene desocupado, al menos uno de sus pisos, o uno de sus locales.
  - ✓ Los cuatro distritos centrales (Carmen, Merced, Hospital y Catedral), mantienen porcentajes más elevados de sus edificaciones totalmente desocupadas, o con al menos un piso o un local desocupado respecto al resto de los distritos, concentran en conjunto el 63,6% de todas las edificaciones desocupadas del cantón y el 75% de los edificios parcialmente desocupados, lo que constata el despoblamiento de estos distritos de sus actividades y residentes, y justifica una serie de acciones dirigidas a su regeneración y repoblamiento, que promueve el municipio.
- **Altura de Edificaciones:**
  - ✓ San José es una ciudad de muy baja altura, con mucho potencial de crecimiento. Apenas un 2,6% de las edificaciones del cantón son de 3 y más pisos, casi dos tercios de ellas **(64,5%) son de un solo piso**, y el 32,9% corresponde a edificaciones de dos pisos.
  - ✓ Carmen, Mata Redonda, Catedral y Merced, en ese orden, tienen mayor peso de edificaciones de tres pisos y más con respecto a los demás distritos, sobretodo el

distrito Carmen. Los distritos de San Sebastián y Pavas sobresalen por el predominio de las edificaciones de un solo piso dentro de sus edificaciones: cerca 73% y 71,8%, respectivamente de sus edificaciones.

- **Estado Físico de las Edificaciones:** el cantón tiene un 53% de edificaciones muy buenas y buenas y apenas un 10% entre muy malas y malas. Los distritos San Francisco de dos Ríos, Zapote, Carmen y Mata Redonda tienen los mayores porcentajes de sus edificaciones en muy bueno y buen estado, y los distritos Merced, Hospital, Pavas y Hatillo disponen de mayor porcentaje de sus edificaciones en malo y muy mal estado.
- **Retiro de Antejardín**
- Un 72% de las edificaciones del cantón no cuentan con retiro de antejardín con grandes variaciones entre distritos. En Mata Redonda, San Francisco y Zapote es menor el porcentaje de edificaciones sin antejardín, 43% y 53% y 54%. Al otro extremo Hospital con 89%, Hatillo con 85%, Merced con 82% y Catedral con 80% tienen el mayor porcentaje de edificaciones sin antejardín.
- Esta ausencia del antejardín reduce la cantidad de los terrenos permeables que debe preverse en el análisis hidrológico y repercute en el paisaje y la funcionalidad urbana.

## **MOVILIDAD URBANA**

- Falta de visión unificada entre las municipalidades y las instituciones del Gobierno Central con relación al planeamiento urbano, y esto es más evidente en el área de vialidad, tránsito y transporte. No se han logrado acuerdos sobre una única visión, hacia una coordinada y bien proyectada planificación de la movilidad en el territorio.
- Red vial de comunicación del AMSJ de tipo radial, con una pobre conexión transversal entre radiales, poco desarrollo de tipo reticular, inexistencia de políticas y proyectos de enlace de los cantones periféricos entre sí.
- Por consiguiente, una organización radial del tránsito en el Área Metropolitana de San José que ocasiona que cerca del 60% de los viajes del Área Metropolitana deba transitar por el Cantón de San José, sobrepasando la capacidad vial existente de las vías cantonales y circundantes al cantón de San José para satisfacer las necesidades de desplazamientos, que sumado al creciente parque automotor, provocan un alto congestionamiento vial, lo cual plantea la necesidad de introducir líneas de tránsito que bordeen el centro, en lugar de atravesarlo.
- El alto congestionamiento vial ejerce gran presión, principalmente sobre las vías locales terciarias del cantón, que representan el 63% de la red vial cantonal, que terminan cumpliendo funciones propias de vías primarias y secundarias nacionales, provocando su constante deterioro y elevados gastos de mantenimiento para el municipio.
- Ausencia de jerarquización funcional de las vías cantonales, que facilitarían la gestión, el control y la regulación del tránsito de acuerdo a cada jerarquía, así como la priorización para la inversión y la optimización de la infraestructura existente.
- Modelo actual de transporte público que propicia el uso cada vez mayor del vehículo privado, y sin una debida sectorización que implemente rutas troncales y diametrales bordeando el centro, rutas intersectoriales, modalidades masivas de

transporte (buses articulados, tranvías), opciones de transporte eléctrico que alivie el tránsito en las vías cantonales.

- Actualmente está en desarrollo estudios del PLAN INTEGRAL DE MOVILIDAD URBANA SOSTENIBLE PARA EL ÁREA METROPOLITANA DE SAN JOSÉ (PIMUS) para las Municipalidades del AMSJ, que generaría capacidad de planificación e implementación de medidas a corto, mediano y largo plazo, que permitan incorporar los aspectos de uso del suelo, de gestión de la demanda de viajes, que apoye al desarrollo de sistemas de transporte no motorizado (TNM), peatonalizaciones y mejora del espacio público, y en general mejore la movilidad urbana.

## REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS

- Existe una visión sectorial de los subsistemas de agua y desagüe pluvial y sanitario, sin articulación con el resto del sistema urbano (regulaciones de uso del suelo, políticas y métodos de construcción de infraestructura, programas de vivienda, organización de tránsito y de transporte, instrumentos de preservación del ambiente, etc.), que son factores que inciden en la demanda de servicios de agua y desagüe, y en la dirección de crecimiento y de las densidades de la ciudad, del grado de conservación de las zonas protegidas, incluyendo mantos acuíferos.
- **Agua Potable**
  - a. El Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (AyA) administra el abastecimiento de agua en San José el AMSJ, mediante el Acueducto Metropolitano, y en gran parte de la GAM. Aproximadamente 80% de agua consumida proviene de fuentes superficiales y manantiales y el resto de pozos profundos, no obstante, existen muchos pozos clandestinos que el Instituto no controla.
  - b. En la época de verano (diciembre a mayo), se produce un déficit en el abastecimiento de agua en las zonas altas de la GAM, dado que en su mayoría se reduce la capacidad de producción en las fuentes superficiales y manantiales, con el agravante que esa capacidad se reduce con el paso de los años por el crecimiento de la demanda.
  - c. Pérdida de un 30% a 50% de agua por la ausencia de un sistema integral de mantenimiento preventivo y correctivo en las redes, la falta de conciencia de algunos usuarios, sean industriales, comerciales, domiciliarios, entre otros, por el consumo irracional del líquido, la falta de pago puntual de dicho servicio, así como la perforación ilegal de pozos, además de Instrumentos legales de gestión de aguas desactualizados (Ley Constitutiva N° 2726 ICAA del 27-8-1961 y la Ley de Aguas N° 276 de 27-8-1942).
  - d. La cobertura de servicio de abastecimiento de agua potable en el cantón de San José está cercana a 100%<sup>1</sup>, no obstante algunas zonas del cantón sufren de problemas de

---

<sup>1</sup> Observatorio Municipal, Municipalidad de San José, con base de datos del INEC, Censo Nacional de Población y Vivienda 2011.

abastecimiento y racionamiento en la época seca principalmente en los Hatillos, San Sebastián, Zapote y Barrio Cuba por lo apuntado anteriormente.

- **Alcantarillado Sanitario:**

- El Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (AyA), es la entidad responsable de proporcionar los servicios de alcantarillado sanitario. Según datos del Censo del 2011 el 82% de las viviendas del cantón están conectadas al servicio de alcantarillado sanitario lo que comprende la recolección de las aguas negras y su conducción mediante las redes a los cuerpos de aguas, sin previo tratamiento. El 14,5% está conectado a tanque séptico para depositar sus aguas negras y residuales y el 3,4% a otro tipo de servicio de evacuación. Existen empresas que le dan el servicio de limpieza de estos tanques con un manejo ambiental inadecuado de los desechos provenientes de los mismos.
- El distrito menos dotado del servicio de alcantarillado sanitario son Uruca (38,3% de viviendas); los demás distritos tiene la cobertura de este servicio entre 78,0% (Mata Redonda) hasta 92,9% (Hatillo)<sup>3</sup>.
- Entre los problemas del sistema de alcantarillado sanitario los más importantes son los siguientes:
  - ✓ Las redes existentes no reciben mantenimiento adecuado, por lo que están en pésimas condiciones.
  - ✓ Las aguas residuales, de origen doméstico, industrial y hospitalario son descargadas a los ríos sin ningún tratamiento.
  - ✓ Los acuíferos Colima, que suministran casi el 50 % del agua potable que requiere la capital, ya están siendo contaminados por los lixiviados de los tanques sépticos que se usan en zonas sin alcantarillado.
  - ✓ Se construyen tanques sépticos en zonas arcillosas, lo que provoca rebalses de aguas negras a los patios y caños.
  - ✓ Cantidad de conexiones cruzadas con el alcantarillado pluvial, lo que provoca escapes en las calles en época lluviosa, amenazando la salud pública.
- Se construye nueva planta de tratamiento de aguas residuales, ubicada en el distrito Uruca y otras obras, que en teoría resolverían una gran parte de los problemas apuntados. No obstante, no existe claridad sobre las características de la red de tuberías en las zonas ya construidas y, especialmente, en los cuatro distritos centrales de San José, ya que muchos de sus tramos son muy antiguos y se encuentran en mal estado. Se debe resolver las situaciones con múltiples cruces entre las tuberías de aguas residuales y las pluviales, ya que en los momentos de lluvia el sistema de colectores y de planta puede colapsar.

#### **Alcantarillado Pluvial**

- Los municipios son los encargados de la construcción, mantenimiento y administración de la red de drenaje pluvial. El cantón de San José cuenta con una red aproximada de 700 Km de alcantarillado pluvial y 150 Km de acequias, quebradas y ríos. Se conoce el 30% de la red gracias a los trabajos de mantenimiento e intervención, el 70 % restante de la red no se conoce muy bien, no se cuenta con un mapeo detallado de la red pluvial (catastro pluvial).

- El sistema de aguas pluviales en San José es deficiente, creando en la actualidad crisis por el desbordamiento de los ríos y la evacuación de las aguas pluviales sin control por las calles de la ciudad, aspecto que ha venido agravándose debido al desarrollo urbano acelerado, sin la debida planificación.
- Durante la temporada lluviosa los cuerpos de agua sufren aumentos considerables en sus niveles, situación que provoca el ingreso del agua a la red de drenaje, causando inundaciones puntuales en la ciudad y problemas de control de sedimentos en la red.
- Entre los factores que empeoran el funcionamiento del sistema la capacidad hidráulica de la red, provocando desbordamientos están los siguientes:
  - ✓ cantidad de residuos sólidos depositados en la red de drenaje pluvial
  - ✓ Estructuras viales (puentes) sobre los ríos diseños antiguos y poco funcionales
  - ✓ utilización de la tubería inadecuada para el drenaje pluvial por parte de los urbanizadores sin cumplimiento de la normativa técnica,
  - ✓ Interconexiones de las aguas negras y residuales provenientes de las viviendas, del sector industrial, hospitalario, etcétera. provocando desbordamientos, contaminación ambiental, lo cual es una preocupación constante relacionada con la salud pública.

### CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA

- La competencia, toma de decisión y financiamiento de vivienda de interés social, está centralizado en entes centrales del Estado el Municipio tiene muy pocas posibilidades de hacer frente por sí solo a la problemática.
- El Censo 2011 contabiliza un total de 87.109 viviendas, de las cuales 87.049 son individuales, 60 son colectivas. Del total de viviendas individuales un 94.1%, 81.903 son viviendas individuales ocupadas (VIO) y 5.9%, 5.146 desocupadas
- Las 81.903 viviendas individuales ocupadas son habitadas por un total de 84.066 hogares, lo que representa un 1.03 hogares por vivienda, un promedio es de 3,5 personas por vivienda, 4,9 en las viviendas en precario y 4,8 en el tugurio.
- Carmen, Catedral y Mata Redonda son los distritos con mayor porcentaje de viviendas desocupadas y los distritos de Uruca, Pavas y San Sebastián con el menor porcentaje de vivienda en esta condición.
- En el cantón se contabilizaron al año 2007 40 urbanizaciones irregulares, donde se concentraban 18 941 viviendas que representan un 23,1% de las viviendas individuales ocupadas del cantón y una población de aproximadamente 75.728 habitantes que representa aproximadamente el 26,3% de la población cantonal. Los distritos de Pavas, principalmente, San Sebastián, Hatillo y Uruca concentran el mayor número de urbanizaciones irregulares (27), viviendas y personas en esta condición, lo que explica el acelerado crecimiento demográfico de estos distritos expuesto anteriormente.
- En el año 2005 se constituyó Comisión Interinstitucional que elaboró "PLAN DE ACCION PARA LA REGULARIZACIÓN Y MEJORAMIENTO DE URBANIZACIONES IRREGULARES DEL

CANTON DE SAN JOSE” que incluía **Plan de Mejoras** de la infraestructura pública y el entorno urbano de estas urbanizaciones a fin de que alcancen las normas requeridas para el mejoramiento del hábitat, y se firmaron Cartas de Entendimiento con el INVU y el IMAS y Acuerdos Municipales, para al menos permitir el visado municipal a los propietarios, en aproximadamente 29 de las urbanizaciones desarrolladas por estas instituciones,

- El último informe del proceso de regularización legal en el año 2014, registró que en 13 de las 40 urbanizaciones irregulares, que representa el 29%, ya se habían trasladado las áreas públicas al municipio y en 16, que representa el 35,55%, se estaba en proceso de traspaso, en las restantes 11 urbanizaciones no se había a la fecha iniciado ningún proceso. Por otra parte, se ha logrado constatar que en la actualidad no hay claramente asignada dentro de la estructura municipal la dependencia que debe dar seguimiento a este proceso.
- **Para el año 1990 se registraron 25 asentamientos en precario, con 3.910 viviendas, que representaba cerca del 5,7% de las viviendas ocupadas del cantón y 18.235 habitantes, aproximadamente el 6,1% de la población cantonal viviendo en esa condición.** Al año 2015 se registra un total de **45 asentamiento en precario**, con aproximadamente **8.384 viviendas**, que representa cerca del **10,2% de las viviendas ocupadas** del cantón, y un estimado de **38.369 habitantes, aproximadamente un 11,7% de la población cantonal** viviendo en esta condición. Uruca concentra en la actualidad el 59% de toda la vivienda en precario del cantón y el 54,8% de la población que reside en estos asentamientos, desplazando al distrito Pavas.
- Los antiguos asentamientos en precario del distrito Pavas forman actualmente el grueso de las urbanizaciones irregulares de interés social, principalmente de Rincón Grande de Pavas, las de mayor dimensión del cantón, y los nuevos precarios se han ido conformando y siguen creciendo precisamente en las inmediaciones de estas urbanizaciones, - ya de por sí densamente pobladas, y con gran déficit y deficiencia de infraestructura, espacios públicos y comunales-, usurpando en gran medida éstas áreas públicas, principalmente áreas verdes y de parques.
- No ha habido la efectiva respuesta por parte de los gobiernos de las últimas décadas a la erradicación de asentamientos en precario, ni la suficiente vigilancia y control para evitar que los asentamientos erradicados se vuelvan a repoblar.
- Incremento de la informalidad residencial en los últimos 35 años, principalmente al oeste del distrito Pavas y de la Uruca, conllevando a una significativa transformación del territorio, que acentúa la marginalidad y segregación socioespacial. Con el agravante, que muchos de los asentamientos en precario se localizan en zonas marginales, de riesgo o no aptas para urbanizar, con ausencia de redes de alcantarillado sanitario, amenazando la salud de los pobladores.
- En los Antiguos Barrios Centrales Merced, Hospital y Catedral, cerca del 55% de los barrios de tienen porcentajes superiores al cantonal y nacional en vivienda en mal estado y de déficit habitacional, lo que justifica acciones de renovación urbana de antiguos barrios centrales en el marco de las políticas municipales de Repoblamiento y Regeneración, donde gran porcentaje del stock residencial se encuentra en decadencia.

- Alto porcentaje de inquilinato, de los 54 barrios que conforman los cuatro distritos centrales, 48 están por sobre la media cantonal, con barrios como Paso de la Vaca con valores que llegan al 95% de vivienda alquilada, Merced Centro, La Dolorosa, Carmen, con 86%, 83%, y 69% respectivamente.
- El cantón de San José registra un 63,4% de viviendas en buen estado, un 29,1% en regular estado y un 7,5% en mal estado, porcentaje menor al porcentaje nacional del 8,2%.
- Del total de vivienda en mal estado del cantón los distritos Pavas con un 24,4%, Uruca con un 20% concentran el mayor porcentaje. Entre ambos distritos concentran el 44,4% de las viviendas en mal estado del cantón y el 47,5% de los 24 577 habitantes del cantón que viven en esta condición. Siguen en importancia los distritos Hatillo y San Sebastián con un 13,3% y un 12,9%.
- Disminución de las viviendas en buen estado en el cantón, pasando de 77,1%, en 1984 a 65,2% en el 2011, por otra parte, un aumento en las viviendas en regular estado entre los años 1984-2011 pasando de 15,6% a 29,1% en el 2011, en detrimento de la vivienda en buen estado ya que el porcentaje de vivienda en mal estado de 1984 y 2011 se mantiene prácticamente igual.
- Existen aproximadamente 5.554 viviendas hacinadas según dormitorio, lo que representa un 6.8% de las viviendas del cantón, porcentaje superior al porcentaje nacional de 5,2% de viviendas hacinadas. Se registran 30.673 personas, casi el 10% de la población cantonal viviendo en esta condición hacinamiento.
- Los distritos Pavas con un 27,5% y Uruca con un 24,6% concentran el mayor porcentaje de toda la vivienda hacinada del cantón, sumando entre ambos 52%, lo cual está directamente relacionado con la ubicación en estos distritos de los mayores asentamientos informales y urbanizaciones de interés social como La Carpio, en la Uruca, Metrópoli, Finca San Juan, Villa Esperanza, en Pavas, que en conjunto concentran casi el 39% de toda la vivienda hacinada del cantón y aproximadamente el 40% de toda la población del cantón viviendo en hacinamiento.

## CARACTERÍSTICAS SOCIOCULTURALES

### **Índice de Desarrollo Social:**

- Los distritos de Mata Redonda, Carmen y San Francisco se ubican entre los primeros 25 distritos del país de acuerdo a su Índice de Desarrollo Social del 2013, se catalogan dentro de las áreas de mayor desarrollo relativo, en el nivel alto del índice, mientras que los Distritos de Hatillo, San Sebastián, Uruca y Pavas se ubican dentro de las áreas de menor desarrollo relativo, en el nivel medio del índice.
- Dada la gran cantidad de población que tienen estos cuatro distritos, se concluye que sus limitaciones y problemáticas sociales son de mayor dimensión y que requieren intervenciones especiales de las instituciones estatales.

### **Necesidades Básicas Insatisfechas:**

- San José tiene una población de 67.243 personas, que representa que el 23,5% de la población cantonal y el 19,7% de los hogares que presentan al menos una necesidad básica insatisfecha, porcentajes inferiores al porcentaje nacional que ronda el 27% de la población y el 24,6% de los hogares en esta condición.
- A nivel distrital Uruca se ubica, consistentemente, por encima del promedio del país y del cantón en todas las variables analizadas (45,4% de población con al menos una NBI, 38,8% de hogares con al menos una NBI. Presenta el 12,8% de sus hogares con dos o más necesidades básicas insatisfechas, catalogados por el INEC como hogares de pobreza moderada y extrema (después de tres NBI), siendo el de mayor porcentaje. La mayor carencia que se identifica es la de vivienda digna, con un 27% de los hogares del distrito con esta condición. Los barrios Bajo Torres, Electronia, La Carpio, Las Ánimas, Marimil, Vuelta Virilla y Zona Industrial concentran el 100% de los hogares con dos o más necesidades básicas insatisfechas de este distrito.
- A nivel de barrios se puede encontrar que La Carpio, donde se concentra más del 55% de la población y más del 52% de hogares de Uruca, es donde se tiene el mayor porcentaje de hogares y de personas con necesidades básicas insatisfechas del distrito y del cantón.
- Estas asimetrías pueden observarse en otros distritos, sin embargo, resaltan, además de la Carpio, los barrios: Metrópolis, Finca San Juan, Villa Esperanza y Bri Brí en Pavas, Sagrada Familia en Hatillo, Cristo Rey en Hospital y Barrio México en Merced. (tanto por su alto porcentaje de población y viviendas con esta característica, como por su gran cantidad de población lo cual dimensiona más la problemática.

### **Población en estado de indigencia**

- No se ha creado una metodología que permita identificar, cuantificar y registrar la población en estado de indigencia que se han instalado en los barrios y distritos fuera del casco central. No obstante se ha establecido una cantidad aproximada de 3.035 personas en estas condiciones.
- Una de las principales características de la población en estado de indigencia es que es itinerante, lo que no permite llevar un registro exacto de su ubicación. Se ha El casco central de la Ciudad es uno de los sitios de mayor concentración, dada la alta cantidad de comercios, servicios y población que lo transita y que les facilita llevar a cabo sus actividades de subsistencia.
- La Municipalidad de San José desde el año 2008 tiene en funcionamiento el Centro Dormitorio y de Atención Primaria para Personas en Situación de Indigencia (Distrito Merced, calle 12, entre avenidas 3 y 5, antiguo Hotel La Terminal) administrado por la Fundación Génesis.
- No están identificadas las principales causas estructurales que llevan a esta población a la condición de indigencia y sus efectos a fin de establecer programas institucionales para abordar la problemática de manera integral con carácter correctivo y preventivo.

### **Educación**

- El cantón de San José tiene reportado un total de matrícula en secundaria de 24.180 estudiantes, de los cuales 16.030 son estudiantes del cantón y 8.150 provienen de otros cantones, que representa el 33,7% de toda la matrícula en secundaria. Afluyen principalmente de los cantones de Desamparados, Alajuelita, Goicoechea y Tibás. Los distritos Carmen y Catedral son los mayores receptores de estudiantes de otros cantones.
- Se evidencia además una gran movilidad interna entre distritos. De los 16.030 estudiantes que residen y estudian en el cantón 8.832, que representa el 51,67%, se moviliza a estudiar a otros distritos.
- Estos desplazamientos son producto de las asimetrías originadas, en parte por el desarrollo de poblaciones sin la infraestructura educativa adecuada, y en parte a la percepción de una educación de menor calidad en ciertas zonas marginales, lo cual obviamente tiene implicaciones en la movilización, transporte, seguridad y costos sociales de dicho desplazamiento.
- La educación pública sigue teniendo un gran peso como alternativa para la población del cantón ya que concentra el 69% de la matrícula en preescolar, 81% de la matrícula de primaria y el 75,7% en secundaria.
- Se evidencia un considerable porcentaje de elementos como aulas y servicios sanitarios en estado regular y malo, principalmente en el nivel de primaria y es variable entre distritos. Los servicios sanitarios e inodoros son los elementos que alcanzan mayores porcentajes de estos en regular y mal estado, lo cual es un factor que puede tener repercusiones en la salud de la población estudiantil.
- La deserción, el bajo nivel de aprobación y la repitencia en el sistema educativo de primaria y secundaria se pueden explicar por convergencia de una serie de factores, donde destaca el bajo nivel de ingresos por hogar, la poca o nula educación por parte de las jefaturas de hogar y la incapacidad del personal docente para impartir lecciones que motiven a estudiantes de seguir asistiendo a lecciones y obtener un rendimiento adecuado.
- Carmen y Zapote, que por lo general presentan valores favorables en la mayoría de indicadores sociales, económicos, de vivienda etc, especialmente Carmen, figuren con mayores niveles de reprobados en secundaria, (puede explicarse desde el punto de procedencia o residencia de estudiantes, el 80% de estudiantes de secundaria de Carmen son residentes del cantón de Goicoechea);
- Zapote tiene además mayores niveles de repitencia en secundaria. Por otra parte, un distrito como Pavas con un 3,6%, tiene un porcentaje de deserción en secundaria muy por debajo de la media cantonal de 7,8%, al mismo nivel de San Francisco y Mata Redonda.
- San Francisco, con predominio de clase media y con valores bastante favorables en la mayoría de los indicadores analizados, presenta el mayor porcentaje de deserción en

primaria, (está deserción se da sobre todo en las dos escuelas públicas en primer y segundo grado), mientras que en distritos como Hatillo, Pavas y Uruca, se presentan porcentajes de deserción por debajo de la media cantonal.

- Los distritos Merced, San Francisco y Zapote son los que tienen los mayores porcentajes de su población joven de 12 a 24 años entre los denominados Ninis, que ni estudian ni trabajan.

## 1. Indicadores de Salud

- a. La atención pública de salud en el cantón cuenta con tres de los hospitales públicos clase A del país, Calderón Guardia, San Juan de Dios y México. Además, hospitales especializados como el de Niños Dr. Carlos Saenz Herrera, Geriátrico Dr. Raúl Blanco Cervantes, de la Mujer Adolfo Carit, Psiquiátrico Manuel Antonio Chapuí y Torres y Hospital del Trauma que gestiona el INS, especializado en la atención de accidentes laborales y de tránsito.
- b. Cuenta además con seis Clínicas Públicas y un total de 63 EBAIS para la atención de la población cantonal. , para un promedio de población de 5093 habitantes por EBAIS en comparación con la media nacional que es de 4.684.
- c. Cerca del 14% de la población cantonal no está cubierta por el sistema de salud pública pues no cuenta con ningún tipo de aseguramiento en la CCSS. Se encuentran barrios con más del 30% y 20% de población no asegurada y un 4% de la población adulta mayor no cuenta con seguro social que representa un 3,7% en las mujeres y un 4,6% en los hombres.
- d. El distrito Uruca con el porcentaje más bajo de población asegurada (79,2%), por debajo de la media cantonal y nacional
- e. 19 de los 186 barrios del cantón tienen porcentajes de población asegurada por debajo del 80%, entre ellos destacan, con los porcentajes más bajos, Merced Centro 53,1%, Electronia 64%, Paso de la Vaca 67,2%, Bajo Cañada 68,8%, Bajos de la Unión 72,3%, La Carpio 72,4%, Aeropuerto 72,9%, Merced Centro (Hospital) 74,8%, entre otros.
- f. La tasa de mortalidad infantil del cantón se encuentra sobre la media nacional pero a nivel de los países desarrollados, por debajo de 10 por cada 1.000. No obstante a nivel distrital hay grandes desigualdades, los distritos Catedral y Merced duplican la media cantonal mientras Mata Redonda tiene una tasa 0.
- g. La mayoría de las principales tasas de mortalidad por causas son superiores en el cantón a la media nacional. No obstante la mortalidad por accidentes de tránsito es levemente menor a tasa nacional pesar del intenso flujo vehicular en el cantón.
- h. El cantón tiene un 12,3% de población con al menos una discapacidad; todos los distritos, con excepción de San Francisco, mantienen porcentajes superiores a la media nacional del 10,5%, destacando principalmente distrito Carmen y Hospital con porcentaje más elevados de población discapacitada.
- i. El porcentaje de discapacidad lógicamente es mayor en la población adulta mayor que alcanza casi el 40% de este segmento de edad con al menos una discapacidad.

- j. La infraestructura de la ciudad no cumple en un alto porcentaje con los requerimientos de la Ley 7600 para facilitar la accesibilidad y movilidad de la población discapacitada. Hay un faltante del 97,1% de las rampas requeridas en las aceras, un 91,8% de las intersecciones del cantón no cuentan con ningún tipo de rampa y el resto cumple parcialmente, solamente el 0,7% de intersecciones cuenta con las 8 rampas requeridas.
- k. Un 44,8% de edificaciones del cantón tienen aceras en regular y mal estado y en un 14,8% no existe acera, impidiendo la fluida movilidad. La situación es más grave en el distrito Hospital donde un en un 42,7% de las edificaciones no existe acera y solamente el 6,7% se encuentra en buen estado, y Pavas donde el 26,7% de edificaciones no tiene acera y solo el 13,5% de las existentes están en buen estado.

## **2. Seguridad Ciudadana**

- a. El cantón cuenta con una tasa de delitos del 40,1 muy superior a la tasa nacional de 18,1.
- b. Los cuatro distritos centrales presentan las mayores tasas de delitos, el mayor porcentaje de casos entrados al OIJ y la más alta percepción de inseguridad, (Carmen con una tasa de 279,8, Catedral de 227,0, Merced 114,4 y Hospital con 65,5) lo cual puede explicarse por la condición de Ciudad Capital – principal centro de actividades gubernamentales, de comercio y servicios – donde confluye gran cantidad de población flotante.
- c. Otros elementos que contribuyen a aumentar las tasas de delitos son la existencia en el casco central de gran cantidad de lugares que se dedican a la receptación de artículos robados, la gran cantidad de vendedores ambulantes – algunos de los cuáles utilizan las ventas como mampara para delinquir – y la población en estado de indigencia, algunos de los cuáles se dedican a realizar pequeños hurtos y al microtráfico de drogas.
- d. El resto de los distritos, con excepción de Uruca (que tiene una tasa de delitos de 64,0 superior al promedio cantonal y nacional) tienen una tasa de delitos bastante más baja de la media cantonal y nacional, al no existir grandes aglomeraciones de personas y al ser las actividades de comercio y servicios más dispersas las posibilidades de agresiones a la ciudadanía son menores.
- e. No obstante, en términos de la cantidad de los casos atendidos por el OIJ en los últimos cuatro años (valor que no hace relación con la población residente como la tasa), Catedral, Merced, Hospital y Pavas son los distritos que presentan la mayor cantidad y los mayores porcentajes de casos atendidos por el OIJ en el cantón.
- f. Esta situación se da en los distritos centrales a pesar que La Municipalidad de San José tiene destacada la Policía Municipal en esta zona del cantón y hay presencia también de la Fuerza pública, incluyendo la seguridad privada de muchos establecimientos.
- g. La inseguridad en los distritos periféricos puede atribuirse a la existencia de bandas que trafican y comercian drogas y que se enfrentan por los territorios de venta, lo cual explica la alta cantidad de asesinatos.

- h. La tasa de delitos del Cantón de San José supera ampliamente la de los restantes cantones del Área Metropolitana de San José.

### 3. Características Culturales

- El casco central de la ciudad tiene una gran cantidad de teatros ubicados sobre todo al sureste de la ciudad.
- El Festival Transitarte, que se realiza en el Distrito Carmen y el Desfile de Boyeros y el Festival de la Luz que se realizan en diciembre de cada año. ya se encuentra consolidado
- Importante de resaltar la construcción en Barrio Escalante de un paseo gastronómico.
- Los Museos representan una oferta cultural y turística importante, incluso la MSJ trata de potenciarla con el Pasaje de los Museos (actualmente en construcción).
- El funcionamiento del Centro Multicultural Botica Solera puede convertirse en un polo de desarrollo del sector norte de la Capital.
- El programa dirigido a la población adulta mayor Crepúsculos Dorados está consolidado, al tener varios años de realizarse cada viernes en el Polideportivo de Barrio Aranjuez.
- Las salas de cine han desaparecido del casco central, producto de la inseguridad, ausencia de parques y congestión vehicular.
- Los parques son espacios de reunión y de realización de espectáculos públicos, sobre todo en el casco central. No sucede lo mismo en los distritos fuera del casco central.
- La infraestructura deportiva es administrada, fundamentalmente, por el Comité Distrital de Deportes, sin embargo, hay que resaltar que en términos generales las instalaciones son cerradas y hay que pagar por usarlas. Excepción de las instalaciones de La Sabana, Parque de la Paz y una pequeña parte de la Ciudad Deportiva de Hatillo.
- A parte del sistema de Bibliotecas Municipales que tiene presencia en algunos distritos, fuera del casco central la oferta cultural en estos distritos no ha logrado potenciarse para convertirse en algo sistemático.
- El Proyecto de Centro Cívico Nacional junto al Proyecto Ciudad Gobierno si llegan a consolidarse pueden ser el impulso para una transformación y renovación urbana profunda de los Distritos Carmen y Catedral.
- Una carencia es la ausencia de un Centro de Convenciones en la Capital que le permita a la ciudad ser más competitiva al atraer eventos masivos y engarzarlos con la oferta cultural y de hospedaje que ofrece el Cantón.
- El cantón de San José cuenta con un total de 87 inmuebles con declaratoria patrimonial, de los cuales el 90% se localizan en los cuatro distritos centrales: 45 inmuebles en el distrito Carmen que equivalen al 45% del total en el cantón, en Merced 9 (10%), Hospital 12 (13%) y Catedral con 19 (22%), de estas declaratorias en el Centro Histórico se ubican 32 inmuebles (36%); el restante 10% se localizan en los distritos Zapote y Pavas con un inmueble, Uruca 2 y Mata Redonda con 3.

- Gran cantidad de edificios e infraestructura con alto valor patrimonial no han sido tomados en cuenta para el proceso administrativo de declaratoria de interés patrimonial. Al no estar protegidos por este marco legal carecen de normativa que permita preservar su estado físico en buenas condiciones, así como regular su uso y la colocación de elementos de publicidad exterior.
- Los Reglamentos de Desarrollo Urbano contemplan regulaciones especiales para las Zonas de Interés Cultural y Turístico (ZICT), que es donde se ubican la mayoría de inmuebles con declaratoria patrimonial y con alto valor arquitectónico e histórico aún no declarados, esto con el objetivo de buscar su integración dentro de la identidad urbanística de la ciudad. A esto se suman iniciativas como crear paseos peatonales, recorridos turísticos, visitas guiadas y una mayor oferta cultural, entre otros.

## CONCLUSIONES CARACTERÍSTICAS ECONÓMICAS

### **Estructura productiva**

1. Las actividades del sector primario tenían desde 1973 muy poca participación en la economía cantonal, y en el periodo comprendido entre 1973 y 2011 hay una tendencia a la pérdida su débil participación.
2. Las actividades del sector secundario han experimentado en el periodo una pérdida de su importancia relativa en la economía cantonal, pasando de representar un 26,9% en 1973 a un 18,6% de la población ocupada del cantón en el 2011, perdiendo 8 puntos porcentuales. Este hecho se puede atribuir principalmente al comportamiento del sector industrial.
3. La industria manufacturera en San José se caracteriza por la alta participación de las ramas especializadas en la producción de bienes de consumo final para el mercado interno y el mercado centroamericano y el débil peso de aquellas dedicadas a la producción de bienes intermedios y bienes de capital. El mayor peso relativo lo tienen la producción de alimentos, bebida, y tabaco; la de productos químicos, caucho y plásticos; la de textiles, confección y cuero; la de papel, imprenta y editoriales y la de productos metálicos.
4. El sector industrial ha venido decreciendo desde hace varias décadas, pasando de representar el 20,7% de la población ocupada del cantón en 1973 a un 12,5% en el Censo del 2011, desplazándose a otros cantones de la GAM. Entre los principales factores se puede atribuir a: las características del crecimiento urbano, la incompatibilidad de esta actividad con el uso residencial y las principales actividades de comercio, servicio y administración pública en que se ha venido especializando el Cantón y a la pérdida de accesibilidad por el congestionamiento vial que dificulta el transporte, la carga y descarga de materia prima y productos terminados, de lo cual es muy exigente esta actividad.
5. El sector de la construcción, a pesar de haber perdido peso relativo, las estadísticas a nivel nacional del CFIA apuntan a que desde el 2008 San José ha venido alternando el primer y segundo lugar en inversión en construcción con el cantón de Alajuela.

6. El 82,7% de la población ocupada que labora en el cantón, que asciende a 210.387 trabajadores, se concentra en actividades del sector terciario de la economía, todas con un peso relativo superior a la media nacional, lo cual constata el carácter terciario de la economía cantonal. Se localizan espacialmente sobre los corredores viales, y en centros de barrios con comercio de carácter local y vecinal, pero principalmente en la amplia mancha de comercio y servicio que se localiza en los cuatro distritos centrales, que se sustenta fundamentalmente de la masa de población flotante que obligatoriamente tiene que visitar o transitar San José por motivos de trabajo o transporte para dirigirse a otro cantón.
7. La mayor concentración de trabajadores se da en la actividad de comercio al por mayor, al por menor y actividades de hotelería y la de servicio de comidas, alojamiento y similares que concentran en conjunto el **25%** del total de trabajadores que laboran en el cantón, superior a la media nacional del 23,8%. Actividades que contribuyen a potenciar el desarrollo del sector turismo en el cantón.
8. Las actividades de la administración pública tienen un peso relativo en el cantón del 8,7%, duplicando prácticamente la media nacional. Concentra además el 30,9 % de toda la población ocupada del país que labora el sector público, lo cual apunta a que San José aún conserva su condición de centro geopolítico del país.
9. Las actividades de atención a la salud humana y asistencia social, concentra una población trabajadora de 21.255 trabajadores, y el 8,3% de los ocupados que laboran en el cantón, duplicando la media cantonal, y representa el 28,3% de toda la población ocupada del país en esta rama de actividad.
10. La actividad hospitalaria ha generado en sus alrededores un sin número de actividades de comercio y servicio conexas y complementarias (farmacias, laboratorios clínicos, radiológicos, clínicas, consultorios médicos, venta de artículos médicos, etc.) que marca una tendencia a la conformación de un sector hospitalario de servicios públicos y privados de salud que podría ser un elemento dinamizador de la economía cantonal y generador de ingresos al cantón y divisas al país por el llamado turismo de salud.
11. Las actividades de comercio y de servicio a empresas y personales en general tienen un peso preponderante en la economía del cantón principalmente en el casco central de la ciudad, en los cuatro distritos centrales.
12. No obstante el predominio del comercio y de servicios a empresas y personales en general se evidencia una fuerte tendencia de desplazamiento de la actividad de comercio y servicios en dos direcciones: a) hacia los mejores distritos residenciales, y el eje comercial de Paseo Colón - Rohrmoser, b) tendencia más marcada y dinámica hacia otros cantones del Área Metropolitana de San José, especialmente Escazú, Montes de Oca, Goicoechea, y Curridabat y en menor medida Tibás y Moravia.
13. En ese sentido se hace necesario formular políticas de renovación urbana que revitalicen la ciudad, le hagan adquirir nuevas ventajas competitivas, orienten racionalmente la descentralización y ayuden a sustituir viejas actividades por nuevas actividades económicas capaces de generar empleo e ingresos sustantivos al municipio.
14. La economía del cantón está fundamentada en la pequeña y mediana empresa. Según datos de la CCSS, aproximadamente el 77% de las empresas del cantón tienen entre 1 y 5 empleados y el 19% entre 6 y 31 empleados, representando en conjunto el 96% de los

establecimientos del cantón; las grandes empresas de más de 100 empleados si acaso alcanzan el 0,8%.

15. Como parte de la economía informal, existe un amplio sector de comercio informal con causas estructurales (desempleo), que no es posible afrontar por el municipio unilateralmente. Se ubica principalmente en el centro de San José, afectando la movilidad peatonal; además en paradas y terminales de buses, calles, intersecciones y semáforos, y tiene repercusiones sobre la competitividad de la ciudad.
16. Esta actividad informal se le relaciona con infracciones a Ley general de seguridad alimentaria, ley 7600, dificultando la movilidad peatonal para personas con discapacidad, adultos mayores, mujeres embarazadas y otras poblaciones con dificultades de desplazamiento, defraudación fiscal, piratería.
17. Los esfuerzos realizados por el municipio para erradicar esta actividad han sido infructuosos (Mercado la Coca Cola, Paso de la Vaca, Convenios Interinstitucionales, etc.).

### **Mercado Laboral y Movilidad Laboral Pendular**

- El cantón de San José tiene una población ocupada de 123.208 trabajadores, que representa el 7,4% de la población ocupada del país y un 22% de la población ocupada del Área Metropolitana de San José; de estos, 79.459 trabajadores, el 64,5% labora en el propio cantón, y un 35,5% sale a laborar fuera del cantón, porcentaje menor a la media nacional del 36,2%, y sobre todo, al porcentaje de los restantes cantones del Área Metropolitana de San José y la Provincia de San José, siendo **el cantón de la región metropolitana que más retiene su propia población ocupada.**
- En San José laboran 254.581 trabajadores, cifra que supera en mucho la población ocupada del cantón, representando un 207% de la propia población ocupada del cantón, el 15,2% de la población ocupada del país, y el 44% de la población que labora en el Área Metropolitana de San José (578.041).
- Del total de esta población ocupada que labora en el cantón **175.122 trabajadores, un 68,8%, proviene de otros cantones**, cifra que representa el **31.7%** de toda la población ocupada del país que se moviliza a laborar a otros cantones (605.994), y el 54,8% de toda la población ocupada que labora en el Área Metropolitana de San José que se moviliza a laborar a otro cantón diferente de su cantón de residencia (319.822).
- En conclusión San José, no solo retiene un alto porcentaje de su propia población ocupada sino que también sigue siendo, hasta la fecha el mayor generador de fuentes de trabajo en el país a pesar de ser el primer cantón expulsor de población en el país.
- Las ocupaciones desde el nivel directivo, profesional, científico e intelectual, al nivel técnico y profesional medio, incluyendo actividades de administración tienen un importante peso relativo en el cantón mayor a la media nacional, principalmente el nivel profesional, científico y técnico con un 22,1% de población ocupada, se ubica a 8 puntos sobre la media nacional.
- Las ocupaciones elementales de bajos requerimientos de escolaridad o nivel de instrucción tienen un peso relativo de apenas el 10% de la población ocupada que labora en el cantón, muy por debajo de la media nacional que concentra el 21,5% de la población ocupada del país en este grupo ocupacional.

- Los datos evidencian que en el cantón se desarrollan, con un importante peso, actividades especializadas, que tienen un nivel alto y medio de complejidad con mayor requerimiento de mano de obra calificada ((sector gubernamental, salud, servicios financieros, seguros, bienes inmuebles, información y telecomunicaciones, etc.)

### **Mercado Inmobiliario y de la construcción**

- Los distritos Pavas y Mata Redonda presentan desde el 2013 hasta el 2015 el mayor porcentaje de área construida y mayor monto de inversión inmobiliaria. El distrito Mata Redonda, con la menor cantidad de obras desarrolladas, (con 28 obras), que representan el 4,2% es el segundo distrito con mayor monto de inversión inmobiliaria, debido a que las obras concluidas en este distrito son de mayor envergadura, con un área promedio de 2.385,6 m<sup>2</sup> por obra, muy por encima de los demás distritos y la media cantonal.
- Las obras terminadas según su uso de destino muestran el predominio del uso habitacional y comercial, tanto en cantidad, valor de la inversión, como en el total de área construida. Estos dos usos representan en los dos últimos años cerca del 90% del área construida y la inversión.
- A nivel distrital es evidente el predominio del uso comercial en los cuatro distritos centrales, mientras en distritos como Hatillo, San Sebastián, Pavas y San Francisco, en mayor o menor grado, predomina el uso residencial en las obras construidas.
- En el año 2005, se introducen nuevas regulaciones a los Reglamentos del Plan Director Urbano de San José de densificación y renovación, con el fin de promover el repoblamiento y regeneración de los cuatro distritos centrales, mejorar el aprovechamiento del uso del suelo urbano y contener el crecimiento horizontal, lo cual incentivó inicialmente la construcción vertical en los distritos Carmen, Merced, Hospital, Catedral; se conformó la Comisión de Regeneración y Repoblamiento creada por el Decreto Ejecutivo No. 31730 MIDEPLAN MIVAH.
- Desde el 2004 a la fecha se han construido 78 edificios en altura, de los llamados megaproyectos, que suman una inversión de **₡333.959.282.713** millones de colones y representa un total de **1.060.404** m<sup>2</sup> de construcción. Las edificaciones tienen alturas que van de 3 a 29 pisos; 51 edificios de los 78 oscilan entre 3 y 12 pisos.
- Este desarrollo en altura se está dando actualmente en prácticamente todos los distritos, excepto San Francisco, con mayor intensidad en el distrito de Mata Redonda donde se ubican 22 de los 78 proyectos (el 28,2% de las obras), el 35% del área construida y casi el 23% de la inversión, a pesar que los incentivos no cubren este distrito. De acuerdo al área construida y monto de inversión siguen en importancia los distritos Carmen, Merced y Hospital.
- Actualmente están en proceso de construcción 14 nuevos megaproyectos que se concentran principalmente en los distritos Mata Redonda, Pavas y Hatillo, predominantemente residencial o mixto residencia y comercio, con un área total de construcción de 254.858m<sup>2</sup>, y una inversión ₡82.183.490.923,61.
- En proceso de trámites institucionales se encuentran 18 megaproyectos, por un área total de 538.024 m<sup>2</sup> y una inversión ₡243.848.837.650. Estos proyectos se concentran

- mayoritariamente en el distrito Carmen que concentra el 55,3% del área en construcción y el 63,4% de toda la inversión, seguido de los distritos Hospital y Merced.
- En conclusión el cantón de San José ha sido exitoso en atraer inversiones para construcción de edificios en altura de uso mixto servicio, comercio y residencia. Los cuatro distritos centrales en conjunto, donde van dirigidos los incentivos para el repoblamiento y regeneración, concentran el mayor porcentaje de estas megaobras en todo el periodo, con una participación del 46,2% de las obras, casi el 45% del toda el área construida y el 55,7% de la inversión realizada, aunque individualmente es el distrito Mata Redonda el más dinámico.
  - Para el año 2014 y 2015, las estadísticas del CFIA muestran que San José sigue manteniendo la primacía en la región metropolitana en inversión inmobiliaria, con 28,6% y 29,2% de m<sup>2</sup> permitidos), seguido de Santa Ana y Escazú.
  - Desde el 2008 hasta 2015 San José se alterna el primer y segundo lugar a nivel nacional e m<sup>2</sup> permitidos en el CFIA, con el cantón de Alajuela. Estos datos apuntan a un dinamismo del sector de la construcción e inmobiliario en el Cantón de San José.
  - No obstante el dinamismo mostrado, en el casco central se localiza una cantidad considerable de edificios abandonados sin ningún uso o edificios semidesocupados, lo cual apunta a un desequilibrio en el desarrollo urbano e inmobiliario, que puede obedecer a que estas edificaciones ya no llenan los requerimientos para el desarrollo de nuevas actividades emergentes, ya sea por su estado, arquitectura, falta de estacionamientos, etc., o a que la zona donde su ubican ya dejó de ofrecer condiciones favorables, en cuanto a seguridad, accesibilidad, salubridad, etc. Los nuevos desarrollos se dan principalmente en las áreas periféricas de los cuatro distritos centrales y en los restantes distritos, a pesar que ahí no son aplicables los incentivos del RDU.

### **Competitividad**

- El cantón tiene ventajas competitivas tales como: capitalidad, infraestructura instalada de redes de servicios básicos con amplia cobertura, normas urbanísticas flexibles que permiten mayores alturas y área de construcción, infraestructura cultural que permite el desarrollo del sector de turismo cultural y oferta de actividades culturales, amplia infraestructura hospitalaria y gubernamental instalada que genera fuentes de empleo y una demanda cautiva para el comercio y servicio de la ciudad, generación de fuentes de empleo que supera la cantidad de PEA del cantón, población flotante que representa un mercado cautivo de comercio y servicios, mano de obra calificada, alta escolaridad promedio de la población.
- No obstante hay una pérdida de competitividad, y dinamismo frente a otros cantones del área circundante debido a factores tales como: zonas deprimidas (indigentes, delincuentes, ghettos) en el centro y periferia de la ciudad, vendedores ambulantes que invaden el espacio público de uso común de circulación, inseguridad ciudadana, congestionamiento vial, transporte público inadecuado e ineficiente, comercio sin parqueos para clientes, tiempo de respuesta de trámites municipales.

### **CARACTERISTICAS MEDIO AMBIENTALES**

## Residuos Sólidos

1. A pocos años de la implementación del Plan Municipal de Gestión Integral de Residuos Sólidos (PMGIRS) del cantón, en el marco de la Ley 8839 sobre la Gestión Integral de los Residuos, decretada en el 2010, no hay avances visibles en el tema, no obstante, se cuenta con estudios técnico científicos importantes para la toma de decisiones.
2. Es importante considerar, que el estudio determinó que entre los estratos socio económicos analizados, la tasa de generación mayor, es para el estrato de altos ingresos 0.75 kg/hab/día, mientras la menor tasa de generación es para el estrato bajo, 0.55 kg/hab/día. En cuanto a la tasa de generación a nivel comercial el promedio cantonal es de 0.84 kg/empleado/día y presenta al distrito Hospital como el mayor generador con 1.09 kg/empleado/día. Por actividades comerciales, las categorías abarrotes, comidas y bebidas generan 2.54 y 1.86 kg/empleado/día respectivamente.
3. El sector domiciliario el cantón presenta, que más de la mitad de los residuos son biodegradables, seguidos por los denominados otros componentes. Los porcentajes de los papeles, cartones, y los plásticos cuentan con valores de casi un 10% de representatividad, poniendo en evidencia que la mayoría de los residuos generados pueden someterse a algún tipo de aprovechamiento antes de ser dispuestos en los rellenos sanitarios
4. Los residuos del cantón, en términos generales presentan un *pH* moderadamente ácidos, siendo los provenientes de los comercios lo que presentan mayor acidez en comparación con los del sector domiciliario, factor importante a considerar para la utilización de los residuos para la elaboración de compost, ya que micro organismos como las bacterias crecen favorablemente en ambientes neutros
5. Tanto el sector residencial como el comercial producen residuos con similar composición orgánica.
6. Los porcentajes en materia orgánica para el cantón varían entre el 68,7 % como mínimo, hasta 90,5 % en valor máximo.
7. A pesar de los esfuerzos realizados para mejorar la gestión integral de los residuos sólidos, existen factores claves en un proceso de cambio paradigmático de la visión integral de los residuos que obedecen a estructuras de cambio a mediano y largo plazo, relacionadas a procesos sociales. Un ejemplo es creación, mediante la concientización de la población, de una cultura del reciclaje o de rechazo y mejor selección de productos de consumo, en este caso son acciones hacia afuera de la institución que deben ir paralelas a acciones hacia adentro de la institución, como la conformación de la estructura adecuada para ofrecer al ciudadano las mejores alternativas de servicio.

### **Contaminación Sónica**

1. Existe un importante nivel de contaminación ambiental en el Cantón producida por altos niveles de ruido, siendo el tránsito vehicular la principal fuente, con el agravante de ser una flota vehicular que aumenta año con año.
2. Ausencia en los procesos de control y regulación en materia de contaminación sónica proveniente de las actividades comerciales autorizadas mediante la licencia comercial expedida por la Institución.
3. En este tema es necesario realizar estudios que integren a su vez toda fuente de generación de ruido no sólo la proveniente del tránsito vehicular, sino también del sector industrial, comercial y de actividades de publicidad en vivo.

### **Calidad de Aire**

1. Según el sistema de monitoreo de la calidad del aire, los niveles de contaminación en el cantón van en aumento considerando que:
  - El nivel de partículas (PM 2.5 y 10) supera los niveles establecido por la Organización Mundial de la Salud.
  - Existe una tendencia a incrementar el grado de acidez de las muestras de precipitación total a una tasa de 16% anual en el periodo 2007-2014, por lo que esto demanda explorar más a fondo las causas de este fenómeno.
  - Persiste el crecimiento en los niveles de dióxido de nitrógeno en sitios comerciales e industriales del cantón de San José principalmente en Hospital San Juan de Dios, Paseo Colón, Catedral Metropolitana, estación de servicio La Castellana en Av. 10, La Numar en Barrio Cuba, entre otras.
2. Los niveles de contaminación tienen su mayor generador en la quema de combustibles por vehículos de todo tipo. El incremento de la flota vehicular afecta fuertemente la cantidad de gases de efecto invernadero que se producen
3. La existencia de paradas de autobuses en varias vías del cantón (incluyendo las avenidas más transitadas) genera mayores niveles de contaminación ya que estos no apagan sus motores mientras permanecen en las paradas.
4. En términos generales al revisar los niveles de concentración de todos los contaminantes es posible apreciar que todos están en aumento constante, esto es debido al incremento en la cantidad de vehículos automotores y a los problemas de congestión vial que aquejan al cantón, en especial en los puntos de entrada al cantón y en los cuatro distritos centrales.

### **Gases de Efecto Invernadero**

- Se logró determinar que en el área estudiada (Pavas, San Francisco, San Sebastián, Uruca y Hatillo) se mantiene almacenado un reservorio de 21 379,66 Ton CO<sub>2</sub> (5 825,52 Ton C). Que la mayor reservorio de dióxido de carbono se concentra en los árboles de mayor diámetro y que en promedio un árbol bajo las condiciones ambientales del cantón de San José almacena 1,74 Ton CO<sub>2</sub> ( $\pm 0,21$ ) y 0,80 Ton C/m<sup>2</sup> de copa ( $\pm 0,15$ ).
- Se determinó un total de 677 008.31 toneladas de CO<sub>2</sub> equivalentes en el cantón de San José, el mayor emisor de CO<sub>2</sub> equivalente son las fuentes móviles (flota vehicular) con 551 639 toneladas que representa el 81 % del total de emisiones, el segundo emisor es el consumo de electricidad del sector residencial con un 9 % del total de emisiones para el cantón, estos dos sectores concentran el 90% de emisiones.
- Las acciones de mitigación a las emisiones de GEI, deben orientarse en mayor proporción a minimizar el impacto generado por las fuentes fijas, como por ejemplo propiciar las condiciones para fortalecer los medios de transportes colectivos, mejorar las condiciones de la capa de rodamiento y en general aumentar la velocidad de tránsito de vehículos en la ciudad. Además fortalecer los procesos de control y regulación de las fuentes de emisiones móviles y las fuentes de emisiones fijas presentes en el cantón, concentradas en un plan de acciones de mitigación adaptación al cambio climático.

### **Sistema Fluvial y Calidad de Aguas Superficiales**

- Ríos con aguas contaminadas y como basureros a cielo abierto. Los niveles de contaminación han venido incrementándose en tasas que varían dependiendo de la variable analizada entre un 2.5 a un 20.5 % anual, por ejemplo el río María Aguilar sufre un aumento del 16% en el valor de Demanda Química de Oxígeno en el periodo de 2010 a 2014, este aumento en los niveles de contaminación están asociados a la descarga de aguas residuales sin tratamiento.
- Las aguas residuales son producto de la falta de plantas de tratamiento o aun existiendo, de falta de control en industrias de todo tamaño, de falta de conducción de estas aguas a los sistemas de alcantarillado, pero también por asentamientos no autorizados en las riberas de los ríos que contaminan los causes que atraviesan San José. Debe señalarse además el estado de los alcantarillados pluvial y de recolección de aguas que muestran un deterioro fuerte.

### **Educación y Sensibilización Ambiental**

- La Institución cuenta con un Programa de Educación Ambiental que contempla dos vertientes: hacia los funcionarios municipales y hacia el cantón (residente)

- El Programa de Educación Ambiental identifica grupos metas a los cuales se le adecuaron los contenidos de la educación y sensibilización, considerando grupos por edades y aspectos de su ubicación geográfica.
- Los contenidos son abordados por ejes temáticos que consideran la problemática ambiental existente en el cantón, además se aborda como un proceso participativo e incluye alianzas estratégicas según el ámbito de acción con organizaciones, instituciones y/o empresa privada.
- Los planes de educación y mejoramiento ambiental formulados, no se ejecutan por falta el liderazgo político y de coordinación interna e interinstitucional para su implementación.
- Ausencia de una Comisión de Evaluación y Seguimiento al Programa de Educación Ambiental, que cumpla con funciones de estandarización los instrumentos que permitirán sistematizar la información y brindar acceso mediante la conformación de un banco de información.

#### **Áreas verdes, deportivas y recreativas**

- Existe un inventario de todas las áreas verdes, deportivas y recreativas del cantón, clasificadas según una conceptualización construida por actores relacionados al tema en la Institución.
- San José posee un indicador aceptable de 11,1 m<sup>2</sup>/hab de áreas verdes, deportivas y recreativas, muy acorde con lo establecido con la Organización Mundial de la Salud. Sin embargo, solamente los distritos Mata Redonda (por La Sabana) , Uruca, San Sebastián (por Parque de la Paz) y Carmen están por encima de la media. Los distritos Merced y Hospital (5,6 y 4,9 m<sup>2</sup>/ por habitante) reflejan los valores más bajos.
- El cantón posee además un 8,4% de su territorio de áreas verdes, deportivas y recreativas, de nuevo los distritos Merced y Hospital (3,7% y 3,4% del territorio) poseen los porcentajes más bajos.
- En cuanto al estado de cada una de estas áreas, destaca que **solamente un 51% de las áreas de juegos infantiles se encuentra en buen estado, el 16,4% de los parques se encuentran en regular y mal estado** y corresponde a parques de barrios. El 56% de franjas viales y otras áreas verdes se encuentran en regular estado. Podría decirse que a los parques plazas y plazuelas del casco central de la ciudad es donde se presta mayor atención al mantenimiento.
- Faltan de controles para evitar el vandalismo que impacta sobre las estructuras y plantaciones de árboles a nivel cantonal.
- Falta de políticas y programa efectivos de intervención para la reconversión de charrales en las riberas de los ríos en áreas verdes, recreativas y de esparcimiento.
- Falta de políticas y programa efectivos de intervención para la reconversión de charrales en las riberas de los ríos en áreas verdes, recreativas y de esparcimiento y para dar impulso interinstitucional e intermunicipal al proyecto de **Trama Verde** para convertir los ríos y sus zonas de protección, parques y bulevares del valle

central en una sola trama verde metropolitana, capaz de estructurar el tejido urbano de sus ciudades y unir entre si sus áreas periféricas protegidas.

### **Riesgo a Desastres**

- las inundaciones y los deslizamientos son los principales eventos que afectan en forma recurrente a la ciudad, principalmente se concentra en los asentamientos humanos ubicados en los márgenes de los ríos María Aguilar, Ocloro, Tiribi y varias quebradas y por problemas de obstrucción del sistema de alcantarillado pluvial.
- Los sistemas vulnerables de mayor exposición frente a las inundaciones son la infraestructura urbana de la red vial, agua, de saneamiento y viviendas, específicamente para el escenario basado en un evento extremo de un periodo de retorno de 50 años.
- Un 82.4% del área del cantón presenta susceptibilidad al deslizamiento de muy baja a baja, un 10.8% es de susceptibilidad moderada, un 4.6% de susceptibilidad alta y un 2.3% de susceptibilidad muy alta. Los deslizamientos ocurridos son de pequeña escala y muy asociados estos últimos a problemas de escorrentía superficial, erosión e inadecuado manejo del suelo, principalmente en las laderas de los ríos María Aguilar, Tiribi, Ocloro y Torres.
- En materia de riesgo a desastres y cambio climático no se está cumpliendo con los compromisos de los objetivos de desarrollo 2030, marco de acción de Sendai 2015-20130, La Política de Gestión de Riesgo de Costa Rica, el Plan Nacional de Gestión de Riesgo a Desastres, la COP 21 y el acuerdo de París 2015 entre otros, lo cual es necesario considerando la proyección de aumento del escenario de riesgo a desastres y cambio climático para San José.
- No hay suficientes recursos presupuestarios y humanos asignados a la Gestión del Riesgo para: 1) atender los efectos de las emergencias, 2) implementar procesos de gestión intersectorial, institucional, municipal, sector privado, ONG y comunidad atención del riesgo existente y la reducción del riesgo futuro, 3) realizar procesos de capacitación e información, para desarrollar resiliencia en las personas y en las comunidades, que posibilite generar acciones preventivas de atención a desastres.