



HAL
open science

Miniciudades : ¿Nuevas formas urbanas en San José (Costa Rica) y Ciudad Guatemala (Guatemala)?

Sabrine Acosta Schnell

► **To cite this version:**

Sabrine Acosta Schnell. Miniciudades : ¿Nuevas formas urbanas en San José (Costa Rica) y Ciudad Guatemala (Guatemala)?. *Geography*. Université de la Sorbonne nouvelle - Paris III, 2020. Español. NNT : 2020PA030041 . tel-03450177

HAL Id: tel-03450177

<https://theses.hal.science/tel-03450177v1>

Submitted on 25 Nov 2021

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

**UNIVERSITE SORBONNE PARIS CITE
UNIVERSITE SORBONNE NOUVELLE PARIS 3**

École Doctorale 122 Europe Latine-Amérique latine
Centre de Recherche et de Documentation des Amériques (CREDA)
(UMR 7227)

Tesis Doctoral en Geografía Urbana y Ordenamiento Territorial

Sabrine ACOSTA SCHNELL

***MINICIUDADES: ¿NUEVAS FORMAS
URBANAS EN SAN JOSÉ (COSTA RICA) Y
CIUDAD GUATEMALA (GUATEMALA)?***

Tesis dirigida por:
Sébastien VELUT

Defendida públicamente

Jurado:

Mme. Isabel AVENDAÑO FLORES, Decana de la Facultad de Ciencias Sociales de la Universidad de Costa Rica - Lectora (rapporteur).

Mme. Katarzyna DEMBICZ, profesora Universidad de Varsovia UW · Centro de Estudios Latinoamericanos (CESLA).

Mme. Cynthia GHORRA-GOBIN, directrice de recherche émérite, CNRS - CREDA.

M. Jérôme MONNET, profesor Université Paris-Est: École d'Urbanisme de Paris, Laboratoire Ville Mobilité Transport - Lector (rapporteur).

M. Sébastien VELUT, profesor Université Sorbonne Nouvelle Paris 3 -
Director de tesis

Résumé

Mini-villes: de nouvelles formes urbaines à San José (Costa Rica) et Ciudad Guatemala (Guatemala)?

Les mini-villes sont de nouveaux produits immobiliers dont l'émergence a été identifiée dans les villes d'Amérique centrale depuis le début du 21^{ème} siècle. Ce sont des projets d'initiative privée qui combinent les utilisations mixtes caractéristiques d'une ville, créant un territoire multifonctionnel, matérialisé dans un paysage et une morphologie déterminée par des éléments structurants probablement faisant appel à quelques principes du Nouvel Urbanisme. Ces projets ont la particularité de présenter une diversité de prestation de biens et de services, des fonctions et des relations entre acteurs et espaces urbains. La recherche comparative entre Avenida Escazú (Costa Rica) et Ciudad Cayalá (Guatemala) vérifie la manière dont les projets participent au processus de restructuration urbaine en offrant des options depuis le secteur privé pour faire face aux défis métropolitains, en introduisant de nouvelles dynamiques socio-économiques, en changeant les centralisations factuelles et symboliques et en modifiant les relations commerciales entre citadins et autres espaces urbains. Loin de suivre le courant académique qui a critiqué historiquement les typologies commerciales et résidentielles héritées des processus de globalisation, cette recherche ouvre une niche d'études sur les systèmes urbains d'Amérique centrale en introduisant une forme urbaine jamais abordée dans la géographie urbaine de l'isthme.

Mots clés: mini-villes, quartiers fermés, parcs de loisirs, centres commerciaux, systèmes urbains centraméricains

Abstract

Mini-cities: new urban forms in San José (Costa Rica) and Guatemala City (Guatemala)?

Mini-cities are new real-estate products whose emergence has been identified in Central American cities since the beginning of the 21st century. These are projects of private initiative that combine urban mixed uses, creating a multifunctional territory, materialized in a landscape and in a morphology determined by structuring elements that seem to appeal some of the architectural principles of New Urbanism. These projects have the characteristic of presenting diversity in the loan of goods and services, functions and relationships between actors and urban spaces. The comparative research between Avenida Escazú (Costa Rica) and Ciudad Cayalá (Guatemala) verifies how mini-cities are participating in the process of urban restructuring by offering options from the private sector to face the metropolitan challenges, introducing new socio-economic dynamics, modifying factual and symbolic centralities and changing commercial relationships between urbanites and other urban spaces. Far from following the academic current that historically has negatively criticized the commercial and residential typologies inherited from the processes of globalization, this research opens a niche of study in the Central American urban systems by introducing an urban form never before addressed in the urban geography of the Isthmus.

Key words: mini-cities, gated communities, thematic parks, commercial centres, central American urban systems

Resumen

Miniciudades: ¿Nuevas formas urbanas en San José (Costa Rica) y Ciudad Guatemala (Guatemala)?

Las miniciudades son nuevos productos inmobiliarios cuyo surgimiento se ha identificado en urbes centroamericanas desde inicios del siglo XXI. Son proyectos de iniciativa privada que combinan los usos mixtos propios de una ciudad, creando un territorio polifuncional, materializado en un paisaje y en una morfología determinada por elementos estructuradores que parecen apelar a algunos principios arquitectónicos del Nuevo Urbanismo. Estos proyectos tienen la característica de brindar diversidad en el préstamo de bienes y servicios, funciones y relaciones entre actores y espacios urbanos. La investigación comparativa entre Avenida Escazú (Costa Rica) y Ciudad Cayalá (Guatemala) verifica cómo los proyectos están participando del proceso de reestructuración urbana, al ofrecer opciones de inversión privada frente a los desafíos metropolitanos, introduciendo nuevas dinámicas socioeconómicas, modificando las centralidades fácticas y simbólicas y contribuyendo a cambiar las relaciones comerciales entre los urbanitas y otros espacios urbanos. Lejos de seguir la corriente académica que históricamente ha denostado las tipologías comerciales y residenciales heredadas de los procesos de globalización, esta investigación abre un nicho de estudio en los sistemas urbanos centroamericanos, al reflexionar sobre una forma urbana nunca antes abordada en la geografía urbana del istmo.

Palabras clave: miniciudades, barrios cerrados, parques temáticos, centros comerciales, sistemas urbanos centroamericanos

Para Christian

Λ 4 ↑

Sigamos conquistando mundos...

Agradecimientos

Agradezco a l'Université Sorbonne Nouvelle Paris 3, a la Universidad de Costa Rica, al Institut Français d'Amérique centrale, al Institut des Hautes Etudes de l'Amérique latine, al Centre de Recherche et de Documentation des Amériques y al Centro de Estudios Urbanos y Regionales, a su cuerpo docente, dirección y administración, que hicieron posible mi formación profesional.

Expreso mi gratitud a mi director de tesis, el Dr. Sébastien Velut, por aceptar mi orientación, por confiar en mis propuestas y por su disponibilidad a lo largo de este proceso.

Agradezco a Mme. Isabel Avendaño Flores, Mme. Katarzyna Dembicz, Mme. Cynthia Ghorra-Gobin y a M. Jérôme Monnet por haberme honrado con su participación como miembros del jurado.

Reitero mi agradecimiento a Mme. Cynthia Ghorra-Gobin, por su apoyo en la preparación inicial de la investigación y en la organización de los trabajos de campo. A Bayron González por su dedicación y tiempo durante el proceso de generación cartográfica.

A los profesores Jean Pierre Bergoeing, Oscar Lucke y Sadí Laporte, por sus valiosos conocimientos compartidos y por sus recomendaciones para hacer posible esta investigación.

Dejo otra palabra de agradecimiento a la exdirectora de la Escuela de Geografía de la Universidad de Costa Rica y actual decana de la Facultad de Ciencias Sociales, la profesora Dra. Isabel Avendaño Flores, por su estimable apoyo desde mis estudios iniciales a lo largo de la carrera de Geografía. De igual forma, extendiendo mi reconocimiento al D.E.A. Pascal Girot, actual director de la misma Escuela.

A los miembros de la Asamblea de Geografía, que apoyaron la realización de mi formación profesional en el exterior, para eventualmente formar parte del cuerpo docente de la Universidad de Costa Rica.

A mis padres por su incentivo y apoyo incondicional.

A  por motivar, creer, organizar y llevar adelante este proyecto.

A todos los que contribuyeron con valiosa ayuda y apoyo, les dejo mi agradecimiento sincero.

Índice

Introducción general	11
Avenida Escazú: la primera miniciudad en San José, Costa Rica.....	17
Ciudad Cayalá, el “paraíso” en ciudad Guatemala, Guatemala	20
¿Por qué estudiar las miniciudades desde la perspectiva de la geografía urbana?.....	26
¿Por qué la comparación?.....	28
¿Por qué la comparación entre Costa Rica y Guatemala (región centroamericana)?...	30
Jerarquizando los ejes de análisis: dos escalas de análisis ineludiblemente conectadas	32
Objetivos e hipótesis para estudiar las miniciudades	36
Métodos para la lectura de las miniciudades	39
Fuentes bibliográficas.....	40
Dos trabajos de campo.....	42
Registro fotográfico.....	45
Entrevistas	46
Capítulo 1. Enfoques para entender los espacios urbanos de las miniciudades	57
Lectura multidisciplinaria.....	57
El ambiguo movimiento del Nuevo Urbanismo	60
La perspectiva del “todo”	65
El amplio recorte histórico	67
Capítulo 2. La búsqueda de miniciudades en Centroamérica.....	69
Un enjambre de miniciudades en Costa Rica.....	74
Miniciudades en Guatemala y sus incursiones en el Nuevo Urbanismo	84
Conclusiones del capítulo 2.....	91
Parte 1. Proceso histórico de urbanización en Centroamérica	93
Capítulo 3. Evolución del proceso de urbanización costarricense	97
El poder cafetalero y la producción urbana	98
Las fincas cafetaleras como origen de los primeros asentamientos en el proceso de urbanización en el Valle Central, que dieron lugar al mercado inmobiliario	101
Inicios del proceso de metropolización y cambios en los patrones de acumulación	109
1980: inicios de la ciudad neoliberal y una nueva estructura socioeconómica urbana	113
Cambios en los patrones de acumulación y cronología político-económica a finales del siglo XX	115
Crecimiento de la Gran Área Metropolitana (GAM) hacia el siglo XXI	121
Conclusiones del capítulo 3.....	125

Capítulo 4. Evolución del proceso de urbanización guatemalteco	127
Capital guatemalteca: del corazón del reino a la metrópolis desigual	128
Conclusiones del capítulo 4	154
Capítulo 5. Patrones de crecimiento y agentes participantes de la expansión urbana en Costa Rica.....	156
Actuales patrones de crecimiento lineal y disperso que dan lugar a una ciudad de baja densidad	158
Rápido auge residencial y una decreciente disponibilidad de terrenos en la GAM.....	160
Reciente cambio de paradigma residencial: introducción de la verticalización y de las miniciudades	162
Inmobiliarias y constructoras no ofrecen productos para la mayoría de la población de segmentos medios	166
Compradores y público meta.....	168
Diversidad de financiación para el sector inmobiliario costarricense	174
Instrumentos de regulación y la dificultad para ordenar la metrópolis	181
Conclusiones del capítulo 5	185
Capítulo 6. Patrones de crecimiento y agentes participantes de la expansión urbana en Guatemala.....	187
El papel del Estado en el proceso de ocupación territorial del Área Metropolitana de Ciudad Guatemala (AMCG): desigualdades y desbalances territoriales	189
La dualidad del mercado del trabajo orienta el desarrollo urbano desigual guatemalteco y participa en las miniciudades.....	195
La autoconstrucción y los asentamientos precarios: expresiones territoriales de las desigualdades en el sistema urbano guatemalteco	200
Compradores y usuarios de residencias y servicios en las miniciudades	202
El sector empresarial de la construcción y el sector financiero en Guatemala	208
Los latifundistas: participantes clave en el proceso de expansión urbana	209
Arquitectos y tendencias internacionales	211
Principales instrumentos de ordenamiento	215
Conclusiones del capítulo 6.....	217
Análisis comparativo y conclusiones de la parte 1	219
Parte 2. Dinámicas externas: miniciudades en la reestructuración urbana.....	224
Capítulo 7. Una forma urbana hibridada: entre parques temáticos, barrios cerrados y centros comerciales	227
1/3) Parques temáticos y espacios de inmersión: minimundos de entretenimiento ayer y hoy ...	230
2/3) Los barrios cerrados y la segregación socioespacial no son novedad	235
3/3) Centros comerciales: cosmos polifuncionales inspirados en Víctor Gruen	242
Conclusiones del capítulo 7	251

Capítulo 8. Miniciudades en la reestructuración urbana: cambios en las dinámicas de consumo y en las tipologías urbanas	253
a) Las miniciudades como nueva opción de espacios lúdicos en la reestructuración urbana ..	254
b) Usos mixtos dentro de los barrios cerrados.....	266
c) El “comercio de barrio” perdura y se reconfigura en la ciudad	273
Conclusiones del capítulo 8.....	283
Capítulo 9. Miniciudades como nuevas centralidades en la metrópolis.....	285
Centralidades simbólicas	287
La centralidad hiperconectada	292
¿El centro comercial y la miniciudad como <i>social hub</i> ?.....	299
Las miniciudades y el uso mixto en el modelo de ciudad latinoamericana	302
Centralidades Densas Integrales en Costa Rica	310
Conclusiones del capítulo 9.....	312
Capítulo 10. El mercado inmobiliario, la producción de miniciudades y la transformación del espacio urbano	314
El Nuevo Urbanismo: ¿una simple estrategia de mercadear las miniciudades?.....	315
La semiótica de las ciudades y la polisemia espacial	326
El discurso publicitario y las isotopías semánticas del mercadeo inmobiliario	329
La paradoja del Nuevo urbanismo y de los planificadores de las miniciudades queriendo transformar el espacio y las dinámicas urbanas	341
Conclusiones del capítulo 10.....	346
Conclusiones de la parte 2.....	348
Parte 3. Dinámicas internas en las miniciudades	351
Capítulo 11. Miniciudades participando de los cambios en el <i>ethos</i> del consumo	354
¿Híbridos del <i>retail</i> ?.....	355
La venta de experiencias cambiando las prácticas de consumo: el <i>retail-tainment</i>	368
Las miniciudades adoptando el <i>e factor</i> en las prácticas de consumo.....	372
Las miniciudades como catalizadoras de cambios urbanos	375
Conclusiones del capítulo 11	378
Capítulo 12. ¿Las miniciudades son mundos de inmersión?.....	380
¿Cómo crear un mundo de inmersión en las miniciudades?	381
La autenticidad de las miniciudades y la imitación que establece la reafirmación.....	401
Conclusiones del capítulo 12.....	406
Capítulo 13. Espacios dentro del espacio: yuxtaposición espacial en las miniciudades	409
Más allá del dualismo: <i>l'autre/the other/el otro</i>	410
Yuxtaposición de espacios: un análisis heterotopológico de las miniciudades	414
Miniciudades como un truco visual o una hiperrealidad.....	431

Las miniciudades simultáneamente como una heterotopía y una utopía de la metrópolis: un análisis de sus funciones ilusorias a través de los espejos y las vitrinas	436
Conclusiones del capítulo 13	443
Capítulo 14. Las miniciudades más allá del espacio binario de lo público/privado... 445	
La dicotomía entre espacio público y privado	447
El ocio en el contexto de la inseguridad en los espacios urbanos centroamericanos	452
¿Son las miniciudades una <i>fantasy city</i> o un <i>fantasy park</i> ?	460
El sentimiento de “control” en los espacios compartidos de las miniciudades	463
El ballet de la caminata en los espacios urbanos.....	466
Los elementos estructuradores del espacio compartido de las miniciudades: la plaza, la fuente de agua y los elementos mesiánicos como “geosímbolos” de la estructura semioespacial	472
En el corazón de la urbanidad: la centralidad social	478
Conclusiones al capítulo 14.....	482
Conclusiones de la parte 3	485
Conclusiones y reflexiones finales	488
Bibliografía	501
Revistas especializadas en el mercado inmobiliario.....	525
Hemerografía.....	529
Páginas web de empresas.....	535
Bases de datos y estadísticas	538
Entidades públicas y legislación	542
Blogs	544
Índice de figuras	546
Índice de tablas.....	556

Introducción general

La presente tesis abre el debate para identificar, describir y analizar las dinámicas de las nuevas propuestas inmobiliarias de uso mixto y de iniciativa privada, que se han identificado en los sistemas urbanos centroamericanos a principios del siglo XXI como “miniciudades”. Esta investigación es una propuesta para abrir un debate en torno a estos proyectos, en el cual converge una diversidad de temas y fenómenos. Inicialmente, propongo algunos ejes investigativos para iniciar la discusión e invito a continuar las pesquisas tomando en cuenta otros temas.

La categoría de “miniciudades” no ha sido aun debatida ni justificada por las investigaciones en geografía urbana centroamericana, sino que más bien ha sido un término propuesto y utilizado por la población, la prensa y los mismos desarrolladores. Reconozco la complejidad semántica que acarrea el término “ciudad” y que su diferenciación y definición datan de un largo proceso histórico (Topalov et al., 2010). Asimismo, recalco que el concepto ha presentado una flexibilidad semántica a lo largo del tiempo, pues ha respondido a realidades diversas. A pesar de que quizás asumir el concepto inicialmente sea, más bien, un “llamado de atención desafiante”, en palabras de Vidoletti (2017, párr. 5), en el contexto de esta pesquisa, como autora, planteo adrede, inicialmente, abrir la investigación y la discusión asumiendo este término no científico de “miniciudades”, para poder presentar las discusiones y análisis sobre sus significaciones en los diversos contextos, según la situación y actores que la utilizan. Es una forma también de cuestionarnos su significado, uso, función y razón de ser.

Una vez aclarado el término a utilizar, planteo mi sugerencia de que las miniciudades son proyectos urbanos de iniciativa privada, los cuales integran los usos mixtos propios de una ciudad, creando un territorio polifuncional, materializado en un paisaje y en una morfología determinada por elementos estructuradores, que aparentan apelar a algunos principios arquitectónicos del Nuevo Urbanismo. De acuerdo con Stickells (2008), “*a concern with embodying the postmodern city’s flux and mutability has emerged as a strategy for generating structure and form in recent urban architecture*” (p. 247) [ha surgido una preocupación por incorporar el flujo y la mutabilidad de la ciudad posmoderna, la cual se ha convertido en una estrategia para generar estructuras y formas en la arquitectura urbana reciente]. En este contexto, recalco la necesidad de estudiar estas nuevas propuestas inmobiliarias y sus articulaciones con la red metropolitana, en un contexto regional y comparativo.

En Costa Rica y Guatemala identifiqué dos miniciudades con al menos diez años de operación, las cuales constituyen los dos casos de estudio seleccionados para la presente investigación: Ciudad Cayalá, en ciudad Guatemala (Guatemala), y Avenida Escazú, en ciudad San José (Costa Rica) (figura 1). Sin embargo, en las discusiones se mencionan otros proyectos de corte similar y más recientes.

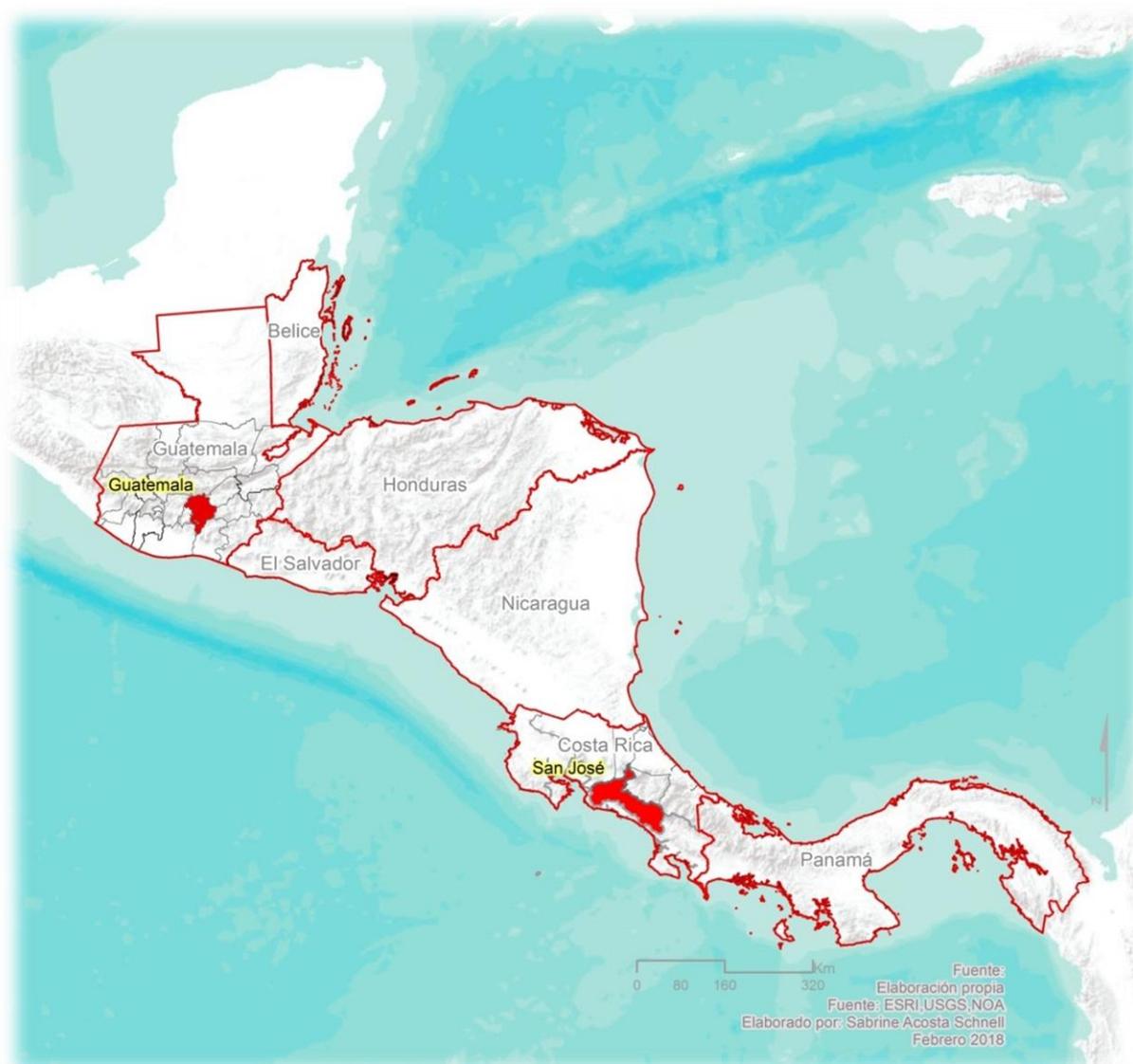


Figura 1. Ubicación de Guatemala (Guatemala) y San José (Costa Rica).
Fuente: elaboración propia (2018).

Debido a la amplitud de las posibles temáticas y para evitar la dispersión de las discusiones, esta investigación selecciona algunas propuestas de debate y cuestionamientos que giran en torno a la diversidad de préstamo de bienes y servicios, funciones y relaciones entre actores que participan de la producción de miniciudades; además, expongo la posibilidad de que estos proyectos estén participando del proceso de reestructuración urbana y de la introducción de nuevas dinámicas socioeconómicas, contribuyendo a modificar las centralidades fácticas y

simbólicas y proponiendo nuevas relaciones comerciales entre los urbanitas¹ y las demás formas urbanas. También ayuda a entender cómo en Centroamérica los nuevos modelos de consumo pueden promover una nueva organización del espacio urbano con diferentes paisajes comerciales, residenciales y de ocio, lo cual contribuye a proponer y actualizar cambios semánticos y léxicos, en diversos idiomas, alrededor de las nuevas dinámicas urbanas cambiantes (Topalov et al., 2010).

Entre la diversidad de interrogantes, discuto si las miniciudades son una propuesta inmobiliaria o una nueva forma urbana de ruptura radical. Asimismo, analizo si dan continuidad a formas heredadas durante el proceso de urbanización o si contribuyen a un proceso evolutivo o meramente de hibridación de usos y formas ya previamente existentes. ¿Podrían identificarse como una nueva categoría o es una simple propuesta inmobiliaria de moda que utiliza un nombre que no se relaciona con el concepto al que apela?, ¿por qué la población, los medios de comunicación y la publicidad eligieron el término miniciudades?

Esta tesis recopila discusiones e información para dilucidar más allá de este término *ipsis literis* y pretende enfocarse en su concepto al identificar sus usos, usuarios y entender su existencia en el contexto de ofertas del sector privado; así es posible empezar a diferenciarla o compararla con otros productos inmobiliarios. En este contexto, se presenta esta tesis a modo de propuesta para crear un debate inicial que no cierra las puertas a nuevos aportes y ejes investigativos que necesariamente requieren continuar y enriquecer el nicho de pesquisa. En este contexto, tomo como inspiración la obra *L'aventure des mots de la ville- à travers le temps, les langues, la société* (Topalov et al., 2010) [La aventura de las palabras de la ciudad - a través de los tiempos, los idiomas, las sociedades] para enfatizar el carácter cambiante y no excluyente del léxico utilizado por una multiplicidad de disciplinas en un marco urbano de constantes mudanzas, que requieren una actualización de formas de observar y analizar.

¹ A lo largo de la tesis, utilizaremos el concepto de “urbanita” según el significado dado por la Real Academia Española (2020): “Persona que vive acomodada a los usos y costumbres de la ciudad”. Asimismo, lo utilizaremos como sinónimo de “ciudadano”, el cual es definido por la misma fuente como: “Perteneiente o relativo a la ciudad o a los ciudadanos”. Retomando la definición del *Dictionnaire de la Géographie et de l'espace des sociétés* (Lévy & Lussault, 2013, p. 182), “*citadinité*” es un neologismo que expresa una relación dinámica ente un actor individual y el objeto urbano, por lo cual empleamos los conceptos para referirnos a la población o usuarios de las miniciudades urbanas, sin implicar diferencias entre ellos. No ahondaremos en el significado de “ciudadanía” ni en los cuestionamientos que se hacen Borja y Muxí (2000, p. 64) respecto a “¿de dónde es ciudadano el “urbanita” actual? [...] Parece evidente que no se puede hablar de un único territorio de proximidad, sino de diversos territorios y diversas identidades y pertenencias territoriales”, pues es un eje de investigación que escapa de los objetivos iniciales.

Propongo inicialmente que el funcionamiento de las miniciudades se basa en la hibridación de al menos tres usos y de lo que llamaré “formas urbanas”, “tipologías” o incluso “morfologías”: barrios cerrados (uso residencial), parques temáticos (uso recreativo o lúdico) y centros comerciales (uso comercial). Usaré estos tres conceptos como sinónimos, para efectos de presentar las discusiones de forma fluida. No es objetivo de esta tesis resaltar ninguna distinción entre estos, ya que me enfocaré puntualmente en las miniciudades. Al usar el término “tipología”, me refiero a los diversos “tipos” y “formas” de edificaciones (arquitecturalmente), que se asocian a prácticas inherentes de esa figura (Polyzoides, et al., 1992).

Estas formas urbanas ya existentes han sido heredadas de los procesos de urbanización de los últimos treinta años, lo cual se relaciona con la amplia producción académica generada alrededor de sus temáticas. Esta situación llamó la atención para evitar caer en la narrativa homogeneizante de los estudios de la ciudad latinoamericana (Gorelik, 2005) y más bien resaltar la novedad, diferencias y semejanzas del fenómeno de miniciudades, sus significaciones y la especificidad de los casos de investigación en la región centroamericana. Por estos motivos, planteé seguir la propuesta investigativa de Salcedo (2003) para el análisis de los *malls*, quien sugiere ir más allá de las narrativas académicas que se encasillan en la crítica negativa de los “artefactos de la globalización”.

En este contexto, abro el debate y el primer análisis geográfico urbano de las miniciudades centroamericanas, en procura de recopilar una diversidad de aportes multidisciplinarios para direccionar las discusiones. Presento diversas perspectivas, autores, fuentes, referencias y propuestas investigativas; aunque no todas se apoyan o pertenezcan a la misma corriente de pensamiento, seleccioné los aportes específicos y metodologías que contribuyan al análisis y lo lleven más allá del discurso académico que comúnmente ha vilipendiado las edificaciones y prácticas urbanas producto de la globalización (Salcedo & De Simone, 2003). De esta forma, a pesar de que, a simple vista, las miniciudades parecen ser un producto inmobiliario que sencillamente replica la “misma receta” en el marco de un urbanismo neoliberal, esta tesis enfatiza la particularidad del fenómeno, enmarcado en la situación centroamericana, donde los legados histórico-culturales definieron la singularidad de cada sistema urbano en cada país.

La investigación de este reciente fenómeno urbano se contextualiza en un largo recorrido personal de investigaciones urbanas. Esta tesis doctoral se lleva a cabo como parte de mi formación en Geografía desde el año 2006 en la Escuela de Geografía de la Universidad de

Costa Rica (UCR). Al postularme y concursar en el Programa de Relevamiento Generacional de Profesores de dicha Escuela, fui seleccionada y becada para profundizar mi formación en el área de Geografía Urbana. Esta oportunidad me permitió seguir mis estudios, cursando la maestría en Geografía Urbana en la *Universidade Federal de Santa Catarina* (Brasil) y el doctorado en la *Université Sorbonne Nouvelle Paris III* (Francia).

Sin embargo, el interés personal por la temática urbana remonta a mi introducción a la Geografía, en el curso de Bachillerato Internacional del British School of Costa Rica, cuando inicié mi búsqueda hemerográfica en temas urbanos, principalmente costarricenses. Por estos motivos, desde hace más de 15 años he estado recopilando información sobre las actualidades y novedades de las dinámicas urbanas costarricenses, datos que fueron incluidos en esta investigación. Al transcurrir mis estudios, atrajo mi atención el incipiente proceso de verticalización residencial en Costa Rica, fenómeno que contrastaba con las demás realidades latinoamericanas, que ya contaban con décadas de experiencia en orientar sus procesos de urbanización hacia la verticalización. Sin tiempo que perder, debido a la volatilidad del mercado inmobiliario en el marco de un constante proceso de metropolización, decidí investigar la novedosa temática en mi tesis de maestría, titulada *Expansão urbana em San José, Costa Rica: da formação da metrópole à verticalização* [Expansión urbana en San José, Costa Rica: de la formación de la metrópolis a la verticalización].

Mi curiosidad por las miniciudades surgió en 2009, cuando se inauguró en Costa Rica el primer proyecto de uso mixto, catalogado como *life style centre* [centro de estilo de vida]: Avenida Escazú. El rápido auge de este tipo de proyectos, específicamente en el último quinquenio, motivó y justificó el inicio de la presente investigación doctoral en este momento específico del proceso de urbanización. Continuando como becaria de la UCR y de la Escuela de Geografía, me propuse elevar la investigación a nivel comparativo en Centroamérica. En este contexto, identifiqué el caso guatemalteco más significativo, que es Ciudad Cayalá, también un proyecto de uso mixto y de corte similar que emula una miniciudad. Este proyecto también se ha desarrollado en etapas desde hace más de diez años y, junto a Avenida Escazú, resultan de los casos de estudio pioneros, más grandes y antiguos, ejemplares para abrir el debate sobre lo que la población y la publicidad han identificado como “miniciudades”. El caso Salvadoreño, con la miniciudad La Gran Vía, también resultó de altísimo interés; sin embargo, por cuestiones de seguridad, y al ya contar con un ejemplo del Triángulo Norte (Guatemala, El Salvador y Honduras), se seleccionó Ciudad Cayalá en la región norte, para no repetir discusiones. Más adelante ahondaré en la justificación de estos proyectos

específicamente y verificaré otros ejemplares centroamericanos, puntualmente costarricenses, pero de menor tamaño y de operación más reciente o aún en construcción.

Tomando como referencia la obra de Topalov (et al., 2010), que invita a pensar en los diversos caminos que podemos escoger en las ciudades y su léxico, en el tiempo, en los idiomas y en las sociedades urbanas, invito al lector a reflexionar acerca de las primeras inquietudes sobre las miniciudades: ¿Sería aún muy pronto para afirmar que se trata de una nueva categoría? ¿Son una respuesta del sector privado a los retos y necesidades de las actuales dinámicas urbanas centroamericanas? ¿Por qué se llaman miniciudades? Aunque no todas las preguntas se pretenden responder en este debate inicial, otras preguntas se desprenderán de estas incipientes interrogantes, convidando a ampliar el debate sobre este nuevo fenómeno urbano, para enriquecer y contribuir a una mejor comprensión de la geografía urbana centroamericana. Debido a la naturaleza novedosa de estos productos inmobiliarios, esta tesis, de carácter pionero, es exploratoria y deja abierta una serie de debates y ejes analíticos que imperativamente requieren de continuar y ahondar como nichos de estudio para enriquecer la producción académica costarricense, centroamericana y latinoamericana.

Seguidamente, a modo introductorio, abordo la descripción de los proyectos Avenida Escazú y Ciudad Cayalá de forma sintética, ya que a lo largo de la tesis se complementará su descripción con las discusiones y la teoría. Asimismo, me referiré a la justificación y el método comparativo, para después esclarecer los ejes de análisis, objetivos e hipótesis. El capítulo 1 se dedica a comentar sobre las metodologías multidisciplinarias escogidas y, posteriormente, en el capítulo 2 se abordan algunos proyectos centroamericanos identificados que se asemejan a las miniciudades. El recorrido de la parte 1 trata sobre los sistemas urbanos centroamericanos desde la perspectiva histórica; la parte 2 aborda las dinámicas de las miniciudades con la metrópolis; y la parte 3 concatena las discusiones, a una escala más detallada, sobre las articulaciones en el interior de los proyectos. Procedo a describir inicialmente los proyectos en estudio.

Avenida Escazú: la primera miniciudad en San José, Costa Rica

Avenida Escazú fue pionera en Costa Rica en el concepto de uso mixto al estilo miniciudad y es el principal objeto de estudio costarricense en la presente investigación (figura 2). Conforme avance en la presentación de los proyectos, los definiré, poco a poco, al recopilar sus características básicas.



Figura 2. Vista aérea de Avenida Escazú, San José, Costa Rica.
Fuente: Portafolio Inmobiliario (s.f.).

El proyecto incluye una mezcla de usos y funciones; por ejemplo el comercio, préstamo de bienes y servicios, centros médicos, residencias, hoteles y restaurantes. Tiene alrededor de 250,000 visitantes al mes, 20 restaurantes y bares, 250 habitaciones de hotel, 300 consultorios médicos, más de 100 oficinas de empresas, 250 residencias y, para 2018, se encontraba a un 48% de su desarrollo según su director ejecutivo (comunicación personal, 4 mayo 2020). Seleccioné esta miniciudad, pues es la más antigua identificada en el país y ha sido la primera en ser reconocida por la población y los medios publicitarios como una miniciudad. Se localiza en el cantón Escazú, en la provincia San José² (figuras 3, 4 y 5).

² La República de Costa Rica está dividida en 7 provincias, 81 cantones y 484 distritos (figura 3).

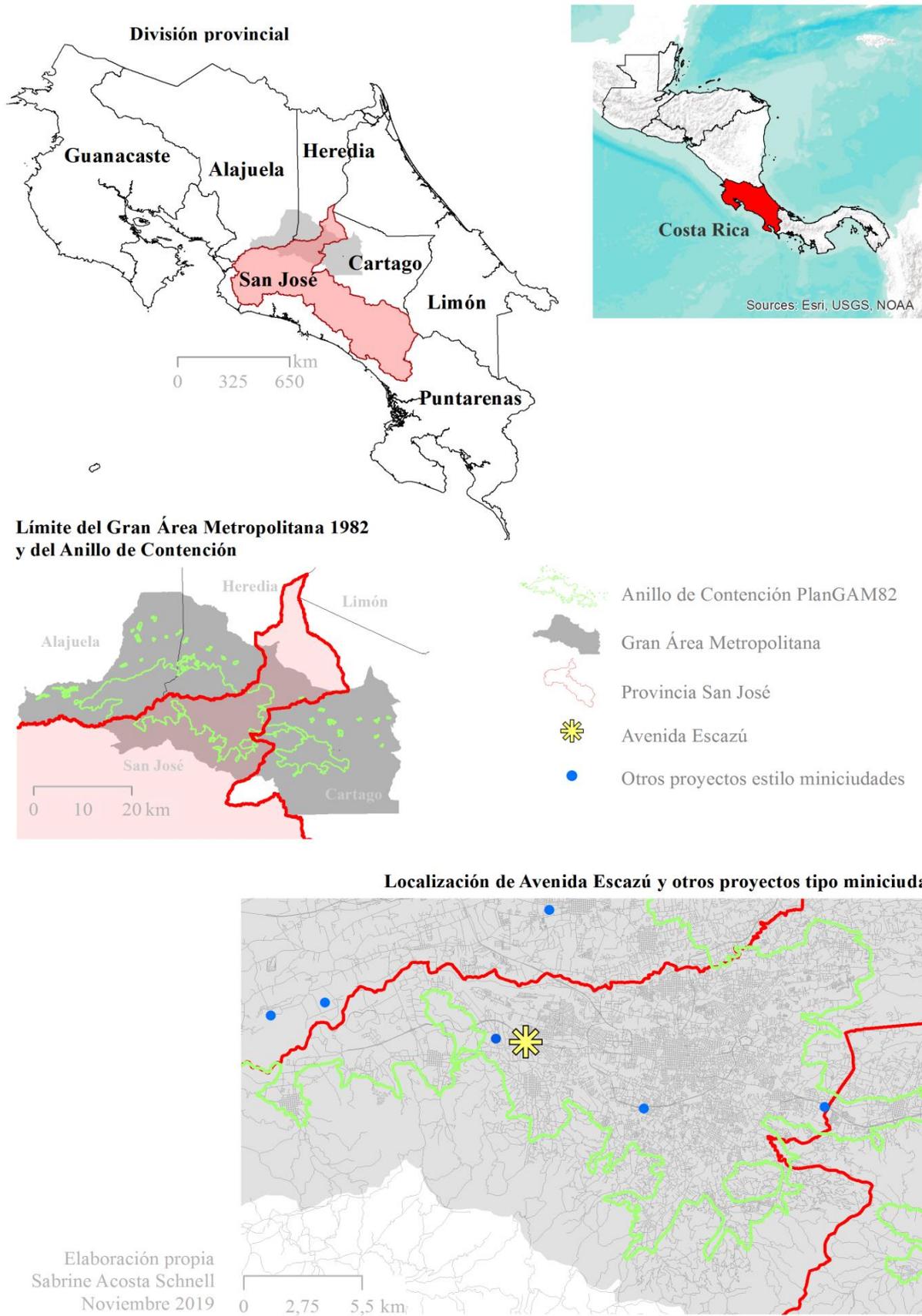


Figura 3. Localización de Avenida Escazú.
Fuente: elaboración propia (2018).

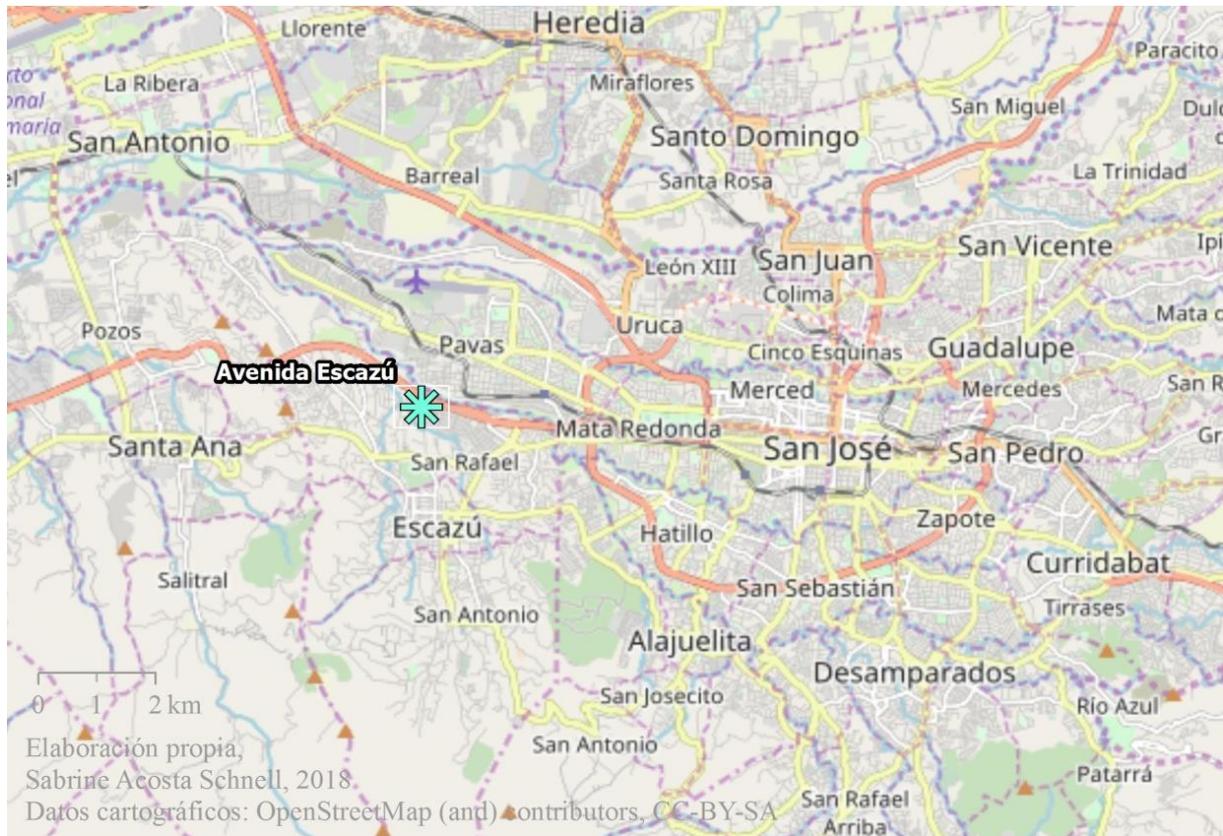


Figura 4. Localización detallada de Avenida Escazú con respecto al cantón Escazú y San José.

Fuente: elaboración propia (2018).

Avenida Escazú fue de los primeros proyectos en localizarse a la orilla de lo que hoy se conoce como Ruta 27 y catapultó el desarrollo comercial y de servicios en sus alrededores (figura 4 y 5). En este corredor está Plaza Tempo, que integra un centro corporativo, un área de comercio y un hotel. Contiguo a estos dos proyectos también se encuentra el Hospital CIMA, desde el cual se puede acceder a las tiendas, parqueos y restaurantes de los proyectos anteriores, creando toda un área de uso mixto interconectado para los visitantes (figura 5). Esta misma calle conecta con el primer gran centro comercial costarricense, Multiplaza, que está en funcionamiento desde 1992. Según se observa en la figura 5, este conjunto de establecimientos ha formado un corredor comercial y de entretenimiento paralelo a la autopista, donde existe una pequeña acera discontinua para el desplazamiento peatonal entre los proyectos, la cual no favorece de forma segura la movilidad peatonal. Se continúa favoreciendo el desplazamiento con automóvil una vez que se sale de los proyectos o centros comerciales, lo cual se discutirá más adelante, en el marco de una posible aplicación malograda de los principios de diseño del Nuevo Urbanismo.

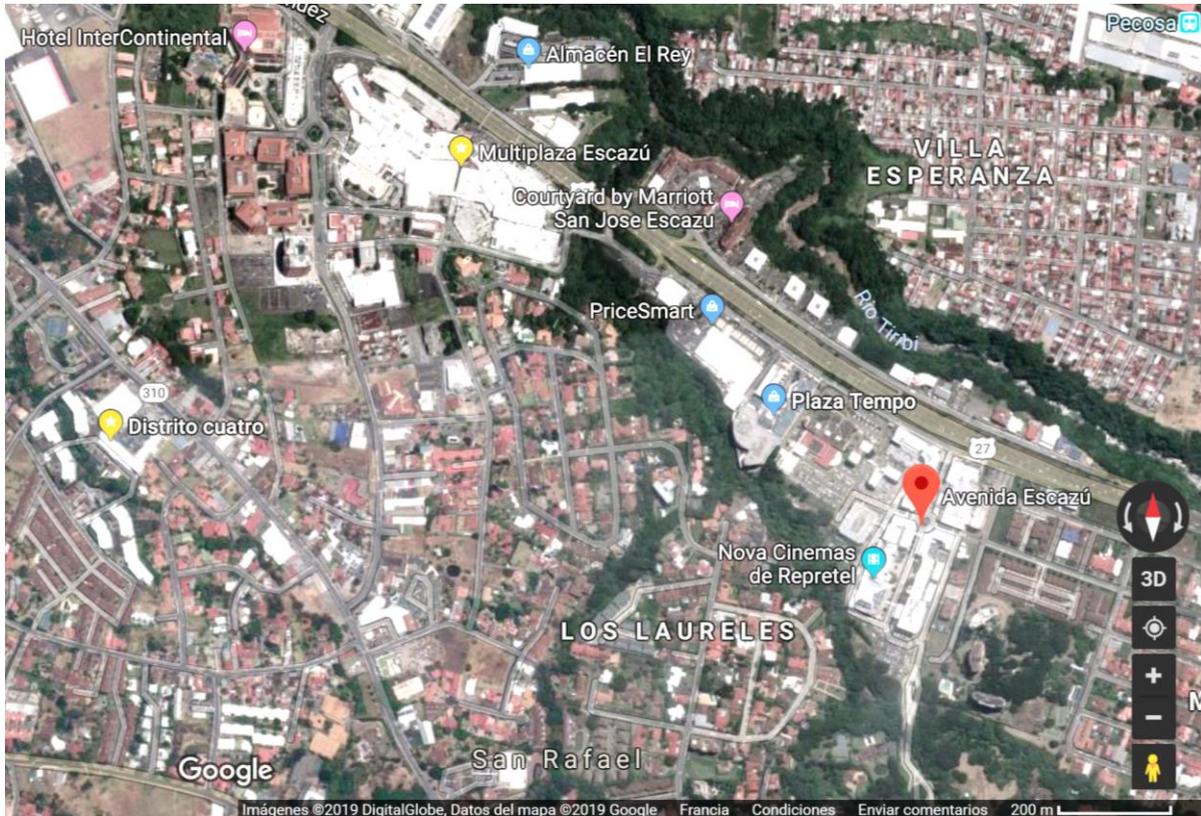


Figura 5. Alrededores de Avenida Escazú.

Fuente: Google Maps, Imágenes © 2019 Digital Globe, CNES / Airbus.

Este proyecto se desarrolla a a 9 km del aeropuerto internacional y a 6 km del centro de la capital. Se trata de una finca de 16 hectáreas y comprende una avenida de un kilómetro de largo (Camacho, 2013). Entre su mezcla de servicios también destacan más de 100 oficinas de empresas, 250 apartamentos tipo *lofts* y se planifican 350 nuevas residencias en las siguientes etapas a desarrollar (Lizán, 2018b, en Inmobiliare, 2018).

Ciudad Cayalá, el “paraíso” en ciudad Guatemala, Guatemala

En el caso guatemalteco, la miniciudad que seleccionada es Ciudad Cayalá, en Zona 16³ (figura 7) y es la única y más grande hasta ahora construida en ese país (figura 6). Ciudad Cayalá se vende como “un rincón único dentro de la ciudad,” según sus promotores, contiguo a la mayor reserva natural dentro del casco urbano de Guatemala (figura 8 y 9).

³ La República de Guatemala está dividida en 22 departamentos y, a su vez, en 340 municipios (figura 7). En 1952, como respuesta al crecimiento urbano, se aprueban los estudios de División del Desarrollo Urbano y cambia la división administrativa de cantones a zonas (numeradas de 1-25 aunque la 20, 22 y 23 pertenecen a otro municipio).



Figura 6. Vista aérea de Ciudad Cayalá en proceso de construcción en 2015.
Fuente: Don Drone Guatemala (2015).

Ha sido desarrollada en etapas residenciales y comerciales desde hace más de veinte años. Lo seleccioné como segundo caso de estudio comparativo, pues se enmarca en un contexto de fuerte auge inmobiliario, donde se identificaron diversos proyectos de uso mixto que forman parte de poderosos grupos inmobiliarios, los cuales han realizado fuertes inversiones en el mercado. Combina vivienda, comercio, entretenimiento, oficinas, exposiciones de arte y restaurantes.

Cayalá significa “paraíso” en idioma kakchiquel⁴ y este proyecto se desarrolla en medio de dos reservas ecológicas de casi 42 hectáreas de terreno, localizadas a 11 kilómetros de la capital. El objetivo fue que siguiera los principios de un urbanismo “tradicional”, según el discurso publicitario en su página web (Cayalá, 2018a). Su plan maestro reunió a más de 25 arquitectos, a cargo de Leon Krier⁵, renombrado urbanista luxemburgués representante y padre del movimiento arquitectónico Nuevo Urbanismo (Thomposon-Fawcett, citado por Ghorra-Gobin, 2006). Este también tuvo participación en el proyecto Seaside en Florida, Estados Unidos, junto con otros representantes y creadores del movimiento, entre ellos Andrés Duany.

⁴Los kakchiqueles o kaqchiqueles son un pueblo maya indígena de Guatemala.

⁵ Krier fue amigo de Andrés Duany, fundador también del movimiento, quien estudió en Princeton, Yale y en la École des Beaux Arts en París, Francia. Duany fundó la empresa DPZ que representó los inicios del Nuevo Urbanismo con proyectos como Seaside en Florida, Estados Unidos.

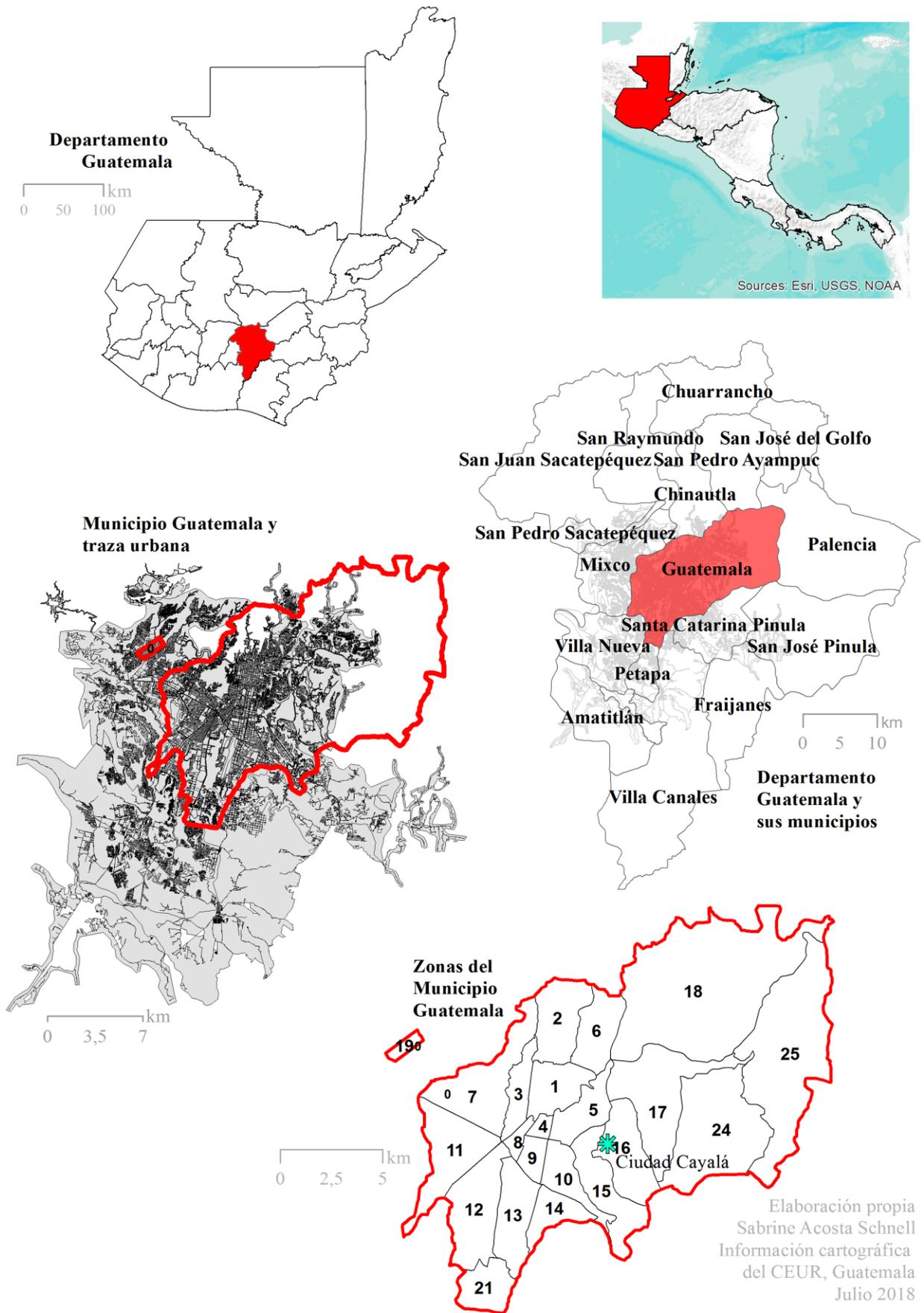


Figura 7. Localización de Ciudad Cayalá.
Fuente: elaboración propia (2018) e información cartográfica del CEUR, Guatemala (2018).

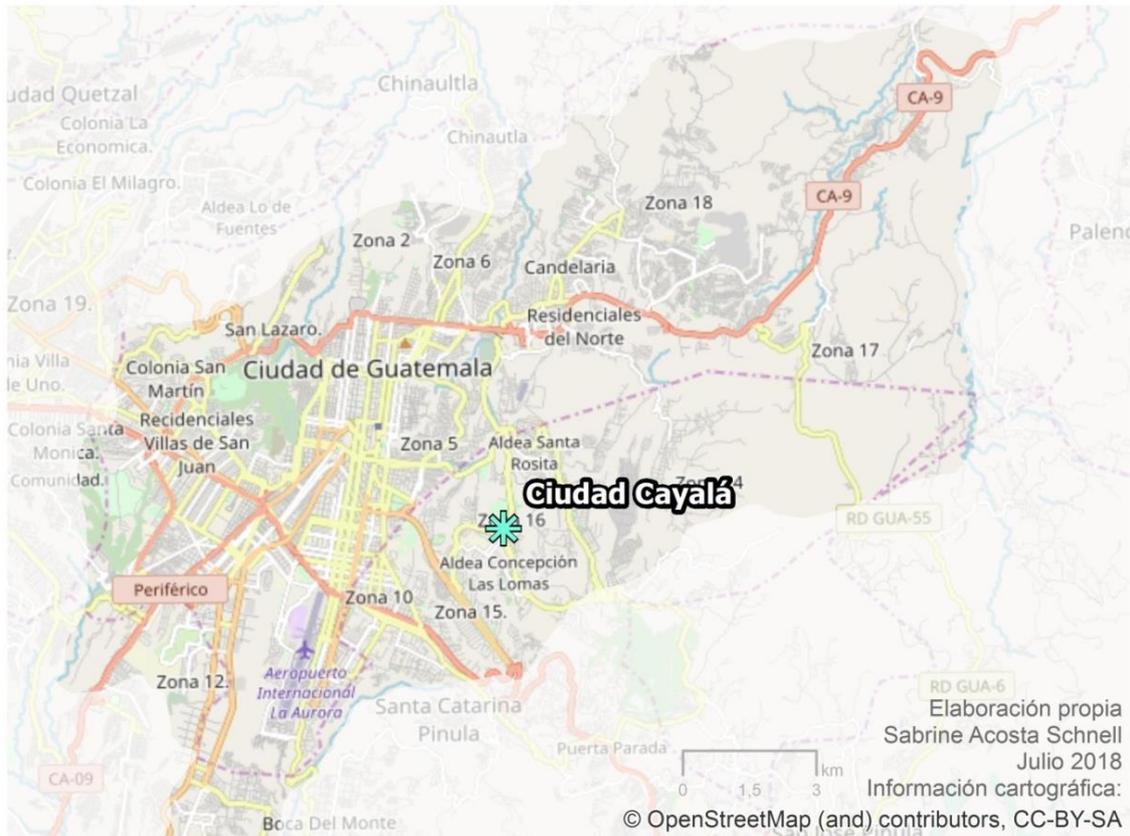


Figura 8. Localización detallada de Ciudad Cayalá y el Área Metropolitana de Ciudad Guatemala.

Fuente: elaboración propia (2018).



Figura 9. Alrededores de Ciudad Cayalá.

Fuente: Google Maps, Imágenes ©2019 Digital Globe, CNES / Airbus.

Desde 1913 se adquirió la primera finca, en 1982 se fundó Grupo Cayalá y se inició el desarrollo del proyecto en etapas (Cayalá, 2018). Jacarandas de Cayalá fue el primer proyecto residencial del Grupo. Diez años después se realizó Buganvillias de Cayalá y para 1998 se construyó Encinos de Cayalá. Estos proyectos residenciales conformaron el inicio de Ciudad Cayalá como miniciudad, la cual comenzó su desarrollo en 2003. En 2007, se continuó con Foresta de Cayalá y, en 2011, Acacias de Cayalá.

Casi en la tercera década desde que Cayalá inició sus etapas, se inauguró Cardales de Cayalá y la primera fase de Paseo Cayalá, los puntos comerciales y de servicios de lo que se llama Ciudad Cayalá. Para el 2012, se inauguró el edificio de apartamentos Durián y Granada de Cayalá. La segunda fase de Paseo Cayalá amplió la oferta comercial y los espacios de oficinas (Cayalá, 2018). En este momento, el plan maestro tiene una amplia oferta de tipologías residenciales que incluye vivienda en condominios, lotes, apartamentos y *lofts* [apartamentos en el desván o mezanine], donde habitan alrededor de 1,300 familias (Morales, 2018). Asimismo, se ofrecen viviendas en formato *courtyard* [patio interno], en edificios de no más de 6 pisos de altura con plazas privadas para esparcimiento (figura 10) y que parecen las casas de vecinos andaluces que se construyen alrededor de un “corral”, según la terminología de Polyzoides et al. (1992) aplicada a Los Ángeles. Según estos representantes del movimiento arquitectónico del Nuevo Urbanismo, esta diversidad de formas pretende simbolizar la posibilidad de una motivación comunal, idea que debatiré para determinar qué tan polémica resulta en las entrevistas a los urbanitas y hasta dónde podría tratarse de una simple táctica de mercadeo.

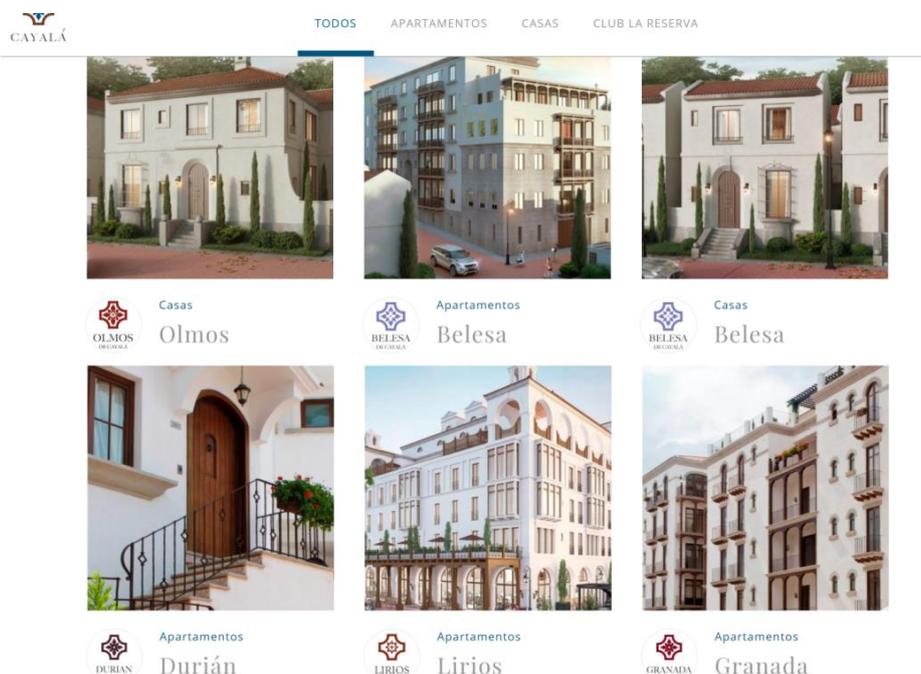


Figura 10. Oferta residencial en Ciudad Cayalá.

Fuente: Cayalá (2018).

Los precios de las viviendas, que según sus fabricantes, el Cayalá Management Group, van de los 260.000 a los 800.000 dólares, están fuera del alcance de la mayoría de los guatemaltecos, cuyo salario promedio es de menos de 300 dólares por mes. Inmaculada Palomares, agente independiente de bienes raíces especializada en propiedades caras, dice que los precios de las mansiones del vecino complejo Encinos de Cayalá cuestan entre 800.000 y 1,2 millones de dólares.

Paseo Cayalá se considera el núcleo comercial del proyecto y junto con Cardales de Cayalá brindan más de 150 ofertas de tiendas, cafés y restaurantes en su directorio comercial. Asimismo, Paseo Cayalá ofrece *lofts* para alquilar en los pisos superiores, los cuales están dirigidos a clientes que requieran espacios pequeños de habitación; por ejemplo estudiantes universitarios, personas solteras o parejas sin hijos. La idea se vende bajo el concepto de *live and work* [vivir y trabajar], al igual que Avenida Escazú. La oferta comercial se ha expandido e incluye servicios de salud, espacios para recreación y deportes e incluso un hotel (Cayalá, 2018a).

En los últimos años se amplió la oferta residencial de lujo, con Las Ramblas, Nova y Belesa de Cayalá. La más reciente inauguración fue el Distrito Moda que, con una arquitectura aludiendo a los paseos parisinos, añadió una mayor oferta comercial a la ya existente, donde figuran más de 180 ofertas. Para el 2019, se dio la apertura del Distrito Empresarial, el cual aumenta la diversidad de funciones y espacios ofertados. Según Elizabeth Castellanos, gerente de comercialización de Grupo Cayalá, “creemos que Distrito Empresarial será el centro de negocios más importante de Guatemala” (Morales, 2018b, párr. 5). Con este proyecto, se identifica a Grupo Cayalá como uno de los líderes en desarrollo inmobiliario de la región.

Ciudad Cayalá y Avenida Escazú son ejemplos de proyectos de uso mixto de diversos tamaños, planificados en etapas a lo largo de varios años. Ambas ciudades capitales participan activamente de los procesos de globalización y han presentado mercados inmobiliarios altamente activos y competitivos. Han sido partícipes de un aumento de las relaciones económicas internacionales, lo cual ha contribuido a la promoción e introducción de cambios en las ofertas urbanas.

¿Por qué estudiar las miniciudades desde la perspectiva de la geografía urbana?

Con esta tesis se dará un paso en la investigación regional, al abrir el debate e investigación sobre la hibridación de las formas y usos urbanos específicamente en Centroamérica, para abandonar la teoría rígida importada de otros casos mundiales y así poder estudiar geográficamente la particularidad de estos espacios en la región. Se aportará a los modelos y teorías de la producción del espacio latinoamericano, tal y como lo han venido haciendo Borsdorf (2003) y Janoschka (2002), entre otros. Además, contribuirá al debate sobre la mercantilización urbana en Centroamérica y de los cambios en los patrones de consumo, residencia y ocio.

Inicialmente, se identificó la investigación de Gotsch (2009) sobre *NeoTowns*, que estudia las nuevas ciudades de iniciativa privada y que realizó una serie de recomendaciones para expandir la base de datos sobre este tipo de mini o “neociudades” en diversas partes del mundo. Tomando en cuenta que se comenzaron a identificar miniciudades de corte similar en Centroamérica desde hace 10 años, se decidió llevar a cabo esta investigación, que será el inicio de una base de datos sobre estos proyectos centroamericanos. De esta forma, se pretende tener un mejor entendimiento de las dinámicas urbanas en torno a estos proyectos en la región, sin tener que importar teorías genéricas formuladas fuera del contexto regional, ya que la mayor parte de los conceptos, teorías y modelos urbanos se han desarrollado en países con particularidades distintas al caso de estudio centroamericano.

Tanto en Costa Rica como en Guatemala, al ser ciudades centroamericanas con creciente participación del proceso de globalización, los cambios urbanos son la clave para entender muchos de los procesos políticos económicos que les atañen. Este abordaje, teniendo en cuenta las diversas técnicas de mercantilización del espacio habitable, permite enriquecer las reflexiones sobre una amplitud de ejes de análisis paralelos; por ejemplo, los factores que determinan los precios, la evolución del espacio urbano, los participantes en esta dinámica y cómo el mercado inmobiliario participa fuertemente en la transformación de este (Harvey, 2011). También identificaré de qué forma las relaciones sociales y económicas se modifican en conjunto y provocan otras transformaciones, en el marco de la reestructuración de la ciudad en la tercera revolución urbana moderna que Ascher (2007) llama de Nuevo

Urbanismo (término que no debe confundirse con el movimiento arquitectural del mismo nombre).

Incluso desde la perspectiva del Nuevo Urbanismo, como modelo arquitectónico o cuerpo de ideas, se abre el debate sobre hasta dónde las miniciudades podrían contribuir siendo una respuesta a los *enjeux contemporains urbains* [retos urbanos contemporáneos] para favorecer la compacidad (Ghorra-Gobin, 2014, p. 2) o si son una continuación de las mismas formas urbanas heredadas de la globalización, pero con unas notas de “novedad” en el discurso publicitario. Asimismo, permite la reflexión sobre el léxico en torno al fenómeno urbano, pues los actores del presente adoptan designan ciertos objetos adaptándose al gusto y tendencias del momento (Topalov et al., 2010).

Esta tesis se justifica como un aporte a otra forma de conocer los efectos de la globalización durante la segunda década del siglo XXI en los espacios urbanos. Se puede decir que no existe una sola manera de ver los efectos de este proceso, sino diferentes lecturas contextualizadas. Este estudio de las miniciudades permite abrir una ventana para analizar la reacción y adaptación de las formas locales de comercio, residencia y entretenimiento. En el contexto de la globalización, se da una doble articulación contradictoria, en la que, más allá de una uniformización de las formas comerciales, residenciales y de ocio, es posible identificar una heterogeneización de fuerzas (Salcedo, 2003), que abre la opción a la hibridación de funciones y usos urbanos que se plasman en productos inmobiliarios como las miniciudades. La novedad de los proyectos sugiere que aún es muy pronto y audaz considerarlas una nueva morfología urbana, por lo que esta tesis, de forma exploratoria, abre el debate y convida a ampliar futuros ejes de discusión sobre sus dinámicas con la metrópolis e incluso sobre el léxico utilizado por los diversos actores.

La necesidad de estudiar las miniciudades desde la perspectiva de la geografía urbana radica en la ausencia de previos estudios científicos sobre estos proyectos y en que, debido a la hibridación de usos y formas urbanas, su dinámica inicialmente se considera compleja, tanto en relación con la metrópolis como en su propio interior. Por ejemplo, sus espacios polisemánticos demandan un análisis que trascienda los clásicos conceptos dualistas, y esta tesis propone ir más allá de lo real/soñado, lo público/privado, lo interno/externo, lo integrado/segregado. También se abre la discusión sobre la posibilidad de analizarlos como espacios que modifican las centralidades urbanas al introducir diversas dinámicas entre actores, lo cual invita a contribuir a la ya amplia discusión sobre la dicotomía de lo público y

lo privado. Así pues, la tesis se justifica por ser una investigación que, a partir de un análisis multidisciplinario, devela cómo el mercado inmobiliario está ofreciendo nuevas propuestas que retoman viejas funciones y categorías urbanas e intentan vender un “nuevo” producto inmobiliario, el cual brinda opciones que no se encuentran en las metrópolis, pero que se podrían semejar a otras edificaciones. Es una forma de analizar cómo el sector privado responde a las expectativas y necesidades del público, a través de sus palabras utilizadas en diversos tiempos e idiomas (Topalov et al., 2010).

Un último punto, pero no por ello menos importante, radica en la relevancia de la generación de conocimiento a partir de este estudio para su aplicación en la planificación urbana centroamericana. Estos proyectos de uso mixto no pueden ser propuestos desvinculados de la planificación vigente y su análisis en conjunto es imperativo. Así pues, esta investigación realiza un aporte científico para actualizar las bases de datos del sector público y privado para respaldar presentes y futuros objetivos, fundamentos y metodologías para la planificación urbana local y su enseñanza.

¿Por qué la comparación?

Las metrópolis latinoamericanas han experimentado rápidos y particulares cambios en su tamaño y estructura (Cuervo, 2017). Estos cambios son diversos y están determinados por múltiples factores propios de cada localidad geográfica. La topografía, el tamaño de las ciudades, la red vial, los transportes públicos, los diversos tipos (o ausencia de) regulación urbana, la inversión inmobiliaria en sus diversas intensidades, las dinámicas poblacionales y los patrones de construcción residencial son algunos de los factores que influyen en las especificidades de los lugares. El trabajo investigativo permite resaltar cómo, a pesar de que las ciudades puedan pasar por fuerzas transformadoras comunes debido al proceso de globalización, los factores mencionados anteriormente van a orientar de forma específica cada caso de estudio.

La producción de formas urbanas no es la misma ni es nombrada de igual forma en los diferentes países e idiomas y esta tesis comparativa lo comprueba. Busco resaltar “la unidad en la diversidad de los procesos de cambio urbano” (Cuervo, 2017, p. 61) dentro de Latinoamérica, en Centroamérica, en el mismo país y hasta dentro de la misma área metropolitana. La combinación de factores, realidades y tiempos da una infinidad de productos únicos y la investigación comparativa permite develarlo de forma transescalar.

Por estos diversos motivos, en la investigación opté por el método comparativo. El mundo globalizado obliga a reestructurar la investigación sobre los procesos urbanos, abarcando varias escalas espaciales y temporales y perspectivas de análisis, yendo más allá de lo meramente “glocal”. Como propone Ghorra-Gobin (2017, p. 2), hay que “*revenir sur la notion d’échelle pour différencier le ‘multiescalaire’ du ‘transescalaire’*” [volver a la noción de escala para diferenciar lo ‘multi escalar’ de lo ‘transecalar’]. También propongo que limitarse a analizar lo global o lo local ignoraría la riqueza de la diversidad escalar que caracteriza el fenómeno urbano, lo que Ghorra-Gobin (ibíd.) llama de “*emboîtement*” [encasillamiento] de escalas. Los proyectos de las miniciudades se insertan en redes metropolitanas a nivel internacional y están influenciados por dinámicas y flujos nacionales e internacionales. Asimismo, el tema del mercado de la tierra no solo está subordinado al Estado, sino que implica la articulación a nivel internacional, regional y nacional, por lo que requiere diversos ángulos de análisis desde diferentes escalas que abarcan los diversos rangos en la jerarquía de ciudades (Ghorra-Gobin, 2017).

También es tarea de la investigación comparativa realizar construcciones, análisis e interpretaciones a partir de la información sobre las ciudades, evitando el sesgo etnocéntrico (Cuervo, 2017). De esta manera, se puede dirigir la investigación hacia la construcción o actualización de una teoría urbana polifacética, como forma de entender mejor el proceso de globalización en diversas localidades (Cuervo, 2017). Por su parte, Murray (2004) propone que acudir a las comparaciones permite tener nuevas visiones y conocimientos sobre las dinámicas cambiantes de las ciudades en la economía contemporánea mundial. La metodología comparativa suma a la riqueza del entendimiento de la realidad actual, pues la temática de la ciudad y del mercado inmobiliario involucra una red de actores que interactúan a diferentes escalas locales, nacionales, regionales y mundiales.

Sugiero que las miniciudades sean analizadas como espacios donde existen múltiples formas de intervención y de organización, inversión y gestión compartida entre los distintos actores que se insertan en diferentes escalas de diferentes países. En este contexto, la comparación permite percibir las diferencias y similitudes en un mundo globalizado, ya que son proyectos que podrían tratarse del mismo tipo, pero están ubicadas y adaptadas a realidades urbanas distintas.

Asimismo, realicé una revisión histórica del desarrollo de los sistemas urbanos de ambos países, para introducir la discusión sobre la actualidad de la realidad centroamericana y los

actores involucrados. De esta forma, la comparación con otro país centroamericano del Triángulo Norte permitió entender las diferencias en las redes urbanas para extraer y subrayar la especificidad de los lugares y entender las similitudes y diferencias entre las miniciudades, como un mismo tipo de proyecto localizado en distintas realidades.

Los estudios urbanos comparativos son un punto de partida para elaborar reglas de abstracción y construcción de conocimiento; así también se contribuye a evitar el paradigma de que las ciudades del norte son la “prefiguración del futuro de las del sur” (Cuervo, 2017, p. 40). Es una forma de alejarse de la importación de una verdad única que no calza con la realidad del istmo. Con un análisis multidisciplinario, pude corroborar que ni América Latina ni la región centroamericana se pueden generalizar bajo los mismos patrones de desarrollo urbano. Es por esto que la comparación permite ejercer un análisis crítico y abrir posibilidades a evoluciones múltiples y hasta divergentes en territorios donde concurren y se articulan una diversidad de tiempos y dinámicas políticas, económicas y sociales.

A pesar de las ventajas analíticas del método comparativo, más adelante se retomarán las dificultades para recopilar información comparable entre estos dos países. La disponibilidad, tipo y calidad de información, junto con las diversas escalas de análisis, representaron una limitación considerable. La información cartográfica y sociodemográfica actualizada con respecto a la materia de dinámicas urbanas no siempre estuvo disponible, lo cual implicó que esta investigación tuviera que generarla u optar por otros métodos, como observaciones y entrevistas, lo que, por su parte, benefició y enriqueció el análisis geográfico. Esclareceré más detalles en los siguientes apartados.

¿Por qué la comparación entre Costa Rica y Guatemala (región centroamericana)?

Inicio con un amplio recorte histórico. El istmo centroamericano ha sido un lugar de disputas político-administrativas y asimetrías internas. Desde antes del siglo XV, el norte del istmo fue ocupado por el corazón del Reino Maya, colindando con el Reino Azteca. Posteriormente, con la invasión del imperio español, los territorios iniciaron su proceso histórico de globalización, con la incursión al mercado internacional. Guatemala fue el centro político administrativo del proyecto “colonizador” español y este territorio ejerció el poder político y económico sobre el istmo centroamericano.

La región que actualmente corresponde a Costa Rica, se localizó en el punto más remoto físicamente de la división político-administrativa y, en consecuencia, resultó ser la más rezagada social, político y económicamente⁶. Desde este momento histórico se comenzaron a establecer algunas interesantes diferencias contrastantes que comienzan a justificar las diferentes evoluciones urbanas de Guatemala y Costa Rica. El primero como el centro de poder, y el segundo como la periferia económico-administrativa. Esto lo discutiré a fondo en la Parte 1. Seguidamente, continúo justificando ambos casos.

En la parte 1, con un amplio recorte histórico, mostraré que, a partir de los procesos de independencia en el siglo XIX, a nivel centroamericano, cada país definió de forma diferente desarrollo de sus capitales. A diferencia de Panamá, el café fue el vector transformador del cambio social al interior de las capitales. En el caso hondureño y nicaragüense, fue la actividad minera, que imperó hasta 1920 (Fernández, 1988). En los casos costarricense y guatemalteco, fue la producción cafetalera para exportación la que orientó las luchas internas entre los señores de la Colonia, los conservadores y aquellos liberales cafetaleros ligados al mercado externo (ibíd.). A pesar de que comparten dinámicas históricas semejantes, sus desarrollos urbanos fueron muy diversos, marcados por la presencia o ausencia de conflictos militares. Desde la perspectiva histórica, esta es otra razón para seleccionar los dos países con similares recorridos histórico-geográficos, pero en los cuales se evidencia que los conflictos armados internos en Guatemala, bifurcaron su desarrollo urbano.

Hoy los argumentos comparativos muestran que no solo Guatemala ya no ejerce el polo económico y administrativo como corazón del Reino Maya o centralidad político-administrativa del istmo, según lo había sido durante el período colonial, sino que Costa Rica repuntó su desarrollo económico y urbano al librarse de los conflictos militares que arremetieron en los dos últimos siglos a diferentes países centroamericanos (Bataillon, 2008). En conjunto con Panamá, el sur del istmo invirtió sus papeles y sus centralidades históricas y actualmente está a la vanguardia de la innovación y el desarrollo de las miniciudades. En otras palabras, en este contexto elegí Guatemala, con Ciudad Cayalá, como un ejemplo del Triángulo Norte centroamericano, y Costa Rica, con Avenida Escazú, como un ejemplo urbano del sur del istmo.

⁶ Panamá no compartió la misma historiografía, ya que hizo parte del Virreinato de Nueva Granada, cuyos territorios se expandían hacia al sur del continente (motivo también por el cual no se eligió para la presente investigación).

Históricamente esta inversión de papeles político administrativos justifica que otros países centroamericanos no presentan una evolución de las miniciudades tan marcado de diferencias como estos países. El caso panameño es un ejemplo extremo de rápido crecimiento inmobiliario; sin embargo, Costa Rica y Guatemala comparten su asimétrico pasado colonial bajo la misma histórica división político-administrativa, lo cual resulta interesante de comparar a lo largo del tiempo, para desvendar sus vicisitudes.

Además, en el marco de mis estudios doctorales, consideré que el caso guatemalteco sería más contrastante con la realidad costarricense, aspecto que comentaré en la Parte 1. Inclusive, a pesar de que El Salvador presenta un ejemplo muy interesante de una miniciudad, se concluyó que su realidad urbana altamente violenta implicaría un alto peligro para la investigación a la hora de realizar los trabajos de campo sin un equipo de apoyo, ya que se considera uno de los países más peligrosos del istmo. Esto invita a dejar abierta la posibilidad de ampliar los estudios incluyendo este país, tomando en cuenta estrictas medidas de seguridad. De esta forma, el caso guatemalteco se aceptó como representante de la situación urbana del Triángulo Norte. Honduras y Nicaragua, por su parte, no presentaron evidencia de miniciudades.

Continuando con la justificación, la comparativa centroamericana permite revelar más asimetrías internas en la región. El Triángulo Norte resulta interesante para comparar su realidad con Costa Rica, un país del sur del istmo, que se ha caracterizado por la ausencia de la militarización del poder. Además, al ser mi país de residencia antes de los estudios doctorales, me permitió un análisis más detallado de la experiencia personal que he vivido viendo el crecimiento de las miniciudades locales. Así pues, la comparación entre estos países específicos revela cómo el antiguo Reino Maya compete, hoy día, con nuevas centralidades creadas por redes multiescalares de inversión privada que han surgido en los cambiantes espacios metropolitanos centroamericanos.

Jerarquizando los ejes de análisis: dos escalas de análisis ineludiblemente conectadas

Al ser esta tesis una propuesta para analizar lo que considero la hibridación de formas urbanas pasadas en proyectos de uso mixto, se previene sobre la complejidad de tratar con un alto volumen informativo y la necesidad de evitar la dispersión de las discusiones. Sumado a la

revisión de esta voluminosa producción científica, se amplía el reto, al tratarse de una comparación de dos sistemas urbanos y al menos dos proyectos, ambos particularmente diversos en la escala centroamericana. A esta situación se le agregan las diferentes escalas de análisis internas de cada país y de cada aglomeración urbana. En este contexto, decidí seleccionar y jerarquizar las escalas y ejes de análisis para evitar la superficialidad de las discusiones. Prioricé los siguientes ejes de investigación que, a su vez, dejan otra diversidad de temáticas abiertas para ser investigadas (figura 11):



Figura 11. Temáticas desarrolladas en la tesis.

Fuente: elaboración propia (2019).

Como he mencionado, la selección de estos ejes no implica que no haya otros nichos de estudio que puedan dar lugar a más investigaciones sobre las miniciudades. Por ejemplo, la transformación de la acción pública urbana o la emergencia de nuevos actores y modos de producción inmobiliaria son temáticas que esta tesis no tuvo entre sus objetivos principales e invita a desarrollarlos para darle continuidad al debate aquí abierto. Diversos argumentos, fuentes y actores pueden y deben ser incluidos en investigaciones futuras para dilucidar más allá de los discursos de la “novedad”, la banalidad de las publicidades y los diferentes argumentos de los distintos informates. Los tres ejes de análisis seleccionados se abordan constantemente en las siguientes dos escalas de análisis establecidas para estructurar la investigación (figura 12):

1. La relación externa entre las miniciudades y la metrópolis (para entender los efectos que tienen sobre el desarrollo urbano) - Parte 2 de la tesis.
2. Las relaciones internas en las miniciudades (para entender el público, los motivos y formas de apropiación de estos nuevos espacios) – Parte 3 de la tesis.

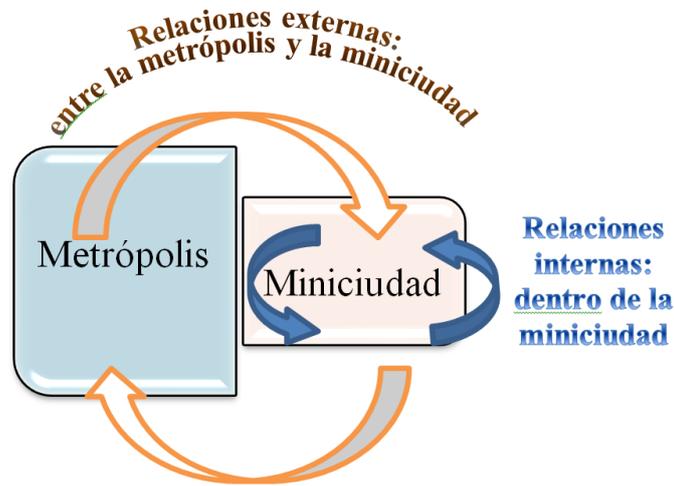


Figura 12. Esquematización de las escalas de análisis de la miniciudad.
Fuente: elaboración propia (2018).

Ambas escalas de análisis se complementan para realizar una caracterización física y funcional en los tres ejes de análisis seleccionados, que se muestran en la figura 12. Esta combinación de ejes y escalas de investigación dieron lugar a la siguiente estructura de la tesis (figura 13). Procuré mantener una ritmicidad entre las diversas temáticas que con frecuencia tejen y parecen reiterarse a lo largo de las discusiones, pero desde perspectivas analíticas diferentes o justificadas con diversos métodos y abordajes, dependiendo del enfoque del capítulo:

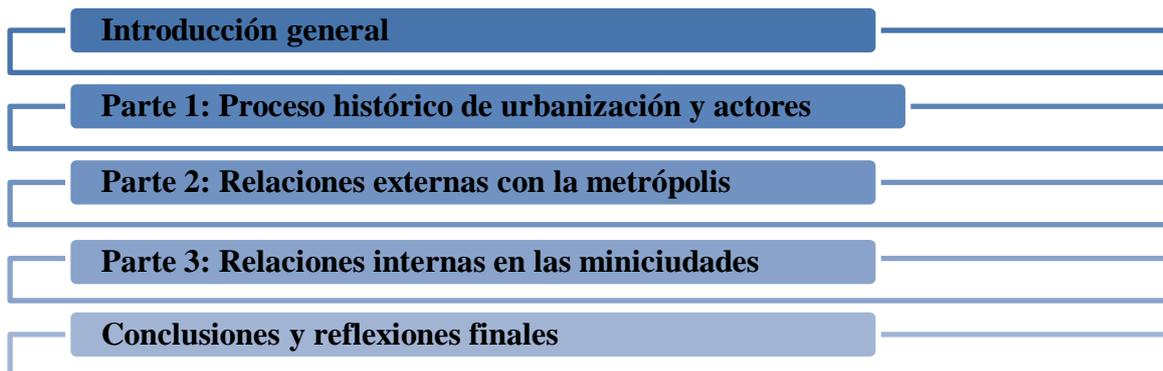


Figura 13. Temáticas de cada parte.
Fuente: elaboración propia (2019).

Inicialmente, la investigación atribuyó a la parte 2 el análisis de las relaciones externas entre las miniciudades y la metrópolis. Luego, la parte 3 fue dedicada a la investigación de las dinámicas espaciales en el interior de estos proyectos de uso mixto. Sin embargo, la intrínseca relación temática resultó complementarse entre los diversos capítulos, que constantemente se retoman entre sí, evitando la repetición vacía. En ambas partes, las escalas de análisis se nutren para armar las discusiones e identificar los actores y articulaciones de la producción del espacio urbano contemporáneo. Es por esto retomo algunos temas, pero desde

perspectivas de análisis diferentes, con el objetivo de desvendar los diversos discursos de los actores implicados. En todas las partes, reafirmo que los análisis son realizados y estructurados a partir de mi formación en geografía, pero no estoy incurriendo en un urbanismo aplicado ni en una nueva propuesta de este. Más bien, se trata de un análisis con diversos instrumentos analíticos para discutir teorías y prácticas de intervención por parte de los arquitectos y promotores inmobiliarios.

La parte 2 enfatiza el papel de las miniciudades en el contexto del proceso de reestructuración urbana con influencia de algunos principios arquitectónicos del Nuevo Urbanismo. Parte de la discusión de los cambios en las dinámicas de consumo y de cómo estas contribuyen a la modificación o hibridación de formas urbanas que tiendan a favorecer el uso mixto.

La parte 3 de la investigación aborda la segunda escala de análisis, donde se consideran más detalles de las dinámicas al interior de la miniciudad. Los diversos espacios urbanos polisémicos hacen más complejas y diversas las dinámicas socioespaciales dentro y fuera de las miniciudades, pues redefinen la espacialidad de la vida del ser humano. El reto del análisis destaca las múltiples disciplinas y autores que abordan los cambios en los patrones de consumo, dinámicas de hibridación y tematización de espacios y funciones urbanas, para entender cómo la introducción del *lifestyle*, la economía de experiencias y la mercantilización de las sensaciones, en el contexto de los cambios en el *ethos* del consumo, se materializan en los espacios de las miniciudades y en las relaciones sociales y comerciales identificadas en su interior. Son aristas para observar y entender el espacio urbano.

Estos abordajes están ineludiblemente conectados con las dinámicas a nivel metropolitano comentadas en la parte 2; sin embargo, la discusión de la parte 3 se enfoca en evidencias detalladas desde otra escala y otras fuentes, como las arquitecturas, publicidades y técnicas de tematización, específicamente dentro de las miniciudades. La diversidad de referencias aporta a la manera de observar y entender los espacios urbanos, siempre dentro del marco de los métodos de la geografía, donde el objeto importante es el espacio como tal.

Una vez explicada la estructura de la investigación, a continuación verifico la necesidad de aportar un análisis pionero, localizado, actualizado y diverso sobre las miniciudades en las capitales centroamericanas.

Objetivos e hipótesis para estudiar las miniciudades

¿Podría emplearse la nueva categoría que yo llamo en esta pesquisa “miniciudades”? ¿Propongo que se trate de una nueva categoría o tomo antiguas categorías que ayuden a definir un nuevo producto inmobiliario? ¿Por qué los promotores las llamarían “miniciudades”? La presente investigación plantea un nicho de estudio que presenta las primeras y diversas interrogantes que rodean la novedosa temática de las miniciudades como recientes ofertas del mercado inmobiliario en las metrópolis centroamericanas. Mi propuesta es verificar si se trata de una nueva categoría o si aún es muy pronto y audaz plantearlo. Debido a la dinámica de los proyectos que incluyen la convergencia e hibridación de diversos usos, se organizó este extenso, pero no excluyente, abanico temático, que abarca discusiones sobre antiguas formas urbanas para orientar la investigación e iniciar el análisis sobre su influencia en los sistemas urbanos centroamericanos.

La hipótesis general de la investigación trata de probar que las miniciudades, como nuevos productos inmobiliarios en Centroamérica, contribuyen a modificar las articulaciones de la producción y apropiación del espacio urbano contemporáneo. A partir de los ejes de análisis y las escalas de investigación previamente seleccionadas, desarrollo una serie de hipótesis que, parte por parte y capítulo por capítulo, se irán comprobando para responder a estas primeras interrogantes sobre las miniciudades (tabla 1). A inicios de cada capítulo también se destacarán en negrita las ideas o conceptos que lo hilan y estructuran.

Tabla 1. Estructura de hipótesis por partes y capítulos.

Hipótesis general			
Las miniciudades como nuevos productos inmobiliarios en Centroamérica, contribuyen a modificar las articulaciones de la producción y apropiación del espacio urbano contemporáneo			
Introducción general		<ul style="list-style-type: none"> ○ Avenida Escazú: la primera miniciudad en San José, Costa Rica ○ Ciudad Cayalá, el “paraíso” en ciudad Guatemala, Guatemala ○ ¿Por qué estudiar las miniciudades desde la perspectiva de la geografía urbana? ○ ¿Por qué la comparación? ○ ¿Por qué la comparación entre Costa Rica y Guatemala (región centroamericana)? ○ Jerarquizando los ejes de análisis ○ Objetivos e hipótesis para estudiar las miniciudades ○ Métodos para la lectura de las miniciudades 	
		<ul style="list-style-type: none"> ➤ Capítulo 1: Metodologías multidisciplinares ➤ Capítulo 2: La búsqueda de miniciudades en Centroamérica 	
Parte	Hipótesis	Capítulos	Hipótesis por capítulos
Parte 1: Proceso histórico de urbanización en Centroamérica	➤ Las particulares evoluciones de los sistemas urbanos fueron orientadas por diferentes factores políticos, económicos y sociales a lo largo de la historia, marcando las singularidades urbanas a las cuales responde cada miniciudad.	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Capítulo 3: Evolución del proceso de urbanización costarricense ➤ Capítulo 4: Evolución del proceso de urbanización guatemalteco ➤ Capítulo 5: Los patrones de crecimiento y agentes participantes de la expansión urbana en Guatemala ➤ Capítulo 6: Los patrones de crecimiento y agentes participantes del proceso de expansión urbana en Costa Rica 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ La ausencia de un conflicto armado, la expansión de la producción cafetalera colonial y el reciente cambio hacia la verticalización residencial orientan el actual proceso de urbanización en Costa Rica. ➤ El proceso de urbanización, en el caso guatemalteco, se ha caracterizado principalmente por los desbalances territoriales a raíz del latifundismo, la dualidad del mercado formal/informal, los eventos naturales y el conflicto armado. ➤ La autoconstrucción, la informalidad del mercado, el alto porcentaje de población indígena y la terratenencia heredada históricamente han sido de los principales factores que orientaron la producción del espacio urbano en Guatemala. ➤ El crecimiento lineal y disperso ha fomentado una decreciente disponibilidad de terrenos en la Gran Área Metropolitana, que ha impulsado la introducción de la verticalización residencial de lujo y no resuelve la necesidad habitacional de sectores medios y bajos en Costa Rica.

<p>Parte 2: Dinámicas externas: miniciudades en la reestructuración urbana</p>	<p>➤ Las miniciudades contribuyen a modificar las dinámicas metropolitanas en el marco de la reestructuración urbana.</p>	<p>➤ Capítulo 7: Una forma urbana hibridada: parques temáticos, barrios cerrados y centros comerciales</p> <p>➤ Capítulo 8: Miniciudades en la reestructuración urbana: cambios en las dinámicas de consumo y en las tipologías urbanas</p> <p>➤ Capítulo 9: Miniciudades como nuevas centralidades en la metrópolis</p> <p>➤ Capítulo 10: Mercado inmobiliario, la producción de miniciudades y la transformación del espacio urbano</p>	<p>➤ En las miniciudades convergen funcional y simbólicamente al menos tres formas urbanas: parques temáticos, barrios cerrados y centros comerciales.</p> <p>➤ El sector privado y las miniciudades, como nuevos lugares de consumo, contribuyen a reorganizar el espacio urbano y las relaciones socioeconómicas.</p> <p>➤ Las miniciudades favorecen la introducción de nuevas articulaciones en el sistema de centralidades metropolitanas, en el contexto de profundas reconfiguraciones y mutaciones urbanas.</p> <p>➤ El mercado inmobiliario está fuertemente involucrado en la transformación del espacio urbano con la introducción de las miniciudades y su mercadeo publicitario.</p>
<p>Parte 3: Las dinámicas internas en las miniciudades</p>	<p>➤ La hibridación del <i>retail</i>, la nueva economía de las experiencias y las técnicas de tematización contribuyen a crear una complejidad espacial que va más allá del concepto binario de lo real/imaginado y lo público/privado, introduciendo nuevos modos de articulación social y económica.</p>	<p>➤ Capítulo 11: Miniciudades participando de los cambios en el <i>ethos</i> del consumo</p> <p>➤ Capítulo 12: ¿Las miniciudades son mundos de inmersión?</p> <p>➤ Capítulo 13: Espacios dentro del espacio: yuxtaposición espacial en las miniciudades</p> <p>➤ Capítulo 14: Las miniciudades más allá del espacio binario de lo público/privado</p>	<p>➤ Las miniciudades se basan en el uso mixto ludo-comercial para contribuir a nuevas configuraciones espaciales y sociales.</p> <p>➤ Las miniciudades implementan diversos métodos de tematización para responder a las demandas y necesidades metropolitanas.</p> <p>➤ En las miniciudades se confabula una compleja diversidad espacial que juega un papel ilusorio frente a la realidad metropolitana.</p> <p>➤ Las miniciudades, como polos ludo-comerciales, favorecen la discusión sobre la articulación del dualismo del espacio público/privado.</p>
<p>Conclusiones y reflexiones finales</p>			

Fuente: elaboración propia (2019).

Métodos para la lectura de las miniciudades

¿Es posible proponer una nueva categoría de análisis o se trata de una innovación de ruptura, radical, de continuidad, de evolución o de hibridación? ¿Puedo inicialmente adoptar el término coloquial de “miniciudades” para iniciar el debate más allá de su nombre y enfocarme en lo que los promotores conceptualizaron como tal? ¿Cómo puedo iniciar el debate y los trabajos sobre este nuevo producto inmobiliario? Ya que no hay investigaciones sobre el objeto, realizaré, debatiré y verificaré, a partir de discursos que permitan armar un camino para abordar las miniciudades. Según mencioné previamente, empleo una diversidad de métodos que propongo desde diferentes corrientes analíticas, que no necesariamente pertenecen a la misma línea.

Las miniciudades comparten características de diversas formas, usos y funciones urbanas ya existentes y ampliamente estudiadas durante los últimos treinta años a lo largo del proceso de urbanización. Desde diversas disciplinas y abordajes científicos y algunos artísticos, esta investigación converge los aportes de las investigaciones de principalmente centros comerciales, barrios cerrados y parques o espacios tematizados, pues identifiqué y propongo que estas son las bases funcionales y simbólicas que adoptan y que las diferencian de otros productos inmobiliarios.

Como mencioné, debido a que no hay un discurso sobre el objeto, esto implica una ausencia del estado del arte propio. Se deberá construir un “discurso sobre el discurso” para abrir el debate exploratorio, dentro de los métodos de la geografía y recurriendo a diversos aportes que permitan observar y entender los espacios urbanos. Esto da lugar al reto de obtener y generar información a variadas escalas, de diferentes países, diversos proyectos abarcando una generosa amplitud de propuestas teóricas con un enfoque que yo propuse que no sea ni totalizante ni excluyente. La misma ausencia de producción académica sobre las miniciudades, me obligó a armar una grilla de informantes y fuentes de información que no siempre estuvieron disponibles.

Cabe destacar que lo propuesto en un inicio no es necesariamente lo disponible en las etapas posteriores. Al final de la tesis, me cuestiono si pude pedirle más información a los informantes/actores. ¿Será que desde otras perspectivas y fuentes se pueden completar e incluso abrir otras discusiones? Una idea que propongo inicialmente es que la novedad de este tema de estudio en la región centroamericana puede caer en discusiones banales y repetidas de

otras producciones académicas ampliamente ya abordadas y así perder el objetivo de dilucidar más allá del discurso de la publicidad y de ciertos actores. Es por esto que invito al lector a concatenar una diversidad de cuestionamientos, temas, fuentes y faltantes en este objeto de estudio. A continuación, la figura 14 presenta los diversos métodos para responder las preguntas iniciales, sin pretender una conclusión totalizante.

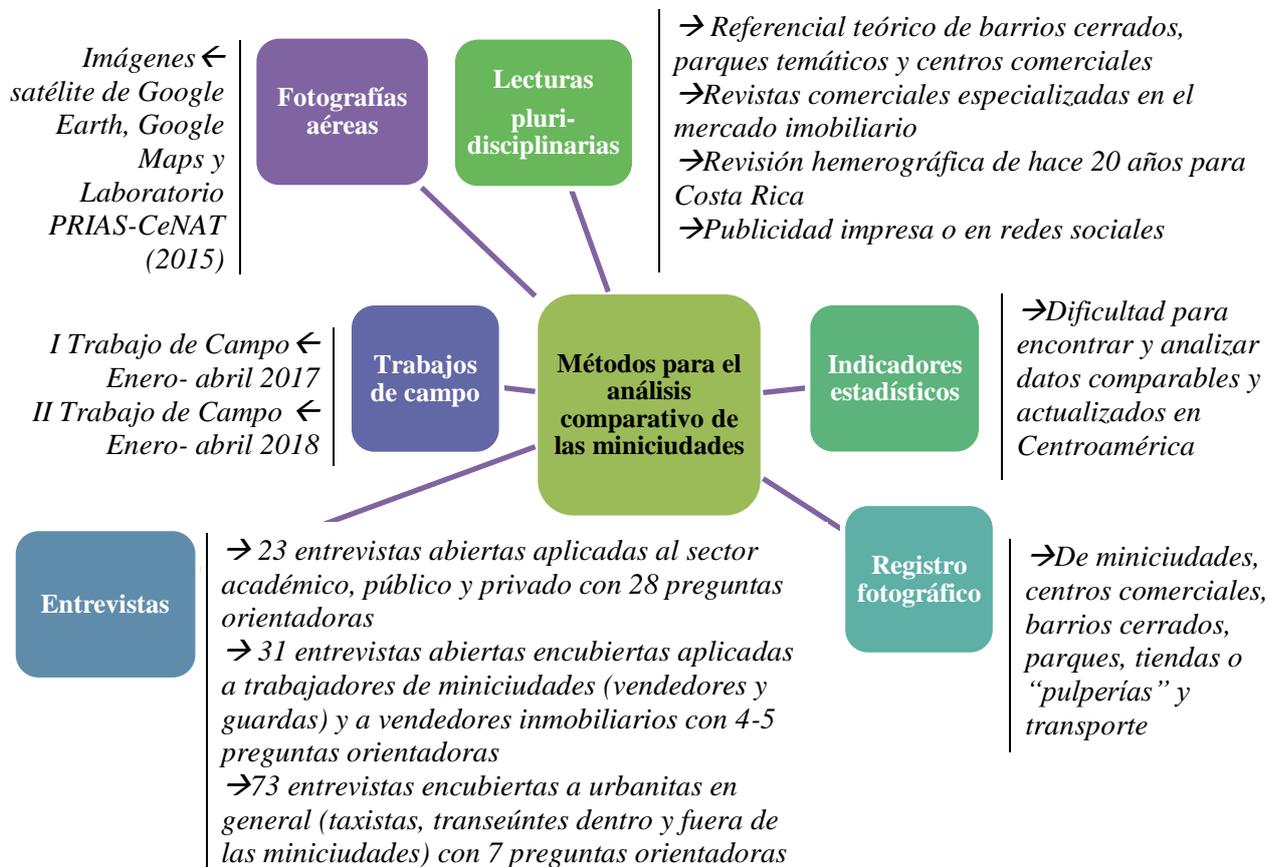


Figura 14. Síntesis de métodos empleados para el análisis de las miniciudades.
Fuente: elaboración propia (2019).

Debo aclarar que, debido a la amplitud de temas que las miniciudades pueden introducir, decidí trabajar en escalas, por lo cual, a lo largo del desarrollo de la investigación, retomo ciertos temas, pero desde diferentes perspectivas. Invito al lector a que considere que las discusiones iniciales agregarán fundamentos y estructura a debates conforme avance en la tesis, sin el objetivo de repetir contenidos.

Fuentes bibliográficas

Realicé una revisión epistemológica inicialmente proponiendo la búsqueda de aportes científicos específicamente sobre miniciudades; no obstante, debido al carácter novedoso de estos recientes productos inmobiliarios en la región centroamericana, no encontré producción

específica al respecto. A partir de este resultado, reorienté la búsqueda y decidí filtrar los trabajos que abarcaran las tres tipologías ya mencionadas, que contribuyen a caracterizar las miniciudades. Debido a que el volumen de producción ha sido muy alto, y esta revisión no pretendió resumir todas las discusiones de barrios cerrados, centros comerciales y parques temáticos en el mundo, realicé una selección de discusiones teóricas que permitieran entretrejer teorías, métodos y metodologías de diversas corrientes analíticas (aunque no siempre siguieran la misma línea investigativa, como ya he esclarecido).

La revisión bibliográfica fue un diagnóstico de carácter crítico y selectivo sobre la producción científica de los diversos dominios, en el continente americano sin límite temporal. La búsqueda incluyó bibliotecas digitales de revistas científicas (Jstor, ResearchGate y Academia.edu, por ejemplo) y libros impresos, abarcando áreas de sociología, economía, arquitectura, urbanismo, geografía y ordenamiento territorial. Asimismo, revistas de propaganda inmobiliaria y periódicos no indexados (*Inversión Inmobiliaria*, *Inmobilia.com*, *Construcción*, entre otras) brindaron diversas discusiones sobre las miniciudades y contribuyeron a completar los faltantes de información de las entrevistas realizadas. Debido a la cantidad de formas urbanas abarcadas y a la sumatoria de toda su producción realizada, evité caer y redundar en discusiones ya planteadas a lo largo de las décadas. Además, decidí dejar por fuera una amplia gama de aportes científicos, los cuales, sin duda podrán ser incluidos en futuras investigaciones sobre miniciudades.

Como expliqué previamente en la introducción, debido al contexto en el cual se inició esta investigación, yo he recopilado una hemerografía de artículos periodísticos y revistas especializadas del mercado inmobiliario costarricense desde hace 20 años. A pesar de que para el caso guatemalteco no se contaba con el mismo acervo, para el caso costarricense sí se decidió utilizar la fuente para sustentar la investigación y ampliar las referencias. También utilicé investigaciones propias⁷ que llevé a cabo en el último quinquenio, con datos actualizados, para enriquecer los hallazgos sobre los patrones actuales en el caso costarricense.

En general, la pesquisa se enfrentó a una disparidad de fuentes y calidad de informaciones, lo cual se mitigó con los trabajos de campo y las observaciones empíricas *in situ*. Por ejemplo, para compensar la amplitud de datos que se contaba con la hemerografía costarricense sobre

⁷Mis investigaciones están destacadas como “Acosta” o “Schnell”, debido a que diversos países alternan el orden de los apellidos.

temas urbanos, para el caso guatemalteco, se contó con material de referencia y dos pasantías del Centro de Estudios Urbanos y Regionales (CEUR) de la Universidad de San Carlos de Guatemala, en febrero 2017 y febrero y marzo del 2018. Las diversas publicaciones que fueron compartidas por este centro de investigación contribuyeron a armar el perfil metropolitano de dicho país. De esta forma, procuré balancear las fuentes y cantidad de información obtenida.

Esta misma situación se observó durante la búsqueda de indicadores, estadísticas e información actualizada sobre la realidad urbana de cada caso de estudio. Debido a que diversos países centroamericanos, como Guatemala, no han realizado un censo poblacional reciente, me encontré con la dificultad de obtener información de calidad y comparable. Los datos más recientes datan de 2002 para Guatemala y 2011 para Costa Rica; sin embargo, los complementé con bases de datos en los que ya se han elaborado tablas estadísticas de la CEPAL (Comisión Económica para América Latina y El Caribe, Observatorio Demográfico), CEPALSTAT (Bases de Datos y Publicaciones Estadísticas), ONU-HABITAT (Programa de las Naciones Unidas para Asentamientos Humanos), PNUD (Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo), el *Estado de la Región* y el *Estado de la Nación para Costa Rica*. Específicamente, el *Estado de la Región* del Programa Estado de la Nación constantemente identifica fuentes de información, indicadores y variables para la región centroamericana, con el fin de dar seguimiento al desarrollo humano. Por ese motivo, esta fuente se utilizó en gran medida en el análisis de las ciudades y actores participantes discutidos en la parte 1. Así, el tratamiento de datos estadísticos me permitió resaltar la especificidad de cada sistema urbano, donde se localizan y desarrollan las mismas miniciudades, pero con diversas características que responden a diferentes realidades locales.

Dos trabajos de campo

Según indica Mondada (2006), en su artículo “Espacio y Lenguaje”, sobre los diversos métodos y prácticas para recabar información en las ciencias sociales, y debido a la naturaleza del objeto de estudio de esta tesis, se dependió en gran parte en los trabajos de campo que recopilaron diversos formatos de información. Según la autora:

Si se quiere dar cuenta de las prácticas sociales espaciales, el mejor enfoque parece ser el de ir directamente a observar esas prácticas, más que provocar la producción de una versión a través de algún testigo. Lo anterior permite, más que obtener cierto decir

sobre las prácticas, obtener decires en estas prácticas. Más allá de la entrevista, se puede reconocer de esta manera la especificidad. (Mondada, 2006, p. 439)

Teniendo como necesidad verificar no solo el contexto urbano sino el funcionamiento de los proyectos, esta investigación tuvo dos trabajos de campo. El primero, realizado en el año 2017, se consagró a recopilar datos sobre el proceso de metropolización en ambos países. Visité Guatemala un mes (febrero 2017) y Costa Rica dos meses (enero y marzo 2017). En Guatemala, realicé visitas a parques urbanos, centros comerciales, barrios cerrados, instituciones públicas y a la miniciudad Ciudad Cayalá. De forma intercalada, realicé entrevistas diarias a diversos actores urbanos, según detallé en la figura 14 (ver siguientes secciones para más detalles). Asimismo, adquirí la amplia bibliografía publicada por el CEUR e inicié el robusto registro fotográfico que acompañó las entrevistas (cuyas estructuras serán detalladas más adelante). En Costa Rica, también actualicé el histórico de los registros fotográficos y visité las nuevas miniciudades en proceso de construcción; completé la hemerografía pendiente y apliqué las entrevistas a los diversos actores.

El segundo trabajo de campo se orientó más al funcionamiento interno de las miniciudades; visité Guatemala dos meses (febrero-marzo 2018) y Costa Rica un mes (enero 2018). Los objetivos de esta segunda visita se enfocaron en entender las dinámicas internas de las miniciudades al analizar los actores visitantes, residentes y trabajadores. También recopilé fotografías sobre los detalles de tematización y amenidades ofrecidas dentro de los proyectos. De esta forma, comencé a concatenar los resultados de los análisis de los discursos publicitarios con las observaciones en campo. Finalmente, recopilé el faltante material bibliográfico y hemerográfico local, tomando en cuenta que el proceso de urbanización y de inversiones inmobiliarias es un fenómeno que no acaba y constantemente se actualiza la información.

En este segundo trabajo de campo recopilé la información digital necesaria para iniciar la cartografía durante las pasantías. Sin embargo, la disponibilidad de datos resultó ser complicada, pues la realidad de los países, específicamente en el caso guatemalteco, mostró que muchas bases de datos están desactualizadas, no están abiertas al público o simplemente no existen. En el caso del Instituto Geográfico guatemalteco, este no contaba con cartografía actualizada de al menos los últimos 10 años y muy poca estaba digitalizada. Para resolver la situación, el Ing. Agr. Bayron Geovany González Chavajay suministró la información utilizada por el CEUR, y en Costa Rica empleé la información brindada por la Municipalidad

de San José, la Escuela de Geografía y el geoportal del Sistema Nacional de Información Territorial.

La brevedad e intensidad de los trabajos de campo se relacionó con el cronograma estrictamente condensado y financiado por la Universidad de Costa Rica y por el gobierno francés. El desplazamiento a los países de estudio implicó un doble gasto financiero para mantener mi residencia en París, Francia, sede de mis estudios, y costear los gastos de mi estadía, transporte y alimentación en los destinos centroamericanos. Por este motivo temporal y económico, es que se programaron los dos trabajos de campo cortos e intensivos con las estrategias necesarias para recopilar la mayor cantidad de información en un reducido lapso de tiempo. Por ejemplo, a pesar de que la breve estadía de tres meses pudo comprometer mi análisis de la metrópolis menos conocida, que en mi caso es ciudad Guatemala, mitigué la situación al realizar más de 73 entrevistas encubiertas a ciudadanos (taxistas, transeúntes, y vendedores), para conocer su perspectiva sobre las dinámicas urbanas y su experiencia de vida en la capital.

Estos desplazamientos se realizaron en el sistema de transporte privado UBER en Ciudad Guatemala, debido a la problemática de seguridad en los países del Triángulo Norte. La utilización de autobuses, taxis y taxis no oficiales no era recomendada por los mismos lugareños, a causa de los frecuentes asaltos y extorsiones. Para resolver esta situación, opté por el servicio de transporte UBER, lo cual permitió un espacio más para aplicar entrevistas encubiertas a un promedio de mínimo 2-3 choferes por día. Así pues, apliqué entrevistas durante los recorridos diarios en taxi a las miniciudades, centros comerciales y a las instituciones donde fui recibida para realizar entrevistas. De esta forma, logré maximizar el tiempo y los recursos y se amplió la población entrevistada.

Como parte de los retos de contar con tan breves trabajos de campo, a la hora de analizar el uso y apropiación de las miniciudades, realicé reiteradas visitas, de mínimo tres horas, a diferentes horarios (mañana, tarde y noche), con el objetivo de analizar las dinámicas de los diferentes usuarios que acuden en distintos horarios con varios propósitos. En el caso costarricense, se facilitó la situación, ya que, personalmente, yo como autora, cuento con diez años de conocer y utilizar la miniciudad Avenida Escazú, lo cual orientó y simplificó la tarea de establecer objetivos claros para visitar y verificar en los diversos proyectos.

Con esta información de base, recopilada durante tres meses en total en cada país, se continuó con el tratamiento de datos desde mi residencia en París, a más de 9.000 km de distancia de

mi objeto de estudio. Esto complicó el tratamiento de la información y la generación de resultados, pues en caso de contar con alguna duda, debí acudir a un tercero para esclarecerla o buscar actualidades en Internet. Asimismo, localizarme lejos de los objetos de estudio paralizó las observaciones sobre el entorno urbano que está en contante cambio y se dependió de las fuentes textuales o fotográficas publicadas en línea. Las nuevas inauguraciones en Cayalá y Avenida Escazú se tuvieron que corroborar por Internet.

Registro fotográfico

El amplio registro fotográfico también fue una valiosa fuente de información para las diversas partes de la tesis. Tomé fotografías de escenarios urbanos en general, incluyendo medios de transporte, nuevas tendencias inmobiliarias, problemáticas, anuncios publicitarios, tipos de comercio, iniciativas ambientales y tecnológicas, entre otras escenas para conformar las discusiones de la parte 2. También recopilé imágenes de entradas de barrios cerrados y sus alrededores para entender cómo encajan en las redes urbanas. Además, registré los parques temáticos y urbanos y los espacios comerciales y observé el tipo de público que frecuenta los lugares, sus vestimentas, sus comportamientos, el tipo de productos que consumen y hasta los medios de transporte que utilizan para llegar. En las miniciudades y *malls* capturé en fotografías los detalles sobre las técnicas de tematización, decoración y arquitecturas, así como las actividades ofertadas y promocionadas *in situ* y en vallas publicitarias para armar las discusiones de la parte 3.

La novedad del fenómeno urbano implica una escasez de información, y la distancia entre mi objeto de estudio y mi residencia como investigadora, obligó a la generación propia de información y a la conformación de registros fotográficos que permitieron iniciar un extenso acervo a lo largo del tiempo, para poder realizar y consultar comparaciones entre proyectos, países y años. En esta situación, el registro fotográfico fue de las principales fuentes de información para la generación de datos y debates. Las fotografías recopiladas permiten realizar y justificar el análisis del lenguaje arquitectónico y de isotopías semánticas para que el lector se localice en la realidad en estudio. Por este motivo, en la parte 2 y la parte 3 realizo un amplio uso de imágenes para sustentar las discusiones teóricas y empíricas. Las imágenes de la publicidad digital también ayudaron al análisis a la distancia desde otro continente, ya que pude identificar los discursos de los diferentes actores involucrados.

El análisis fotográfico también incluyó imágenes de satélite. La observación y comparación temporal de fotografías aéreas de Google Maps, Google Earth y fotografías del Laboratorio Prias (presentadas en el Informe final de investigación: Crecimiento de las principales áreas metropolitanas de Centroamérica del Quinto Informe Estado de La Región, 2015) me permitieron visualizar patrones de crecimiento y expansión actualizados para relacionarlos con la dinámica y posicionamiento de las miniciudades.

Entrevistas

Las entrevistas también fueron un método de recopilación para develar dinámicas tanto metropolitanas como internas en las miniciudades. Una vez más, concuerdo con las técnicas de Mondada (2006), quien afirma que “las entrevistas son una de las prácticas sociales, entre muchas otras, en el seno de las cuales se produce una imagen de la ciudad [...] queda la descripción espacial obtenida en las entrevistas como el fruto de una construcción interactiva colectiva del entrevistador y del entrevistado, situada en el contexto particular de la entrevista” (p. 436). Decidí orientar las entrevistas para recopilar información cualitativa en lugar de cuantitativa, al ser una primera tesis exploratoria sobre un novedoso producto inmobiliario. La información cualitativa también me permitió orientar los *gaps* [faltantes] hacia nuevos ejes investigativos que se podrán analizar de forma más específica y focalizada. Además, cuando intenté cuantificar la información, se presentaron dificultades al intentar clasificar comentarios con información diversa, por lo cual en la redacción siempre cito ejemplos de testimonios, más allá de números. Las entrevistas se dividieron de la siguiente forma:

- 23 entrevistas abiertas aplicadas al sector académico, público y privado, con 28 preguntas abiertas orientadoras (figura 15),
- 31 entrevistas abiertas encubiertas, con 4-5 preguntas orientadoras, aplicadas a agentes inmobiliarios (figura 16) y a trabajadores de miniciudades (vendedores y guardas) (figura 17),
- 73 entrevistas encubiertas con 7 preguntas orientadoras aplicadas a urbanitas en general (taxistas, transeúntes dentro y fuera de las miniciudades) (figura 18).

Una característica principal de las entrevistas a los urbanitas en general es que la mayoría fueron encubiertas. De esta forma, mantuve el anonimato, lo cual brindó información más detallada sobre la percepción de los usuarios, al establecer más confianza con el entrevistado.

Además, esta técnica evitaba provocar miedo a los ciudadanos ante la posibilidad de que yo trabajara para alguna figura superior a ellos (jefe, policía, municipalidad, etc.) y la confianza propiciaba que brindaran más detalles personales. En cuando a las entrevistas a agentes inmobiliarios, estas también fueron encubiertas, para evitar la censura de datos y poder extraer el vocabulario del mercadeo publicitario.

Por otro lado, este método de entrevistas presentó restricciones para acceder a la información en los espacios privados, debido a la sensibilidad de los datos. No resulta novedad que los administradores de espacios privados se sientan intimidados por un entrevistador y niegan la información o la distorsionan. Por este motivo, se entrevistaron diversos actores de diferentes empresas, para poder concatenar los resultados. Los empleados públicos y los académicos resultaron más accesibles para brindar información sobre las dinámicas metropolitanas y casos de estudio específicos. Identifiqué a los responsables de la planificación territorial o a personas que trabajan en instituciones públicas, con el objetivo de conocer los diversos proyectos, sus objetivos y el discurso público sobre estos espacios; sin embargo, el acceso fue restringido y la información brindada fue reducida y poco específica.

A pesar de que para el sector privado y académico se contó con 28 preguntas orientadoras alrededor de 8 temas (figura 15), dependiendo del actor entrevistado y de su especialidad, las conversaciones se desarrollaban hacia ciertos temas específicos, lo cual significó que no todas las preguntas fueron respondidas por todos los actores. En general, los arquitectos relacionados con el sector privado respondieron más preguntas sobre la organización y gestión interna propia de los proyectos, mientras que el sector público y académico se orientó más a las generalidades del proceso de metropolización y a las relaciones de los proyectos con la metrópolis. En el caso de los ciudadanos, vendedores inmobiliarios y comerciantes de tiendas en general, apliqué las entrevistas encubiertas, al hacerme pasar por compradora o incluso extranjera, y poder obtener la mayor cantidad de información posible, sin que los entrevistados se sintieran intimidados.

Esta técnica también permitió que la población hablara más abiertamente sin intimidaciones y enfatizara sobre las necesidades de la metrópolis o de las facilidades que brindan las miniciudades. En el caso de los agentes inmobiliarios, estos revelaron detalles del perfil de los usuarios o público meta al cual va dirigido el proyecto, precios y discursos comerciales (figura 16). Con esta fuente de información específica, se tiene claro que el discurso es publicitario, enfocado a la persuasión para vender. Las empresas privadas de avalúos

inmobiliarios fueron otra fuente de información confiable y actualizada para conocer sobre patrones de crecimiento e inversiones a nivel metropolitano. También incluí las entrevistas encubiertas a los vendedores de las diversas tiendas dentro de las miniciudades, para así recopilar datos sobre frecuencia de visitas, nacionalidades, actividades y patrones de consumo (figura 17). Capturaré las experiencias personales de los empleados en cuanto a transporte, identificación de clientes y dinámicas generales en las miniciudades. Estos fueron una fuente de información valiosa, pues las miniciudades se caracterizan por ser espacios vigilados de altísima seguridad, por lo que la presencia de un entrevistador no es bienvenida.

Las entrevistas a los urbanitas en general las apliqué a transeúntes, a vendedores en tiendas, a vendedores de restaurantes y, una gran parte, a choferes del sistema de transporte privado UBER⁸, ya que esta plataforma permite tener acceso a una amplia variedad sociodemográfica con diferentes fondos socioeconómicos (desde población sin educación primaria básica hasta

⁸ Sería de altísimo interés estudiar el impacto de la “economía gig” en las dinámicas urbanas. El servicio UBER, al igual que LYFT, Airbnb y Cabify, hacen parte de esta economía a nivel mundial que se trata de un modelo de trabajos temporales, de corta duración, sin relación contractual. Los trabajadores Gig se caracterizan por ser de diversas ocupaciones y no son fácilmente identificados en encuestas de empleo (Torpey & Hogan, 2016). Los servicios de transporte han reportado confrontaciones con taxis locales y Airbnb, aunque fomenta el turismo en ciertos barrios, también genera controversia entre vecinos. La BBC presentó un artículo titulado “Qué impacto tiene en las ciudades Airbnb, la controvertida plataforma de alquiler temporal para turistas”, donde expresa el parecer del ayuntamiento de Barcelona que indica: “crea especulación y economías ilícitas y sus actividades no dejan nada positivo a los vecinos, generando molestias y quejas” (Guttentag, 2018, párr. 24). Otros aseguraban que “provocan el incremento de los alquileres, reducen la oferta de vivienda y exacerbaban la segregación” (ibíd.). En cuanto al servicio de transporte, existen diversos estudios que constatan que se congestionan las ciudades y no son una solución al problema de congestión. El diario *El Observador* de Uruguay citó un estudio de FEHR & PEERS (2019), en el que se comentó que los números de socios conductores ya sobrepasaron los previstos por las empresas en Estados Unidos y ya están buscando soluciones (El Observador, 2019). Según Hathaway y Muro (2016), las empresas de alquiler de cuartos o de transporte se concentran en grandes áreas metropolitanas en Estados Unidos. En el caso costarricense, el jerarca del Instituto Costarricense de Turismo, Alberto López, se refirió a la plataforma Airbnb y recalzó que “son empresas que no tienen ningún tipo de trámite impositivo, o sea que no pagan impuestos, entonces no tenemos relación con ellos” (Naranjo, s.f.). Esto implica que se dificulta la regulación de los servicios y en el país ya se registraron asesinatos relacionados con turistas hospedados en ese servicio, lo cual ha encendido la polémica (ibíd.). Para setiembre de 2019, la empresa Airbnb mantenía diálogo con el Ministerio de Hacienda para definir cómo convertirse en recaudador de impuestos. En ese mismo mes, el diario *El Economista* (2019) publicó el titular: “El Congreso de Costa Rica busca avanzar hacia la polémica regulación de las plataformas digitales como Uber y Airbnb, en medio de presiones de diversos sectores y críticas de las empresas involucradas”. En Guatemala, la plataforma informativa CentralAmericaData.com publicó “Las empresas de taxis de Guatemala reaccionaron frente a la amenaza de UBER como lo hace un buen empresario: innovando para mejorar y ser más competitivos.” En Centroamérica, principalmente artículos de periódicos brindaron información sobre los efectos de esta economía y no registré producciones científicas para nuestros casos locales. Para más detalles, verificar: Steven Hill. (2015). *Raw Deal: How the “Uber Economy” and Runaway Capitalism Are Screwing American Workers*. New York: St. Martin’s Press; United States Census Bureau, “Nonemployer Statistics”. Recuperado de <http://www.census.gov/econ/nonemployer/>

graduados profesionales que buscan un ingreso extra trabajando de choferes) (figura 18). Además, estos choferes compartieron los puntos de vista de otros clientes que utilizaron el servicio, lo cual me permitió abarcar las perspectivas de una población mayor. Su amplio conocimiento sobre la ciudad también me facilitó obtener información sobre las características de los diversos sectores de las ciudades.

Las entrevistas abiertas contribuyeron a generar más dudas adicionales, que fueron orientando las mismas conversaciones de acuerdo con el informante. Generaron un gran volumen de información cualitativa, y esto, sumado al gran número de informantes entrevistados a lo largo de los tres meses en cada país, requirió un manejo cuidadoso de la información, de las perspectivas de análisis, de las fuentes seleccionadas y de herramientas alternativas para extraer información cuando estaba disponible o no era compartida. Se orientó hacia un procesamiento de información de tipo cualitativo y no cuantitativo, lo cual se verá reflejado en los “testimonios de muestra” que se citarán a lo largo de los capítulos. Cabe reiterar que la información de los actores que no se lograron entrevistar (por ejemplo, algunos desarrolladores, dueños de proyectos, inversionistas, o gerentes de proyectos) la obtuve en gran medida de entrevistas recuperadas en la hemerografía impresa y digital, donde sí han sido ampliamente interrogados por la prensa. De esta forma, pude complementar y ampliar los datos obtenidos en campo a partir de otras fuentes.

Notas trabajo de campo: preguntas para el sector público y privado

Fecha: febrero, marzo y abril 2017

1. IDENTIFICACIÓN DE ACTORES

- ¿Quiénes son los actores? ¿De dónde viene la inversión para construcción y mantenimiento?
- ¿Quiénes son los socios, inversionistas locales, nacionales y globales?

2. ROL DEL PODER PÚBLICO

- ¿Cuál es el impacto de las políticas públicas locales, nacionales y sectoriales en la dinámica del mercado de las miniciudades? ¿Favorecen o dificultan?

3. SITIO Y SITUACIÓN

- ¿Dónde y por qué nacen las miniciudades? ¿Cómo la publicidad promociona estos lugares?
- ¿Cuáles son otros proyectos alrededor de las miniciudades estudiadas?

4. FORMA URBANA (DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO)

- ¿Cómo se estructuran estas miniciudades? (con una plaza, avenida, calle?)
- ¿Existe un centro en la miniciudad? (una rotonda o una fuente)

5. GESTIÓN

- ¿Quién está a cargo de la administración interna del proyecto? • ¿Cuál es el impacto de las políticas públicas, locales, nacionales y sectoriales en la dinámica del mercado de las miniciudades? • ¿Cuáles son los impuestos locales? • ¿Cuánto se paga a los sectores público y privado? • ¿Cuánto pagan los usuarios, habitantes y propietarios de los locales comerciales en las miniciudades? • ¿Quién se ocupa de la recolección de basura, agua, electricidad, desechos?

6. LOS HABITANTES Y LOS EMPLEADOS

- Delinear el perfil de los usuarios de las miniciudades: ¿quiénes son? (lugar de socialización, tipo de residencia permanente - apartamento, casa, etc., perfil económico, lugar de trabajo, número de hijos, lugar de nacimiento, preferencias de vacaciones - club de campo, segundas residencias, granja, etc.) • ¿De dónde vienen? • ¿Cómo se refleja esto en la publicidad?

7. MERCADO INMOBILIARIO

- ¿Cuáles son los factores que determinan las tendencias del mercado inmobiliario? (modas de otros países, inversión extranjera, etc.) • ¿Cuáles son las tendencias de *marketing* de las miniciudades? ¿Cómo el vocabulario y las imágenes se utilizan en el mercadeo de las miniciudades? • ¿Por qué hay grandes inversiones en proyectos de uso mixto? • ¿Son las miniciudades las nuevas formas de producción urbana en América Central en el contexto de un urbanismo neoliberal? • ¿Cómo se insertan estas nuevas formas urbanas en las funciones de la ciudad actual? (actúan como ciudades, como centros comerciales o como barrios?) • ¿Cómo la población se apropia de las miniciudades? (¿la visitan, viven en ellas o trabajan en ellas?)

8. GENERALIDADES DEL PROCESO DE METROPOLIZACIÓN

Figura 15. Preguntas para las entrevistas del sector público y privado.
Fuente: elaboración propia (2019).

Notas trabajo de campo: preguntas encubiertas para los agentes inmobiliarios

Fecha: febrero, marzo y abril 2017 y 2018

- ¿Qué opciones de espacios tienen y cuánto cuestan?
- ¿Es seguro?
- ¿Hay muchos extranjeros?
- ¿Qué amenidades ofrece?
- ¿Qué servicios y centros educativos tengo alrededor?

Figura 16. Preguntas para las encuestas encubiertas a los agentes inmobiliarios.

Fuente: elaboración propia (2019).

Notas trabajo de campo: preguntas encubiertas a los vendedores de las tiendas en las miniciudades:

Fecha: febrero, marzo y abril 2018

- ¿Viene mucha gente?
- ¿Esta tienda la puedo encontrar en otro centro comercial?
- ¿Hay muchos extranjeros?
- ¿Es seguro?
- ¿Cómo qué medio de transporte viene usted a trabajar a la miniciudad?

Figura 17. Preguntas para las encuestas encubiertas a los vendedores dentro de las miniciudades.

Fuente: elaboración propia (2019).

Notas trabajo de campo: preguntas encubiertas a los urbanitas en general (y choferes de Uber)

Fecha: febrero, marzo y abril 2017 y 2018

- ¿Qué es Ciudad Cayalá?/Avenida Escazú?
- ¿Queda muy lejos?
- ¿Es seguro?
- ¿Cómo puedo ir?
- ¿Qué puedo hacer ahí?
- ¿Le gusta?
- ¿Quiénes van?

Figura 18. Preguntas para las encuestas encubiertas a los urbanitas en general.

Fuente: elaboración propia (2019).

Las siguientes figuras 19 y 20 sintetizan los métodos empleados, los informantes y el tipo de información que estos brindaron en los diferentes trabajos de campo en ambos países.

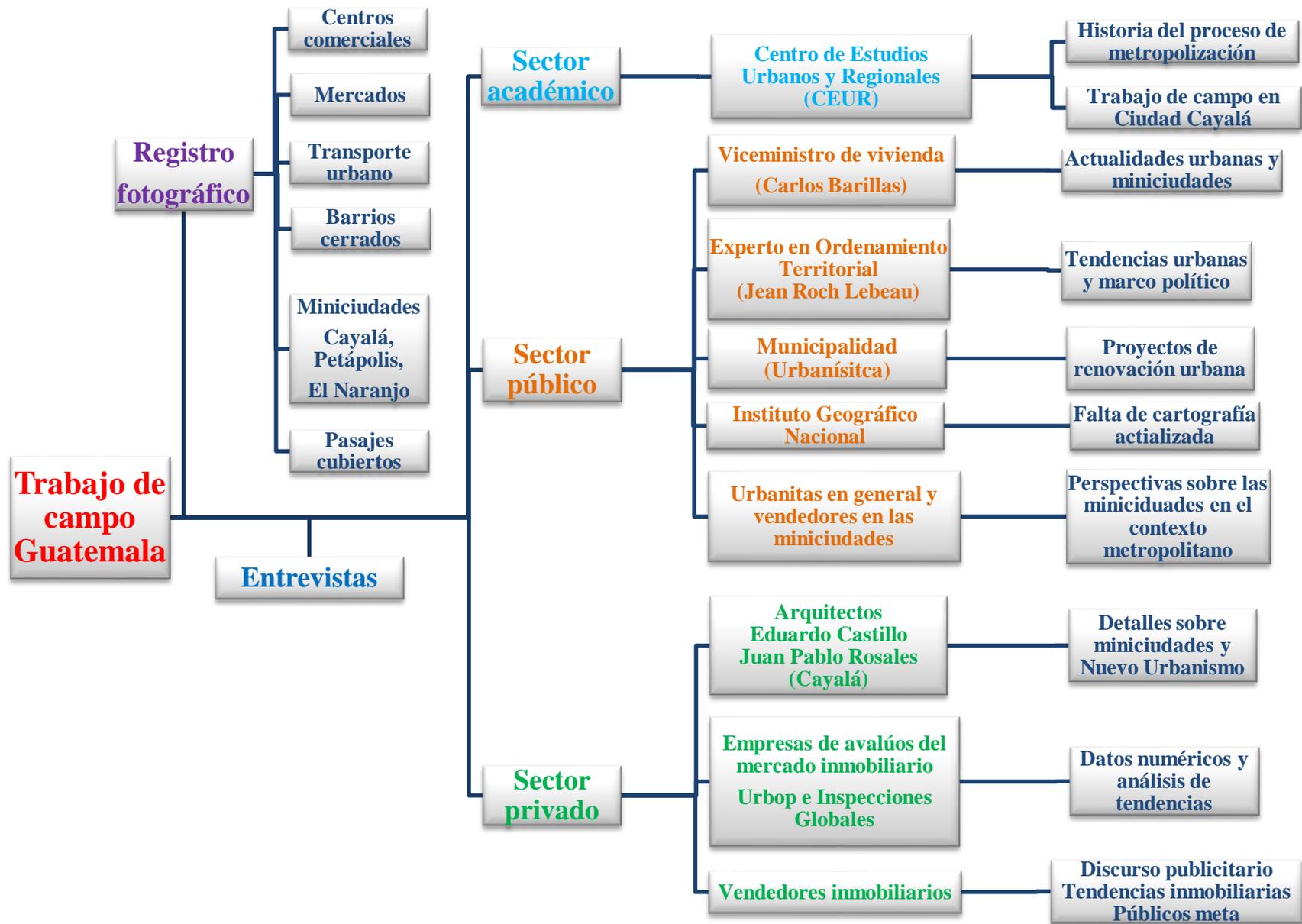


Figura 19. Estructura de métodos empleados para recopilar datos en el trabajo de campo de Guatemala.

Fuente: elaboración propia (2018).

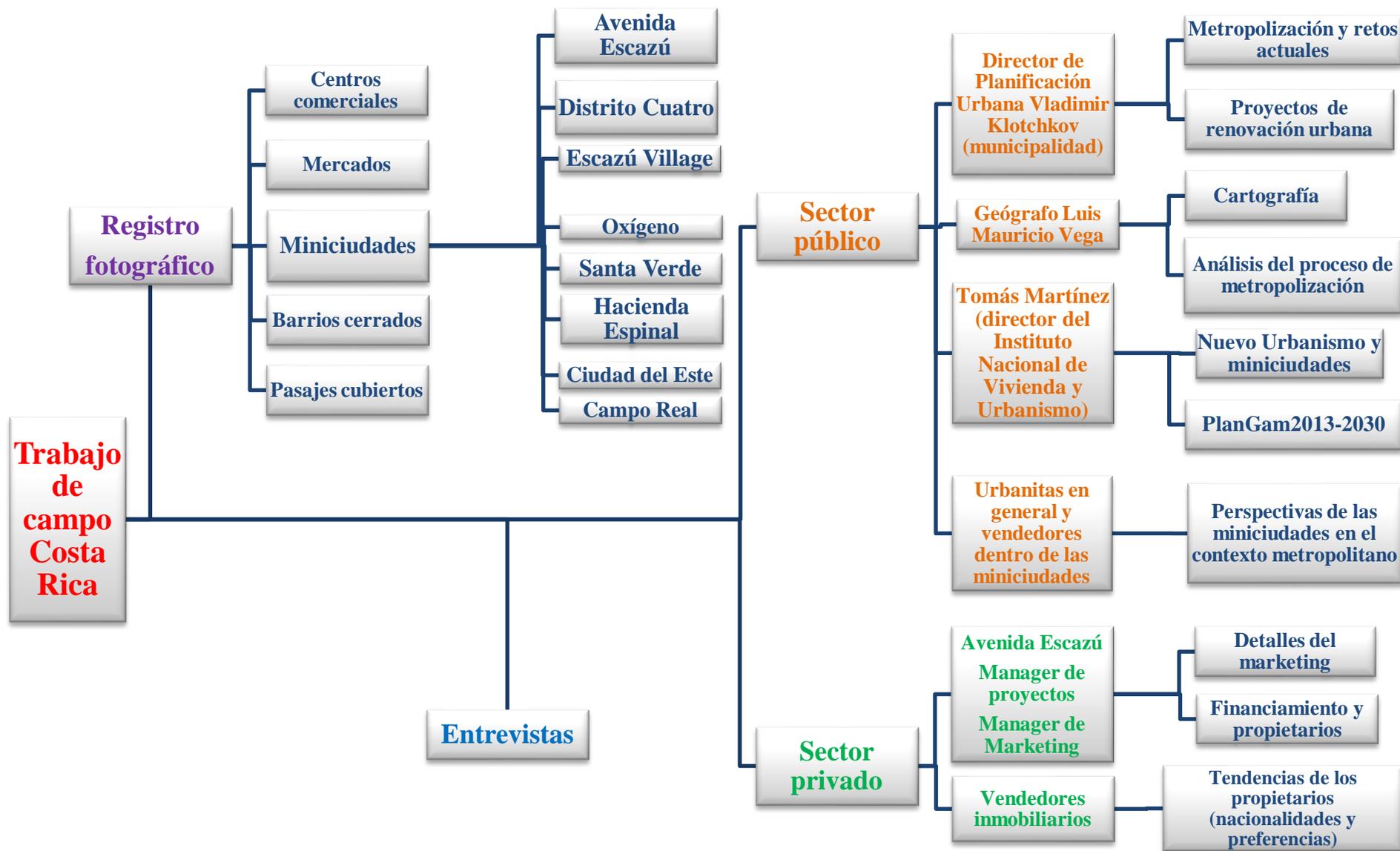


Figura 20. Estructura de métodos empleados para recopilar datos en el trabajo de campo de Costa Rica.
Fuente: elaboración propia (2018).

La figura 21 sintetiza los métodos previamente comentados y cuáles se utilizaron principalmente para responder a las preguntas correspondientes a cada capítulo.

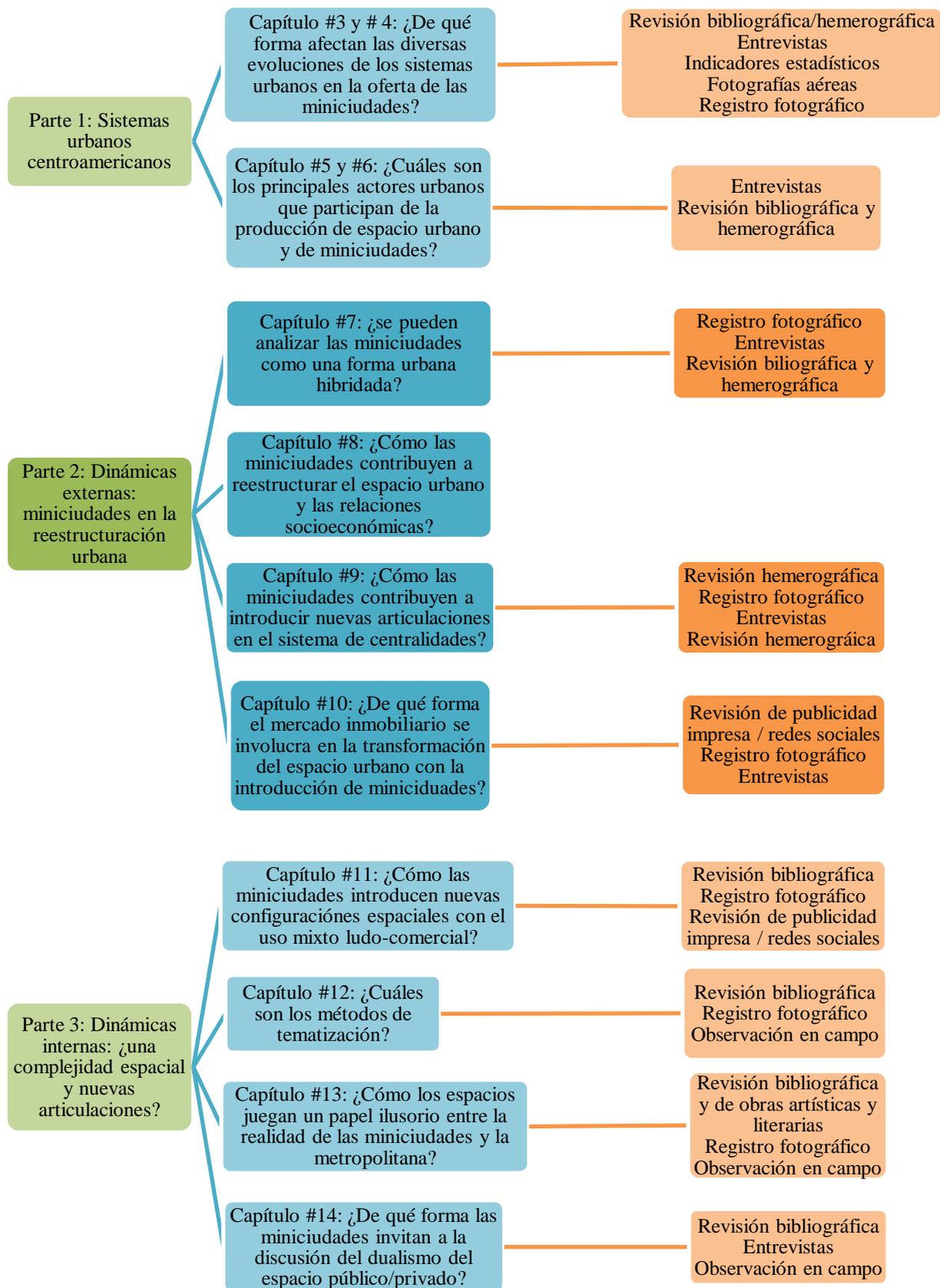


Figura 21. Métodos utilizados para responder las preguntas correspondientes a cada capítulo
Fuente: elaboración propia (2019).

La tabla 2 muestra la lista de los actores entrevistados en Guatemala y Costa Rica.

Tabla 2. Entrevistas realizadas al sector público, privado y académico en Guatemala y Costa Rica

Sector académico	
Sector privado	
Sector público	
Nombre	Puesto de trabajo
Ing. Bayron González	Sistemas de Información Geográfica en el Centro de Estudios Urbanos y Regionales Universidad de San Carlos de Guatemala (CEUR-USAC)
Lic Rónald Peláez	Ing. Civil. Especialista en circulación y parque vehicular CEUR-USAC
Arq. Luis Olayo	Arquitecto CEUR-USAC
Lic José Florentín Martínez	Director CEUR-USAC
Eduardo Velazquez	Profesor catedrático CEUR-USAC Experto en Economía y proceso de urbanización en Guatemala
Amanda Morán	Profesora catedrática CEUR-USAC Experta en ciudades y en el proceso de metropolización
Rafael Valladares	Experto en Historia y en el proceso de urbanización en Guatemala CEUR-USAC
Jorge Aragón	Politicólogo CEUR-USAC
Carlos Ayala	Investigador de la Fac. Arquitectura USAC y experto en área metropolitana.
Lic. María del Carmen	Experta en Historia y Gentrificación. CEUR-USAC.
Juan Pablo Rosales Tinoco	Arquitecto urbanista. Participó en la creación de de Cayalá en Guatemala
Andrés Morales	Arq. ITC Netherlands. Trabaja su PhD sobre valor del suelo en Guatemala
Lucía Jovel	Empresa de avauós del mercado inmobiliario en Guatemala
Eduardo Castillo	Diseñador Mini Ciudad Vivo en Costa Rica
Juan Carlos Salazar	URBOP. Empresa de revalorización de espacios urbanos en Guatemala
Alfredo Volio	Director de gestión de activos [<i>Asset Manager Director</i>] Avenida Escazú, Costa Rica
Adriana Acosta	Gerente de mercadeo de Portafolio Inmobiliario, Costa Rica
Alejandra Ibarra	Vendedora Inmobiliaria, Avenida Escazú
Vendedora inmobiliaria	Ciudad Cayalá
Silvia García Vettorazzi	Urbanística (subdirectora). Empresa Metropolitana de Vivienda y Desarrollo Urbano // Creamos Guate, Asociación de Planificadores Urbano Territoriales de Guatemala
Jean-Roch Lebeau	Coordinador del estudio sobre cartografía metropolitana del Banco Mundial y experto en ordenamiento territorial
Vladimir Klotchkov	Director de Planificación Urbana, Municipalidad de San José, Costa Rica
Luis Mauricio Vega	Geógrafo de la Municipalidad de San José, Costa Rica
Ciudadanos en general	Guatemala y Costa Rica
Vendedores y guardas dentro de las miniciudades	Avenida Escazú y Ciudad Cayalá en Guatemala y Costa Rica
Vendedores inmobiliarios de diversos proyectos	Diversos proyectos residenciales en Guatemala y Costa Rica

Fuente: elaboración propia (2018).

Como he aclarado, las propuestas y objetivos de estos trabajos de campo no siempre implicaron que se obtuvieran los resultados y la información requerida. Diversas fuentes, calidades y cantidades fueron un reto que, a lo largo de la investigación, tuve que afrontar concatenando diferentes informaciones y abordajes. Siempre me cuestionaré: ¿pude haber obtenido más información de los actores?, ¿pude haber obtenido información diferente a partir de otras preguntas más específicas o comprometedoras para las fuentes?, ¿pude haber recolectado más información con la posibilidad de trabajos de campo más extensos?

Ahora bien, los informantes no siempre estuvieron disponibles y las fuentes muchas veces estuvieron desactualizadas e incompletas. Cuando no logré obtener la información por parte de los entrevistados o necesité complementar y ejemplificar con detalles más específicos, orienté el método para utilizar herramientas conceptuales complementarias. Estas fuentes alternativas también permitieron que la investigación generara sus propios datos, análisis y conclusiones. Por ejemplo, verifiqué revistas y periódicos profesionales del sector inmobiliario (*Inversión Inmobiliaria*, *Inmobilia.com*, entre otras), que evidenciaron discusiones sobre las miniciudades. Estas fuentes también me permitieron el análisis del discurso publicitario y el sector privado que, si bien parecen métodos sencillos, facilitan el análisis de mensajes persuasivos y detalles que revelan información sobre centralidades, nodos articuladores y amenidades que están actuando como puntos y ejes orientadores del crecimiento urbano. Esto presenta el reto de ir más allá de la “banalidad de la novedad” en el discurso publicitario y enfocarse en los detalles que sí se pueden interpretar de las diversas fuentes discursivas.

Así pues, extraje información cualitativa con diversas técnicas de análisis y a partir de diferentes disciplinas. Constaté que la investigación comparativa no siempre dispone del mismo tipo y la misma calidad y cantidad de información para ambos países. A raíz de este reto, examiné las isotopías semánticas y la estructura comunicativa de la publicidad como formas de observar y entender los espacios urbanos. Incluso verifiqué algunos aportes puntuales del arte y de la literatura para contribuir al análisis espacial e ir más allá del supuesto discurso repetitivo de los promotores. Esta variedad de fuentes enriqueció la visión geográfica desde diferentes dominios y epistemologías de las ciencias sociales, arte, literatura, sociología, antropología y filosofía. Estas, a pesar de no formar parte de mi formación de base, pero siempre apegadas a los métodos de la geografía, son fuentes que aportan a construir la discusión planteada. No pretendo hacer urbanismo aplicado, pero sí observo y debato sobre los espacios urbanos.

Capítulo 1. Enfoques para entender los espacios urbanos de las miniciudades

Lectura multidisciplinaria

En los últimos años, las ciudades han vivido grandes transformaciones urbanísticas, las cuales han repercutido sobre los formatos y la organización del sector comercial. Las grandes superficies comerciales se han convertido en factor determinante del modelo de asentamiento y ordenación del espacio. Son un elemento dinamizador de la propia urbanización expansiva (Villarejo, 2010). El presente estudio de las miniciudades, como nuevas propuestas inmobiliarias en el contexto de los procesos de globalización en la tercera revolución urbana moderna (Ascher, 2007), y con aparentes rastros del movimiento arquitectónico del Nuevo Urbanismo, se realizó de forma multidisciplinaria. Utilicé diversos instrumentos analíticos que explicaré en las siguientes secciones y que provienen de la geografía o de los estudios urbanos en general. Estos son diferentes al corpus teórico que guía a los arquitectos y promotores y comprende las teorías y prácticas de intervención, como el movimiento del Nuevo Urbanismo, que permite un lente de observación y reflexión comparativa para los objetos urbanos en cuestión.

Karen Falconer Al-Hindi y Karen E. Till (2001, p. 189), en su artículo titulado “*(Re)placing the new urbanism debates: toward an interdisciplinary research agenda* [(Re) ubicar los nuevos debates urbanísticos: hacia una agenda de investigación interdisciplinaria]” comentan que “*Because UN {New Urbanism} is a multifaceted phenomenon, we advocate an interdisciplinary approach to understanding it, one that would promote constructive dialogue and a range of perspectives (and choices) within and between disciplines, professions, and communities*” [Debido a que el NU {Nuevo Urbanismo} es un fenómeno multifacético, abogamos por un enfoque interdisciplinario para comprenderlo, uno que promueva el diálogo constructivo y una gama de perspectivas (y opciones) dentro y entre disciplinas, profesiones y comunidades]. Siguiendo esta línea analítica, asumo la diversidad de escuelas, enfoques y formaciones como métodos analíticos que permiten analizar las teorías que inspiran a los diseñadores, por ejemplo, el movimiento del Nuevo Urbanismo.

Además, comprender la peculiaridad de los fenómenos centroamericanos es el objetivo central, para no caer en explicaciones generalizantes basadas en otras teorías

latinoamericanas. Las diferentes aristas epistemológicas permitirán desvendar detalles locales de lo que parecería una misma oferta inmobiliaria, pero emplazada en distintas realidades urbanas. En este caso, la comparación enfatizó la originalidad de un proceso urbano local (Cuervo, 2017) y destacó detalles como el momento, los tipos, las intensidades y duraciones de los diversos procesos urbanos que intervienen o resultan de la incorporación de las miniciudades a la red metropolitana.

El enfoque multidisciplinario también sigue la línea recomendada por Soja (1996), quien invita a tener una extraordinaria mente abierta, procurando un intercambio crítico, bajo el cual la imaginación geográfica se puede expandir para abarcar la multiplicidad de perspectivas que otrora han sido epistemológicamente incompatibles. Esto permite un cuestionamiento intelectual hacia las constantes aplicaciones de la crítica norteamericana a las realidades nacionales (Salcedo & De Simone, 2013). Esta visión también fomenta el debate para considerar la promoción de nuevas y novedosas maneras de convivencia entre las formas tradicionales de ciudad, en el contexto de una alta desigualdad y fuerte mercantilización urbana.

Es una ventana para ir más allá de la crítica negativa, sin caer en la cultura de su adoración, y poder aportar a la planificación urbana fundamentos para considerar en las etapas de ordenamiento. Por ejemplo, a pesar de que esta tesis no sigue por completo la línea investigativa de Jordi Borja hacia “el derecho de la ciudad”, sí tomo prestadas sus reflexiones que facilitan su lectura. Sigo la reflexión del autor en cuanto a que no es posible encasillar la ciudad en etiquetas como “dispersa”, “clásica” y la ciudad “comunidad”, como si fuera “posible desear un imposible” retorno al pasado. Tampoco pretendo considerar posiciones radicalmente negativas o positivas sobre procesos, por ejemplo el modernista, que arrasó con todo el pasado (ibíd.). Esta tesis convida al cuidado de no investigarlas a partir de prejuicios producto de la globalización y, por esto, el aporte de las discusiones variadas se aleja de ser normativo y moralizante, siguiendo la propuesta analítica de Salcedo y De Simone (2013), quienes la aplican al caso de los *malls* chilenos, pero lejos de etiquetarlos como una categoría morfológica totalizante.

Adopto este enfoque tomando en cuenta que las miniciudades reúnen temáticas constantemente estudiadas por los geógrafos; por ejemplo, la segregación espacial, el comercio digital, las centralidades urbanas, los espacios público/privados, los típicos barrios privados, los centros comerciales como artefactos del proceso de globalización (Salcedo, 2003), entre otros, y propuse que estas converjan, para abrir un debate alrededor de las

miniciudades. Estos temas han sido abordados exhaustivamente en diversas producciones de libros o artículos de diferentes autores y la idea es que confluyan líneas investigativas que no necesariamente son de la misma corriente de pensamiento o coinciden en sus conclusiones. No siempre se trata de hacer coincidir la perspectiva de todos los autores, sino de hacer uso de sus métodos y metodologías para poder aplicarlas al eje de análisis seleccionado y así extraer la información requerida para su debate. Asimismo, utilizo investigaciones propias que he realizado previamente sobre el mercado inmobiliario en Costa Rica en el marco de mis estudios de maestría. De esta forma, el aporte de esta tesis es abrir el debate sobre la temática de las miniciudades, poner en discusión los proyectos estudiados y el corpus teórico que los inspiró como proyectos de uso mixto y sus dinámicas en las metrópolis centroamericanas.

La heterogeneidad del marco teórico seleccionado se da con el objetivo de abrir el prisma de abordajes e invita a dejar la discusión abierta sin formular conclusiones definitivas para un fenómeno urbano que aún es muy reciente y está en constantes cambios, y cuyo mismo léxico y carga semántica propuesta por los promotores invita a reflexión (Topalov et al., 2010). Como resultado de la revisión epistemológica, se identificaron *gaps* y desbalances en la cantidad y variedad de métodos analíticos expuestos entre los países del continente. Hay países americanos con una vasta producción en el área de la geografía urbana; por ejemplo, Estados Unidos, Brasil o Argentina. Sin embargo, la región centroamericana invita a ampliar sus aportes académicos en temas más allá del clásico análisis de los barrios cerrados, la segregación urbana y aportando diferentes métodos. Este es uno de los motivos por los que muchas veces Latinoamérica se estudia como un “laboratorio”, donde se espera que las teorías calcen, obteniendo las mismas conclusiones, según Gorelik (2005).

Otro de los desbalances encontrados fue una mayor producción científica, donde predomina el enfoque de análisis individual de cada forma urbana: analizadas solamente como barrios cerrados o meramente como centros comerciales. O una u otra. Por ejemplo, Capron (1996) realiza una comparación del centro comercial con las funciones de la ciudad; Etienne (2011) y Dávila (2005) también investigan analogías entre la ciudad y los centros comerciales. Sin embargo, no identifiqué abordajes de al menos tres tipologías urbanas hibridadas interactuando en el ámbito metropolitano en la región centroamericana.

Por otro lado, en la revisión epistemológica multidisciplinaria encontré autores que enfatizan la especificidad del lugar para develar las diferentes líneas de diseño, técnicas de mercadeo y de tematización y particulares articulaciones con la red metropolitana. Janoschka (2002, 2003,

2005, 2011) y Lungo (1988) son ejemplos de autores que ven más allá del *mainstream* [corriente] del análisis y proponen resaltar la singularidad de los lugares. De esta forma, se enfatiza la particularidad del caso de estudio, lo cual juega un papel importante para el análisis de las miniciudades, que participan de la articulación de prácticas, significación y valores específicos y propios de un lugar y de un momento.

El fenómeno de urbanización y su léxico ha sido un proceso que no termina y está en constante cambio, pues se modifican los diversos actores que actúan en él y que se adaptan a las tendencias del momento (Topalov et al., 2010). Según Ascher (2007), el Nuevo Urbanismo es un momento en la evolución urbana donde “la evolución de las necesidades, de las formas de pensar y actuar, de los vínculos sociales, el desarrollo de nuevas ciencias y tecnologías y el cambio de naturaleza y escala de los desafíos colectivos dan lugar poco a poco a un nuevo urbanismo” (p. 71). De acuerdo con Gorelik (2005), estos nuevos patrones identificados durante el proceso de urbanización requieren ser analizados en el contexto de la especificidad del lugar para no extrapolarlos como una tendencia regional de “ciudad latinoamericana”.

Desde diversas disciplinas se convida a revisar y debatir las categorías que antes intervenían en la idea de ciudad (Derycke, Huiriot & Pumain, 1996; Ascher, 2007). Así pues, observé que han surgido diversas denominaciones para identificar nuevas tendencias que modifican los rasgos y la conformación morfológica que caracterizaría las ciudades, por ejemplo, la ciudad informacional (Castells, 1995), ciudad global (Sassen, 1991), metápolis (Ascher, 1995), ciudad postfordista (Dematteis, 1998), postmetrópolis (Soja, 2000) y ciudades en globalización (Marcuse & van Kempen, 2000). Seguidamente, explico el corpus teórico que está guiando los arquitectos y promotores en las recientes propuestas inmobiliarias: el movimiento arquitectural del Nuevo Urbanismo.

El ambiguo movimiento del Nuevo Urbanismo

En esta sección presento una breve introducción al movimiento arquitectónico del Nuevo Urbanismo, debate que seguiré retomando a lo largo de los capítulos, para afinarlo en el capítulo 10. No propondré en esta tesis un nuevo urbanismo, sino que más bien tomaré la ambigüedad de las propuestas teóricas de este movimiento, con el intuito de confirmar o refutar hasta qué grado influye en la metrópolis, inspira las propuestas inmobiliarias, se aplica estrictamente en el diseño o se vende como simple técnica de mercadeo.

A finales del siglo XX, en Gran Bretaña hubo un creciente movimiento arquitectónico de diseño en el urbanismo, denominado British Neotraditional Town Planning (NTP), y en Estados Unidos corresponde con el Nuevo Urbanismo (New Urbanism) (Soja, 2000), el cual no se debe confundir con el Nuevo Urbanismo como momento en la evolución de las revoluciones urbanas, según Ascher (2007) (se irán haciendo las aclaraciones pertinentes). El NTP se llevó a cabo con el príncipe Carlos de Gales y el “arquitecto visionario” Leon Krier, el mismo que participó de la planificación inicial de la miniciudad Cayalá, Guatemala. El proyecto británico consistió en recrear ciudades preindustriales en la Europa postindustrial.

Todo este movimiento se forjó en el contexto de mitad del siglo XX, cuando Estados Unidos, después de la Segunda Guerra Mundial, vivía un momento de consumo masivo con la explosión demográfica conocida como *baby boom* y la reubicación de veteranos de guerra. Esto provocó una altísima demanda de vivienda en el contexto de desigualdades económicas, tensión racial y un incipiente declive de los centros urbanos (Yan & Zhou, 2016). Se dio un acelerado crecimiento hacia los suburbios, impulsado por la dependencia al automóvil, la exclusión de la población no conductora y una separación de los habitantes de la vida comunal (ibíd). La situación se caracterizaba por:

[...] la falta de inversión en las ciudades centrales, el avance de la expansión urbana descontrolada, la cada vez mayor separación por raza e ingreso, el deterioro ambiental, la pérdida de tierras agrícolas y silvestres y la erosión del patrimonio edificado de la sociedad como un desafío interrelacionado para la creación de comunidades. (CNU, 2001, párr.1)

En este contexto de retos urbanos, de nuevas dinámicas, nuevos retos, de un crecimiento desmesurado hacia los suburbios, es que Peter Calthorpe, Andrés Duany, Elizabeth Moule, Elizabeth Plater-Zyberk, Stefanos Polyzoides y Dan Salomon ya estaban comenzando a crear el movimiento de diseño del que apenas unos pocos arquitectos estaban al tanto (Katz, 1994; entrevista personal con el arquitecto Juan Pablo Tinoco Rosales, 28 de febrero 2017). Diversos autores estaban ya publicando sus preocupaciones sobre las dinámicas urbanas finalizando el siglo XX, por ejemplo James Howard Kunstler (1994), con su libro *The Geography of Nowhere* [La geografía de ninguna parte]; Mike Davis (1990), con *City of Quartz* [Ciudad de Cuarzo]; y más adelante, Edward J. Blakely y Mary Gail Snyder (1997) con *Fortress America, Gated Communities in the United States*, son algunos que expresaron la urgencia de las consecuencias del entorno construido que había favoreciendo el automóvil y la seguridad y que “*we’ve been teased by the promise, yet denied the benefits of this so called*

‘dream’” [la promesa nos ha tentado, pero nos negó los beneficios de esto llamado ‘sueño’] (Katz, 1994, p. x).

Así pues, el movimiento surgió a modo de reclamo hacia lo que no se tiene o debería tenerse. Polyzoides et al. (1992, p. ix) describe esa situación de la siguiente forma: “*Modern architecture, the heroic international movement of the last sixty years, has left us in a state of philosophical ambivalence*” [la arquitectura moderna, el movimiento heroico internacional de los últimos sesenta años, nos ha dejado en un estado de ambivalencia filosófica.]. El discurso justificativo según sus postulantes contiene críticas directas al movimiento modernista y, en este contexto, interesa verificar ¿de qué forma las miniciudades pueden ser (o no) ejemplos de proyectos que posiblemente replican algunos de los principios del Nuevo Urbanismo como reacción a la planificación modernista?, ¿qué patrones y prácticas aportan o qué exacerbaban? Iré respondiendo a lo largo de los capítulos; por ahora, me referiré a cómo prosiguió históricamente la caracterización, práctica y divulgación del movimiento.

Según aclaré previamente, el concepto arquitectónico del corpus teórico del Nuevo Urbanismo no debe confundirse con el Nuevo Urbanismo propuesto por Ascher (2007) como el momento evolutivo de la tercera revolución urbana previamente explicada. A lo largo de la investigación, para hacer referencia al concepto arquitectónico-urbanístico, me referiré a este como “los principios del Nuevo Urbanismo” o “el movimiento de diseño o arquitectural”. Este movimiento arquitectural nació en 1993 y resulta de la iniciativa de arquitectos-urbanistas preocupados por formalizar sus prácticas y compromisos para crear barrios que tuvieran ciertos criterios de calidad arquitectural y de bienestar.

Peter Calthorpe, Andres Duany Elizabeth y Plater-Zyberk son el núcleo de cofundadores del Congreso para el Nuevo Urbanismo (CNU), cuya Carta tiene 27 principios que fomentan diseños basados en el barrio tradicional y el desarrollo orientado al tránsito (DOT). Según sus postulantes, esta carta contribuye “guiar la política pública, la práctica del desarrollo, del planeamiento, y del diseño urbano” (CNE, 2001, párr. 7). Estos se dividen en tres escalas, que abarcan nueve principios cada uno (figura 22). Más adelante, ampliaré más detalles y debatiré ejemplos sobre las diversas escalas de intervención.

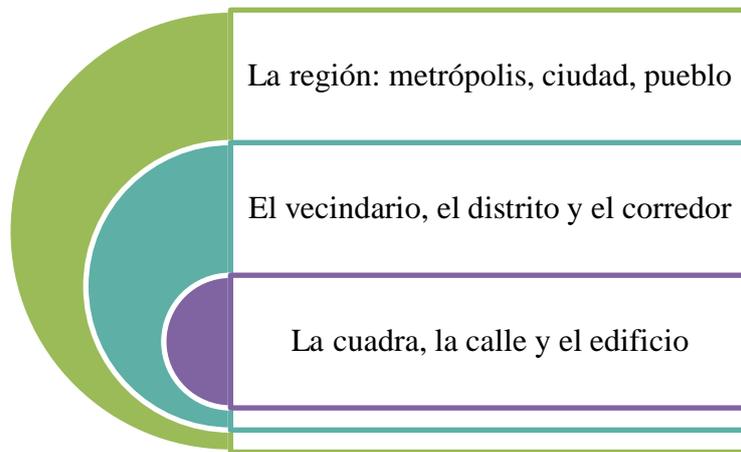


Figura 22. Escalas de intervención de los principios del Nuevo Urbanismo.
Fuente: elaboración propia con base en CNU (2001).

Este movimiento se inició con proyectos privados, cuyo objetivo principal era construir una ciudad de escala vecinal, que favoreciera lo peatonal y recreara la vida tradicional de pueblo. Leamos estas ideas a partir de los trabajos de sus primeros proponentes del movimiento. En 1994, Peter Katz publica *The New Urbanism, towards an architecture of community* [El Nuevo Urbanismo, hacia una arquitectura de comunidad], donde él expresa que “*The New Urbanism is a movement of great relevance to future planning efforts in this country. It addresses many of the ills of our current sprawl development pattern while returning to a cherished American con: that of a compact, close-knit community*” [El nuevo Urbanismo es un movimiento de gran relevancia para los futuros esfuerzos de planificación en este país. Aborda muchos de los males de nuestro patrón de desarrollo de expansión actual mientras regresa a una preciada estafa estadounidense: la de una comunidad compacta y unida] (Katz, 1994, p. ix).

Cito estas ideas directamente desde su libro para poder leer, en su discurso original, cuál es la esencia de las ideas y principios del movimiento y, eventualmente, verificar si se aplican o no en las miniciudades. Parece ser lo que Ghorra-Gobin (2014, p. 1) llama una “*alternative universelle répondant aux enjeux contemporaines de l’urbanisation [...] ce que l’on pourrait appeler modestement un corpus d’idées et de valeurs destiné à infléchir ponctuellement les pratiques des professionnels*” [alternativa universal que responde a las cuestiones contemporáneas de la urbanización, lo que podríamos llamar modestamente un cuerpo de ideas y de valores destinado a influir puntualmente en las prácticas de los profesionales], ¿pero hasta dónde se quedan estas ideas en el discurso y hasta dónde pueden ser utilizadas como un simple mercadeo sin verdaderos resultados o aplicaciones? Existe todo un debate de

contradicciones y discusiones sobre la autenticidad y posibilidad de diseñar con base en principios que abordaré con mayor detalle teórico en el capítulo 10. Por ahora, traigo al diálogo al arquitecto Eloy Méndez (2004), quien debate:

¿Qué es entonces lo nuevo del nuevo urbanismo? Lo nuevo es la actitud enciclopédica que le lleva a incorporar multitud de componentes de origen diverso y, en consonancia con esto, el predominio de la disposición ecléctica, conciliatoria de elementos erigidos como contradictorios en la construcción de la ciudad moderna: público y privado, tradición y modernidad, parte y todo, individuo y sociedad, estructura y forma, funcionalidad y ornato, natural y artificial, producción y consumo, metrópolis y vecindario, control y libertad, campo y ciudad, objetividad y simulación (en la ambigüedad ante las “comunidades cercadas”); muy en particular busca hacer coincidir en el espacio estratos sociales de altos y bajos ingresos. Dicotomías que derivan en otras más instrumentales: vialidades vehiculares y peatonales, casa unifamiliar y edificio de apartamentos, lote individual y alta densidad, privacidad y transparencia. (p. 11)

En general, estos principios abogan por la peatonalización, la conectividad urbana, los usos mixtos, la diversidad de vivienda, calidad de arquitectura y diseño urbano, la estructura tradicional de barrios y colonias, el aumento de la densidad urbana para evitar la expansión horizontal, el transporte inteligente e integrado y la calidad de vida. Así pues, tomando algunos de estos principios, los desarrolladores y arquitectos locales, con inspiración internacional, pareciera que están recientemente diseñando las miniciudades centroamericanas y otras formas urbanas en los últimos diez años. Esto no significa que las miniciudades sigan todos los principios urbanísticos en sus diseños, pero ¿qué insumos podrían estar utilizando los diseñadores para transmitir una imagen de comunidad y sentido de pertenencia, valores sociales, cambios en la apropiación del espacio compartido y hasta qué punto es una estrategia válida para el *urban sprawl* [dispersión urbana]?

Este debate, a modo introductorio y en el contexto de metodologías, sienta las bases para más discusiones sobre el Nuevo Urbanismo, las cuales se irán agregando conforme la tesis avance en las temáticas planteadas. En el capítulo 10, ya con más información discutida a lo largo de las partes, retomaré más a fondo la paradoja del movimiento y debatiré su respuesta a problemas de ciudades modernistas, la pérdida de comunidad y el concepto del barrio caminable, ecológico, vivible y seguro, según los nuevos urbanistas.

La perspectiva del “todo”

Para el análisis complejo de las miniciudades, me inspiré en la obra del sociólogo y filósofo francés Edgar Morin, específicamente sobre el concepto de la circularidad virtuosa, que se discute en su libro titulado *El Método* (1977). Seleccioné algunos conceptos e ideas específicas, sin necesariamente abordar toda la complejidad de su pensamiento y obras.

Tomando puntualmente su propuesta para analizar “el todo”, y haciéndola operativa con mis observaciones de campo, esta lectura permitió una forma diferente de visualizar las realidades y los debates duales antagónicos del adentro y el afuera, de lo seguro y lo inseguro, lo ordenado y lo caótico, etc., donde se discuten, no como proposiciones antonómicas⁹, sino de dependencia mutua, que pasan de una relación circular viciosa a una virtuosa. Morin (1977) asegura en su obra: “hoy nuestra necesidad histórica es encontrar un método que detecte y no oculte las uniones, articulaciones, solidaridades, implicaciones, imbricaciones, interdependencias y complejidades” (p. 29). A pesar de que esta tesis propone ir más allá de las tradicionales perspectivas dualistas que podrían restringir el análisis espacial de las miniciudades, el método de Morin permite resaltar las particularidades de los casos de estudio y ayuda a investigar las aparentes relaciones opuestas entre la miniciudad y la metrópolis. En lugar de concebir dos proposiciones, verdaderas, de forma aislada, y que se niegan en un continuo círculo vicioso, este autor propone la metodología de visualizarlo como un círculo virtuoso. Específicamente este método circular de Morin (1977) establecía: “no hay que romper nuestras circularidades, por el contrario, hay que velar por no apartarse de ella. El círculo será nuestra rueda, nuestra ruta será en espiral” (p. 32). De esta forma, el análisis podría orientarse de forma binaria, lo cual considero que no necesariamente es negativo ya que, a la hora de realizar observaciones y entrevistas en campo, las orienté desde una perspectiva simbiótica, formando parte de un sistema.

De forma paralela, tomé la propuesta específica de Morin (1977) de asumir el antimétodo de partir de lo incierto, lo confuso y lo ignorado como virtudes. Este abordaje de la circularidad virtuosa también abre la posibilidad de concebir las proposiciones como dos opciones de una verdad o realidad, que son interdependientes y que no se niegan (Morin, 1977). Así, las situaciones o proposiciones interactúan, promueven la reflexión y generan pensamiento complejo. Esta es la idea de la tesis que promueve abrir el debate de las miniciudades y no cerrarlo con afirmaciones rígidas e inflexibles, las cuales sería aún muy pronto sustentar. Por

⁹ “Condición de antónimo”, según la Real Academia Española (2020).

ejemplo, no pretendo concluir las miniciudades como un producto de falsa imitación, sino que el objetivo es generar un debate en el que se ven como una opción ofrecida por el sector privado en respuesta a una situación metropolitana específica.

Tomando en cuenta el alto volumen bibliográfico que previamente mencioné, he tratado de evitar caer en el “enciclopedismo”, en el sentido acumulativo. Morin (1977), en su obra seleccionada, sugiere que este término debe ser tomado en el sentido original de “saber en ciclo”, donde se debe articular lo que está “fundamentalmente disjunto y que debería estar fundamentalmente junto” (p. 32). Por este, motivo no pretendo aquí englobar todo el saber sobre las formas urbanas asociadas al entretenimiento, comercio y residencias, pero sí abrir un amplio abanico de posibilidades investigativas con diversos métodos y referencias, que incluyen diferentes corrientes ideológicas, normalmente opuestas o excluidas mutuamente. Es un método que está lejos de acumular, más bien, pretende organizar y articular la multiplicidad de temáticas. Así pues, se encamina el pensamiento y el análisis hacia la interrogación crítica, sin caer en preconceptos o sin denostar las miniciudades, tal y como ha acontecido con otras formas urbanas producto de la globalización. Además, permite identificar entre las partes diferencias, interrelaciones, antagonismos y complementariedades para abrir la mente geográfica, según Soja (1996).

También analizaré las miniciudades desde la perspectiva del “todo”. En este contexto, se entiende que el “todo” es difícil de aislar y analizar. Ahora bien, ¿de cuál “todo” se estaría hablando?, ¿de la miniciudad como un todo?, ¿el área metropolitana como un “todo”? También hay varios “todos” o “partes”. Es difícil aislar un sistema de sistemas entre sistemas. Según Morin, (1977), “el todo retroactúa en tanto que todo sobre las partes [...] el todo no actúa en tanto que todo más que si las partes funcionan en tanto que partes” (p. 153). Para entender el abordaje del “todo”, apliqué un análisis multiescalar (figura 23), en el que se discuten las diversas “partes” y las dinámicas involucradas en la emergencia de las miniciudades.



Figura 23. Análisis multiescalar de las miniciudades.
Fuente: elaboración propia (2018).

El amplio recorte histórico

La obra *Economie politique des capitalismes: Théorie de la régulation et des crises* (2015) [Economía política de los capitalismos: Teoría de la regulación y sus crisis], del economista francés Robert Boyer, me orientó para justificar el amplio recorte teórico y enfatizar la especificidad del lugar en esta investigación comparativa. Específicamente, en la introducción de su obra, brinda una metodología, desde la perspectiva de la economía, comentando sobre la Teoría de la Regulación. Sin ahondar en esta complejidad económica, se extrae la idea central, la cual enfatiza la particularidad histórica y espacial para verificar cómo las coyunturas “entre las esferas política y económica son determinantes” (p. 11).

La propuesta metodológica recapitula el proceso de desarrollo del capitalismo para evitar las teorías neoclásicas, que postulan leyes consideradas universales y supuestamente válidas para cualquier tiempo y espacio. Si bien es cierto, esta tesis no tiene como objetivo discutir los detalles de las transacciones capitalistas detrás de las inversiones de las miniciudades, sí tomo en cuenta las discusiones del autor, quien recomienda tomar en cuenta la historia del capitalismo en un momento dado y en un lugar específico, para brindar evidencia de importantes transformaciones en las relaciones entre los diversos actores (el campesino, el autóctono o indígena, el agroexportador, la élite, el Estado). Es la idea de la “especificidad del lugar”, que tomo prestada de la introducción de su obra para concatenarla en las discusiones geográficas. Así se justifica que la parte 1 orienta la investigación y enfatiza los detalles del desarrollo urbano de ambos países, lejos de hacer abstracción de las transformaciones económicas, políticas y sociales. En este contexto, se procura entender cómo lo global es importado, instalado y apropiado localmente en cada ciudad (Salcedo, 2003).

Según Boyer (2015) y otros regulacionistas, se propone estudiar el ascenso y la crisis de los distintos modos de desarrollo sin recurrir a preconceptos o leyes *a priori* que se aplican en el largo plazo. La singularidad de cada caso de estudio debe tomar en cuenta la gran diversidad de trayectorias que “llevan a desplazar el análisis de un modo de producción invariante a la tentativa de interpretación de la variedad de las formas contemporáneas de capitalismo” (Boyer, 2015, p. 15), y para esto, “el análisis histórico de largos períodos subraya la variedad de los regímenes de acumulación” (p. 17). Esta reflexión desde la perspectiva económica puede aplicarse al contexto de las ciencias sociales, para entender cómo el bagaje histórico-espacial determina y condiciona una forma de desarrollo específica y singulariza el tipo de miniciudad y su interacción con una red metropolitana.

La teoría de la regulación “examina al mismo tiempo las propiedades de un modo de regulación y los factores endógenos de su desestabilización” (Boyer, 2015, p. 17). En la parte 1 se esbozan los principales momentos en los cambios de modo de producción para ayudar a responder la pregunta “¿cómo surgen las nuevas regulaciones y cuáles son los procesos que aseguran el paso de una forma de capitalismo a otra?” (p. 13). De esta forma, se identifica cómo “los modelos productivos y los sistemas nacionales de innovación desempeñan un rol determinante en la dinámica y en la diversidad de las configuraciones institucionales nacionales” (p. 11) y crean las condiciones para la emergencia de las miniciudades.

En su introducción, Boyer (2015) recomienda que “un análisis en términos de interacciones entre actores colectivos pertenecientes a diversos espacios sociales (finanzas, mundo académico, gobierno) abre nuevas perspectivas y vuelve comprensibles los períodos de grandes transformaciones” (Boyer, 2015, p. 23), y por eso, la parte 1 cierra con un análisis de los diversos actores implicados en la producción del suelo urbano en el contexto de la génesis de las miniciudades.

Cierro esta sección de metodologías multidisciplinarias para dar paso a la identificación de miniciudades en Centroamérica. Realizo una caracterización de la morfología y servicios prestados en las miniciudades para ir armando una idea de la variedad de formas y tamaños que pueden tener estos proyectos en estudio en la región. Posteriormente, la parte 1 abre el amplio recorte histórico que se concatena con la discusión urbana actual.

Capítulo 2. La búsqueda de miniciudades en Centroamérica

Una vez esclarecidos los objetivos, hipótesis, métodos y metodologías, invito al lector a contextualizarse en la situación de las miniciudades centroamericanas para, posteriormente, iniciar la discusión de los casos de estudio específicos. En el 2015, inicié la búsqueda de miniciudades en Centroamérica; identifiqué proyectos de uso mixto, que incluyeran al menos tres usos y funciones: servicios lúdicos, residenciales y lúdicos. Asimismo, procuré que sus planes maestros se articularan siguiendo la morfología de una pequeña ciudad tradicional con la prestación de servicios a escala caminable, según propone la corriente arquitectónica del Nuevo Urbanismo. Recopilé diversos proyectos verticales y horizontales, pero percibí que estos tienen diferentes formatos, tamaños y mezcla de servicios y no se confinan a un tamaño específico. La diversidad de ejemplos incluye diferentes formatos y tamaños que rondan desde las cinco hectáreas hasta los cientos y miles de hectáreas, en los proyectos más grandes en Panamá.

En El Salvador, en Antiguo Cuscatlán, departamento de la Libertad, se identificó el proyecto, tipo miniciudad, Distrito El Espino 361°, de Grupo Roble y Urbánica, enfocado a la demanda habitacional de los segmentos medio altos y altos, incluyendo usos mixtos (figura 24).



Figura 24. Miniciudad 361° Distrito Espino, San Salvador, El Salvador. Fuente: Urbánica (s.f.).

Según sus desarrolladores, es “la zona mejor planificada y moderna” (Urbánica 2015, párr. 2) de El Salvador y promueve la idea de que “no es escapar de la ciudad, es olvidar que estás en ella sin perder el beneficio de estar cerca de todo” (párr. 3). Nótese el discurso persuasivo para tratar de diferenciar el proyecto de otras formas urbanas. En el mismo complejo, se identifica La Gran Vía, que es un “centro comercial tipo urbano al aire libre” (Urbánica, 2017, párr. 15), también creado por la inmobiliaria Urbánica, en marzo del 2004 (figura 25). Este vendría a complementar la oferta comercial que rodea los diversos complejos residenciales del proyecto. Cuenta con una oferta diversa de servicios, como hotel, iglesia (mormona), edificios de oficinas, centro comercial Multiplaza y espacios aún por desarrollar.



Figura 25. La Gran Vía, sección comercial de la miniciudad salvadoreña Distrito Espino 360°.

Fuente: La Gran Vía (s.f.).

La identificación de este proyecto me motivó a seguir buscando otros ejemplares en otros países de Centroamérica. En el panorama nicaragüense y hondureño no identifiqué proyectos de uso mixto tipo miniciudad, pero sí observé *resorts* con énfasis en el sector turístico y en familias de segmento medio y alto, especialmente en las zonas costeras. En Nicaragua, Viejo Santo Domingo es un condominio con apenas algunas amenidades como restaurantes o tiendas en su entrada, mientras que el proyecto Gran Pacífica sigue un estilo de *resort* de playa dirigido a extranjeros pensionados o que buscan segundas residencias.

Honduras es un caso excepcional, en el cual identifiqué la polémica de las “ciudades modelo” o “*charter cities*”. Según el Charter City Institute, estas son: “*a city granted a special jurisdiction to create a new governance system. The purpose of the special jurisdiction is simple but powerful; it allows city officials to adopt the best practices in commercial regulation*” [una ciudad a la que se le otorgó una jurisdicción especial para crear un nuevo sistema de gobierno. El propósito de la jurisdicción especial es simple pero poderoso; permite a los funcionarios de la ciudad adoptar las mejores prácticas en regulación comercial] (CharterCitiesInstitute, 2019, párr. 1). En otras palabras, las ciudades nuevas tienen su propia

jurisdicción especial y, según sus promotores, son una parte importante de la solución a los retos propuestos por el proceso de urbanización y pobreza global (ibíd.).

En Honduras, inicialmente, en 2010-2011 se propusieron las Regiones Especiales de Desarrollo (RED), las cuales lograron modificar artículos de la Constitución, pero posteriormente fueron declaradas inconstitucionales, en el 2012. Para el año 2013, se aprobó la *Ley Orgánica de las Zonas de Empleo y Desarrollo Económico (ZEDE's)*, que propone una nueva división administrativa del territorio hondureño. Con el respaldo de esta ley, los promotores de inversión extranjera han intentado promover las *charter cities*, las cuales pretenden contar con su propia autonomía en el ámbito jurídico, económico y político. Esta propuesta recuerda la división económico-administrativa de las zonas francas, que son territorios específicamente delimitados por el Estado, donde se brindan beneficios tributarios o una diferente regulación de estos. Esta temática podría abrir una arista investigativa para comparar la administración, gestión y dinámicas entre estos espacios urbanos, sus usos y sus públicos meta *versus* lo ofertado en las miniciudades.

La idea de las *charter cities* es que sean áreas más ambiciosas que simples zonas de libre comercio. Según sus promotores (CharterCitiesConference, 2019), las *charter cities* construyen la infraestructura física y legal para fomentar y ofrecer mejores oportunidades en materia de salud, educación, seguridad pública y seguridad social. El visionario inicial fue el economista y empresario Paul Romer¹⁰, pero se retiró del proyecto cuando este adoptó matices que no cumplían con los requisitos mínimos de un proceso democrático transparente. A pesar de que no se han ejecutado de forma tangible las “ciudades modelo” en Honduras, sí han existido intentos y continúan las negociaciones en el Puerto de Amapala, para intentar desarrollar un proyecto como una Zona de Empleo y Desarrollo Económico; sin embargo, se escapa de los alcances de esta investigación ampliar la discusión sobre estos proyectos.

Posterior a la visión inicial de Romer, la competencia, formada por el libertario de ultraderecha Patri Friedman¹¹, creó la compañía Future Cities Development para establecer ciudades flotantes independientes (“*seasteads*”¹²) en la costa Hondureña (figura 26). Otros

¹⁰Fue economista Jefe del Banco Mundial desde junio de 2016 y vicepresidente senior del Banco Mundial. Dentro de sus principales contribuciones destaca reproducir las ciudades autónomas (*charter cities*) y con su éxito impulsar el crecimiento económico en los países en desarrollo.

¹¹Este matemático e informático defiende la creación de “micronaciones” y otras formas sociales como organización política, para darle más libertad a las personas. Propuso el *seasteading*, que consiste en construir y habitar comunidades flotantes en mar abierto.

¹²Este concepto *seasteading* incluye el prefijo *sea* o “mar” y luego se relaciona con la palabra *homesteading* o “colonización”. Se trata de crear viviendas flotantes y permanentes en territorios reclamados por gobiernos.

ejemplos de *charter cities* a nivel mundial son el caso de las Regiones Administrativas Especiales de China (Hong Kong) y las Zonas Económicas Especiales como Shenzhen o el Distrito de Negocios Internacionales de Songdo (Corea del Sur) (ibíd.).

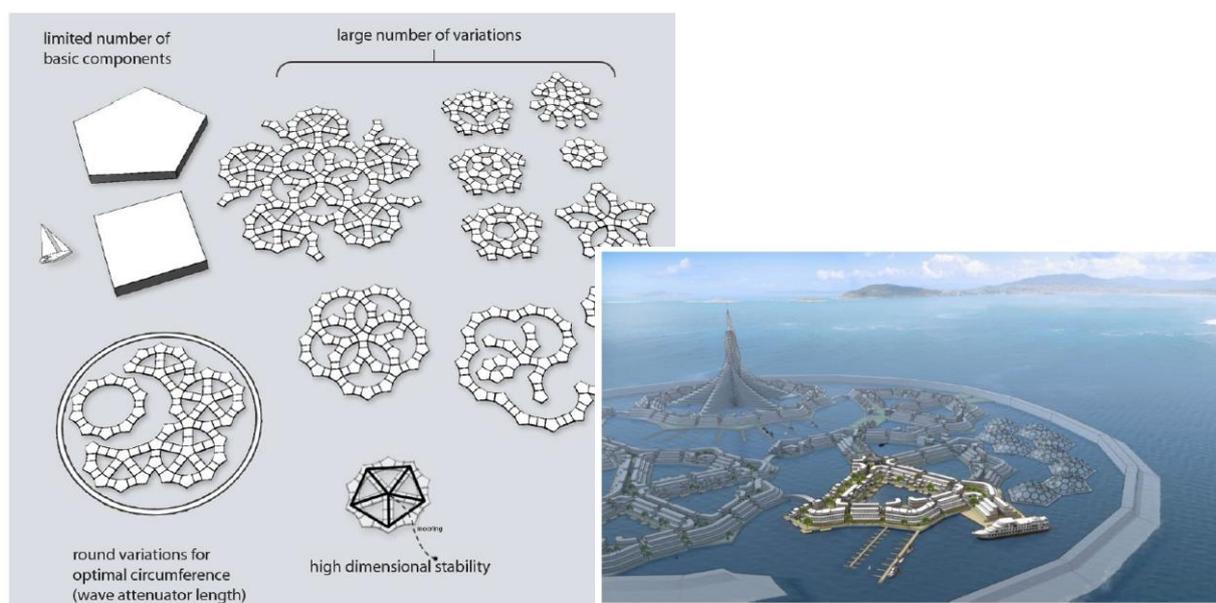


Figura 26. Concepto y diseños preliminares de las ciudades flotantes, según el Seasteading Institute.

Fuente: Seasteading Institute (2014).

Panamá, siendo uno de los países con mayor inversión extranjera en la región centroamericana, muestra una diversidad de proyectos de uso mixto. Panamá Pacífico es una de las mayores miniciudades centroamericanas, desarrollada a 6 kilómetros de Panamá centro; se desarrollarán 1.400 hectáreas de sus 2.005 totales. El resto del espacio permanecerá como entorno natural (PIASA, 2017). Se asemeja a una ciudad nueva dentro de Panamá e incluye oficinas, zonas comerciales y viviendas, principalmente destinadas a los ejecutivos de las multinacionales que trabajan en ese proyecto (figura 27).

Esta miniciudad se sitúa en la sección oeste del Canal de Panamá, en el área denominada Área Económica Especial Panamá-Pacífico, donde operó la Base Aérea de Howard, bajo comando de los Estados Unidos de América. En 2004, se crea la Ley 41, que otorga privilegios laborales, fiscales, legales, aduaneros y migratorios a las empresas instaladas en esta área especial (APP, s.f.). Es construida por una alianza público-privada entre la Agencia Panamá-Pacífico y la firma británica London & Regional Panamá. Esta última fue la seleccionada, bajo un proceso de licitación pública internacional, para realizar las tareas de desarrollador

Estas islas se llaman *seasteads*. Las islas se localizan sobre territorios de un gobierno y albergan el sistema legal y administrativo de otro país.

maestro; es decir, construir las instalaciones y amenidades, establecer los pactos comerciales como venta o alquiler con cualquier entidad física o jurídica que desee establecerse en el Área Panamá-Pacífico (APP, s.f.).



Figura 27. Miniciudad Panamá Pacífico, Panamá.
Fuente: Panamá Pacífico (2015) y GoogleMaps (2018).

La directora comercial del proyecto asegura que este promueve diversas actividades como logística, comercio, residencias, turismo y recreación “en un paisaje natural de montañas, valles y bosques tropicales” (PIASA, 2017, párr. 11). Una de sus mayores ventajas es su localización próxima a vías de comunicación, cerca del Canal de Panamá, del Ferrocarril Transístmico, de importantes puertos, de aeropuertos internacionales y de la vía Panamericana. Además, tendrá una estación del metro, lo cual la conectará rápidamente con ciudad Panamá. Otro de sus atractivos es la riqueza natural circundante; al igual que el caso de la ecociudad Green Valley, que se desarrolla en 200 hectáreas para albergar usos residenciales, comerciales, institucionales o deportivos (figura 28).



Figura 28. Miniciudad Green Valley, Panamá.
Fuente: Green Valley (s.f.).

Green Valley se vende como la primera *smart city* de Panamá, una “ciudad abierta, sin muros y perfectamente conectada con el entorno” (Green Valley Panamá, s.f. párr. 10), según sus desarrolladores.

Por su parte, Costa Verde también es un proyecto de uso mixto localizado en Panamá oeste, que albergará una reserva forestal, áreas residenciales, comerciales e industriales (ligeras). Así pues, estos proyectos panameños combinan los usos mixtos propios de una ciudad, creando un territorio multifuncional, materializado en un determinado paisaje y conectados con la metrópolis; lo que conocemos como miniciudades.

Tras esta inicial aproximación a las primeras miniciudades centroamericanas, se observó en detalle los casos costarricenses y guatemaltecos. Seguidamente, presento un inventario de los proyectos identificados en ambos países hasta el año 2018, con el objetivo de tener un panorama de la intensidad y los tipos de inversión en miniciudades en los países en estudio y así contextualizar ambos casos.

Un enjambre de miniciudades en Costa Rica

En el caso costarricense, pude identificar diversos proyectos con el corte de miniciudad e incluso uno de iniciativa estatal a mediados del siglo XX. La primera iniciativa del sector público para crear una miniciudad en San José fue la Ciudad Satélite Hatillo. Según Tomás Martínez, Director Ejecutivo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU):

La primera miniciudad desde Gobierno corresponde al INVU en 1966 y se llama “Ciudad Satélite Hatillo”. Es fuertemente influenciada por las ideas de la época. El Presidente Kennedy en los 60 impulsó proyectos bajo este formato en varias Ciudades de América Latina. El INVU fue vanguardista en desarrollar este proyecto. Sin embargo, en estos casos, la autonomía funcional es solo parcial, pues el trabajo y otros usos y servicios siguen dependiendo del centro y el uso que predomina es residencial. Actualmente, como presidente Ejecutivo del INVU, no se promueve proyectos sin vinculación funcional y de movilidad a una centralidad. (T. Martínez, comunicación personal, 18 de octubre de 2018)

Así pues, este es el primer ejemplo de tentativa de crear una miniciudad en el área metropolitana, en el contexto en que el INVU se preocupaba por adquirir reservas de terreno en

“cantidad concordante con las necesidades previsibles y en proporción a sus posibilidades financieras” (Jenkins y Crespo, 1958, p. 43). El INVU decidió adquirir una reserva de terreno de 400 - 600 manzanas para acomodar 40.000 - 60.000 personas o el 25% del crecimiento de la población de San José hasta 1985 (Jenkins y Crespo, 1958, p. 44). El ingeniero urbanista Eduardo Jenkins y Jorge Crespo Villavicencio propusieron una detallada planificación, siguiendo cálculos de unidades vecinales, población y una jerarquía de servicios, de forma similar a la planificación de las ciudades jardín inglesas, realizada por el urbanista Ebenezer Howard, en su publicación *Garden Cities of Tomorrow* (1946) (figura 29).

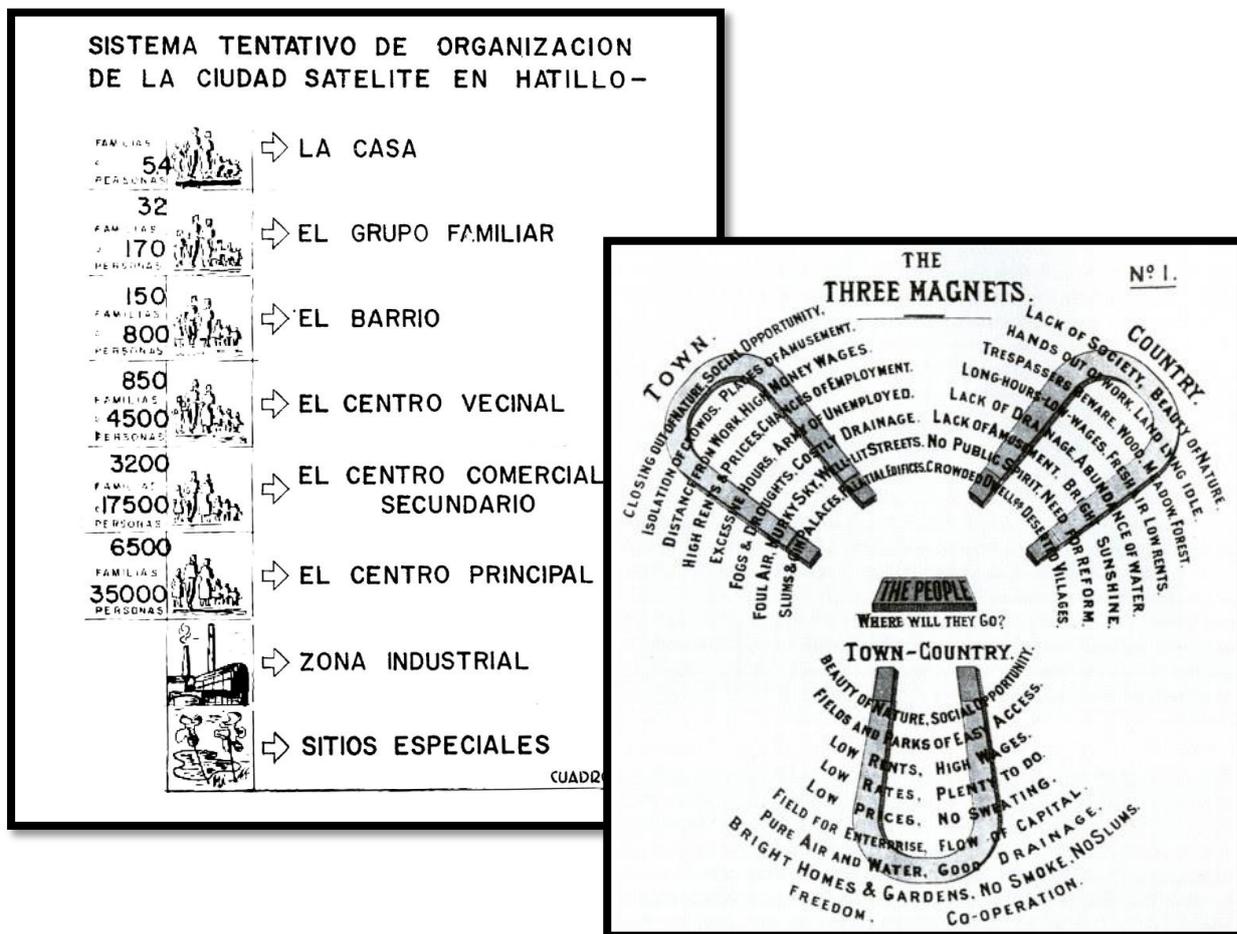


Figura 29. Histórica organización interna de las miniciudades en Cosa Rica y en el mundo. Izquierda: Ciudad Satélite Hatillo, según el urbanista ingeniero Eduardo Jenkins (1958). Derecha: Famosos imanes de planificación de las ciudades jardín, según Ebenezer Howard (1946). Fuente: Jenkins y Crespo (1958, p. 58) y Howard, (1946, p. 46).

Jenkins también definió el trazado del anillo periférico o circunvalación “externa al casco central de San José, pero se interna a los subcentros periféricos, para recoger y distribuir el tránsito de vehículos en el Área Metropolitana” (Jenkins, 2000, párr. 5) (figura 30). Este también se conoce como Paseo de la Segunda República.



Figura 30. Localización de Hatillo y el anillo periférico atravesando la Ciudad Satélite.
Fuente: elaboración propia (2019) con base en Google Maps (2019).

Entrando en el siglo XXI, las propuestas del sector privado son las únicas que dominan la oferta de miniciudades. A continuación, se presentan los actuales proyectos del sector privado que se han construido en diversos puntos metropolitanos de San José. Santa Verde, en La Aurora de Heredia es la miniciudad más reciente de inversión privada, que se inauguró en 2018 (figura 31).



Figura 31. Render de la miniciudad Santa Verde, La Aurora, Heredia, Costa Rica.
Fuente: Santa Verde (s.f.).

Santa Verde se ha enfocado en vender amenidades novedosas como jardines herbales y verticales, sala de cine, *splash pad* [área de chapoteo sin agua estancada], biblioteca de objetos, *rooftop lounge* [salón en la azotea], casilleros para lavandería y parques subterráneos, para darle prioridad a las áreas superficiales peatonales. Esta provincia costarricense es *hub* [nodo] de diversos parques industriales, zonas francas y cuenta con 76

acceso al Aeropuerto Internacional Juan Santamaría y a autopistas que conectan con las otras tres grandes provincias del país (San José, Alajuela y Heredia centro) y se encuentran centros comerciales, supermercados y servicios a escasos metros del proyecto. Este proyecto se está desarrollando en etapas y la primera incluye dos torres de apartamentos y un centro comercial. Su discurso publicitario se ha centrado en enfatizar que no hay necesidad de salir del complejo para realizar una diversidad de actividades, como ir al salón de belleza, llevar a las mascotas a la veterinaria e, incluso, ir al mercado.

La misma empresa que desarrolló Santa Verde, Cuestamoras, se encargó de Oxígeno, otro proyecto de uso mixto a menos de 3 km de distancia y cuyo tamaño es de 20 hectáreas. En conjunto con JERDE, una firma estadounidense de arquitectos y urbanistas, conceptualizaron lo que venden como el primer *human playground* [parque o área de juegos] del mundo (figura 32). Este proyecto se inauguró en la semana del 3-7 de diciembre del 2018. A pesar de que el componente residencial no está presente desde su inauguración, la mezcla de funciones y su publicidad lo promocionan como un novedoso concepto en el espacio urbano que integra diversas funciones, y resulta interesante para el debate de las miniciudades como nuevas ofertas que modifican las dinámicas urbanas.



Figura 32. Render de la futura miniciudad Oxígeno, Heredia, Costa Rica
Fuente: Cuestamoras, (s.f.).

En su etapa inicial es apenas un centro comercial y aporta a la discusión planteada, debido a los posibles usos propuestos en sus próximas etapas y las técnicas de publicidad que utilizan sus desarrolladores para diferenciarlo de otros centros comerciales: un *human playground*. Al

igual que otras ofertas inmobiliarias de uso mixto, Oxígeno es una mezcla de ofertas donde convergen el entretenimiento, las compras, los restaurantes, los espectáculos, la vida nocturna, el deporte y la naturaleza. Sus desarrolladores lo publicitan como un polo lúdico-comercial que enfatiza la diversidad de espacios y “mundos” para vender la idea de que es un proyecto “donde cada uno de nosotros tenemos un lugar”. Un espacio “donde nada parece imposible, capaz de satisfacer cada necesidad, deseo o sueño, porque está diseñado para sorprendernos y hacernos disfrutar” (Santa Verde, s.f.). En su primera etapa se promocionan 2 “mundos” que se conectan por veredas y patios centrales. Se combinan tiendas, restaurantes y entretenimiento y cuenta con 1,5 hectáreas de azotea para el disfrute de los usuarios. Al igual que las miniciudades panameñas, la conexión del proyecto con las vías de comunicación es vital y se está planificando la construcción de un andén para el tren urbano.

Otra miniciudad que está en funcionamiento desde el 2013 es Distrito Cuatro (figura 33). Localizada en Escazú, Costa Rica, vende la “conveniencia”¹³ como foco atractivo y diferenciador, según su publicidad. Su visión es promocionar la idea de que “los servicios que se necesitan a diario, están a unos pasos del hogar”, que “vives trabajas y te diviertes a una puerta de tu casa” y que “lo más importante se puede resolver en un mismo lugar” (Distrito Cuatro, s.f., párr. 1).



Figura 33. Vista aérea de Distrito Cuatro, Escazú, Costa Rica.
Fuente: Distrito Cuatro (s.f.).

¹³ Según interpretación propia, sería el comercio a detalle a distancia caminable.

También está en operación Ciudad del Este, realizada por Castillo Arquitectos, con sede en Guatemala. Desde diciembre del 2017, es una de las primeras miniciudades costarricenses localizadas en el sector este del Valle Central (figura 34).



Figura 34. Render aéreo de la miniciudad del Este, Costa Rica.
Fuente: Castillo Arquitectos (s.f.).

Este un proyecto de 17 hectáreas que tiene un sector comercial y se conecta con vecindarios adyacentes. La miniciudad se planificó, según sus desarrolladores, como un “nuevo centro urbano” en el suburbio de Curridabat, el cual, de acuerdo con los arquitectos, está en constante crecimiento, pero carece de nuevos espacios abiertos y públicos. El plan incluye oficinas, hoteles y áreas residenciales, red de calles peatonales, plazas y parques. También incluye tiendas, 10 salas de cine y restaurantes. El discurso publicitario comienza a revelar cómo estos proyectos de uso mixto pretenden modificar las dinámicas urbanas e incentivar centralidades de diversa índole.

Bambú EcoUrbano es otro proyecto de uso mixto que se localiza en el anillo periférico o circunvalación. A pesar de que su área residencial no se encuentra fuertemente integrada al área comercial, lo incluyo en el debate de las miniciudades para abrir la discusión sobre estos proyectos polifuncionales. Fue construida por RCInmobiliaria de Centroamérica, una constructora familiar con dos décadas de experiencia en proyectos inmobiliarios verticales. El proyecto cuenta con cinco torres de doce pisos cada una y la inmobiliaria lo describe como “un lugar *pets friendly*, diseñado para personas que requieren desplazarse rápidamente a sus lugares de trabajo, que demandan servicios urbanos, soluciones modernas y amigables con el ambiente” (RCInmobiliaria, 207, párr. 4). Aunque no tiene un diseño que emule una ciudad

tradicional, lo que sí ocurre en el caso guatemalteco de Ciudad Cayalá, con callejuelas, plazas y fuentes, el discurso publicitario la promociona el mismo propósito de las demás: tener todo al alcance. La misma inmobiliaria está construyendo otros proyectos similares, incluyendo una parte comercial que complemente las residencias.

Asimismo, identifiqué otra miniciudad en la periferia del área metropolitana. Se trata de Hacienda Espinal, en 112 hectáreas de terreno (figura 35). Ofrece servicios, terrenos para construcción, complejo de apartamentos, 4,8 km. de ciclovía, áreas verdes y senderos, *playgrounds*, el parque escultórico Ruta de la Paz (creado por el artista costarricense Jiménez Deredia) además de canchas de fútbol y tenis, piscina semiolímpica, casa club con piscina y el centro educativo *Country Day School*. Además, emula un *town centre* [centro urbano] donde se encuentran oficinas, comercios y un supermercado. Esta es una miniciudad que procura brindar la mayoría de servicios para la población que reside, debido a su entorno rural y a la distancia alejada de los centros urbanos más contiguos.



Figura 35. Vista aérea de la miniciudad Hacienda Espinal, desarrollada en etapas, localizada en Alajuela, Costa Rica.

Fuente: Inmuebles-cr (2018).

Otro proyecto residencial de gran tamaño en el mismo sector periférico de la Gran Área Metropolitana (GAM) es Condominio Campo Real, de la desarrolladora CONCASA, con más de 30 años de experiencia y con proyectos también en Panamá y Venezuela. A pesar de que no ha sido publicitado como una miniciudad, este consiste en un gran proyecto residencial con diversos complejos o “condominios” desarrollados dentro de un perímetro amurallado con entradas controladas por garitas o “agujas”. Ofrece diversas formas residenciales tanto en formato vertical como horizontal (figura 36). Enfatiza el sector residencial y el diseño incluyó

una pequeña área comercial que atiende las necesidades básicas de la alta concentración poblacional que reside (restaurantes, tienda de conveniencia Vindi y otros servicios). Al localizarse en la periferia de la GAM, los servicios y comercios más próximos también se obtienen saliendo en automóvil, por lo que la pequeña oferta comercial brinda una solución a una distancia caminable dentro del complejo. Además, funciona a modo de polo residencial para los estratos socioeconómicos que procuran precios más asequibles fuera de la capital.

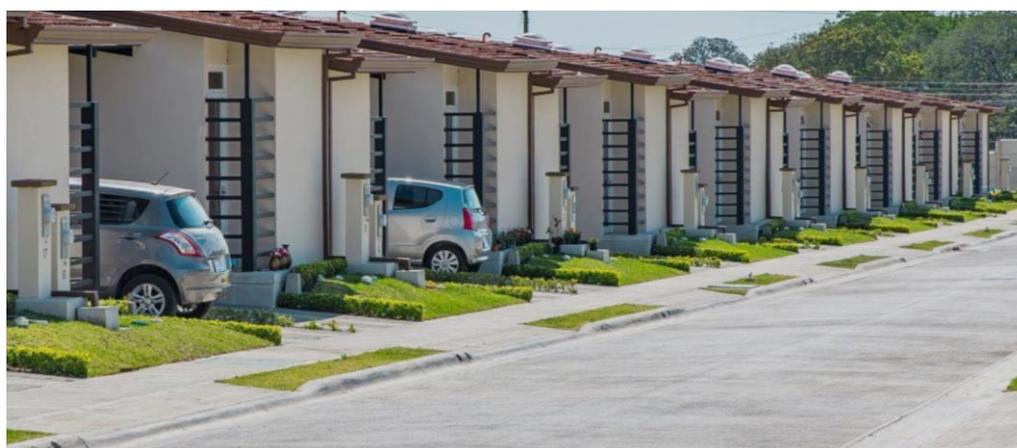


Figura 36. Diferentes formas residenciales dentro del mismo proyecto, Campo Real, realizado por CONCASA, Alajuela, Costa Rica.
Fuente: CONCASA (2018).

Ambos proyectos, Campo Real y Hacienda Espinal, se localizan a cada lado de la autopista Ruta 27, que conecta el Valle Central con el Pacífico Central y cuentan con terrenos libres y alta conectividad con la capital (figura 37).



Figura 37. Vista aérea de dos miniciudades a escasos metros en la periferia de la GAM.
Fuente: Google Earth (2018).

Así pues, Costa Rica es uno de los países centroamericanos que tiene más miniciudades en crecimiento y funcionamiento. Iniciaron desde 2009 y actualmente han mostrado un repunte en su promoción y construcción. Portafolio Inmobiliario fue la empresa pionera en introducir las miniciudades o *lifestyle centres* [centros de estilo de vida¹⁴], con Avenida Escazú en Costa Rica. Es una empresa de capital centroamericano. cuyos socios son inversionistas de gran reconocimiento en la región; es uno de los más grandes desarrolladores inmobiliarios de Costa Rica, con más de \$450 millones en activos (Portafolio Inmobiliario, s.f.). En su página web se vende la idea de que sus proyectos “mejoran la calidad de vida de los ciudadanos”, enfatizando los espacios compartidos, con el objetivo de “generar experiencias memorables” o recuerdos que se asocien a la miniciudad, para que sus usuarios generen un sentimiento de pertenencia y se fomente su deseo de volver. La desarrolladora afirma que “busca ser el catalizador que transforma ciudades en espacios urbanos que provocan pertenencia” (Portafolio Inmobiliario, s.f., párr. 2). Esta empresa posee diversos proyectos inmobiliarios en el país, los cuales abarcan centros comerciales, plazas comerciales, *business parks*, un centro corporativo, una terminal de buses, una marina resort cinco estrellas y otra miniciudad llamada Escazú Village (figura 38).

¹⁴ Según el International Council of Shopping Centers [Consejo Internacional de Centros Comerciales] (ICSC, 2017) un *lifestyle centre* se define como “*Upscale national-chain specialty stores with dining and entertainment in an outdoor setting*” [Tiendas especializadas de alta gama de cadenas nacionales con restaurantes y lugares de entretenimiento al aire libre]. En general, se caracteriza por la mezcla de usos es un espacio abierto, tematizado siguiendo principios del Nuevo Urbanismo y siempre incluyendo el componente de entretenimiento.



Figura 38. Render de Escazú Village, Escazú, Costa Rica.
Fuente: Escazú Village (2016).

Escazú *Village* ya está en funcionamiento y ha sido un imán comercial en la vía paralela a la misma autopista que conecta el Pacífico con el centro del país. Cuenta con áreas comerciales, de comidas, entretenimiento, conveniencia y residencia. Su área comercial es de 4 hectáreas y tiene un área total de construcción de 13,5 hectáreas. A pesar de ser vendida como un proyecto de uso mixto, también aprovecha para promocionar su lugar estratégico en la entrada de Escazú. Tiene diversas rutas de acceso, está cerca de hospitales, centros de negocios, centros comerciales y de entretenimiento. Sus 0,5 hectáreas de espacios abiertos de parques y plazoletas, junto con su oferta de comercios y restaurantes, se planificaron “favoreciendo los intercambios diarios entre vecinos, usuarios y visitantes” (Escazú Village, 2016, párr. 1), según el discurso de sus desarrolladores.

De esta manera, identifiqué ocho miniciudades en Costa Rica, algunas de las cuales aún se encuentran en construcción, en las cuatro provincias (San José, Alajuela, Cartago y Heredia) (figura 39).

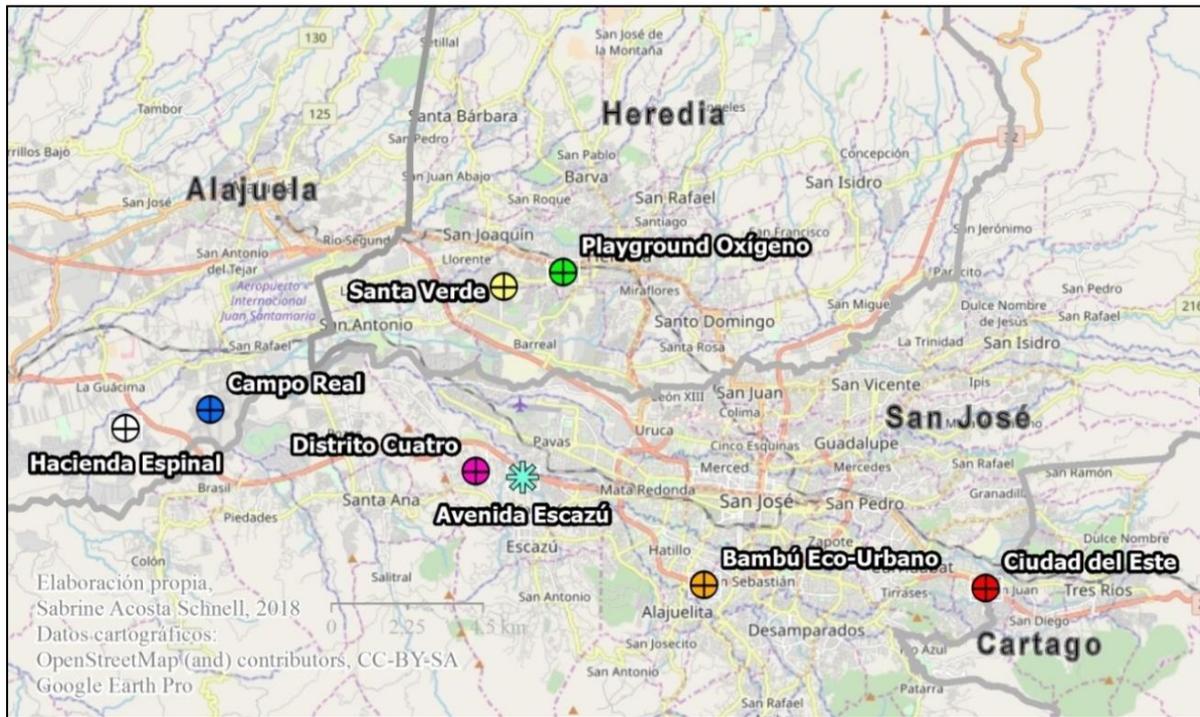


Figura 39. Miniciudades en Costa Rica.
Fuente: elaboración propia (2018).

En general, el componente comercial tiende a ser la base de su planificación; sin embargo, otros proyectos como Campo Real enfatizan lo residencial, con apenas una pequeña isla de servicios y comercio de conveniencia que aún no se asemeja a un centro urbano o a un centro comercial. Las miniciudades de Heredia son las más recientes, en el 2018, y han aprovechado para brindar servicios y residencias a los polos de oficinas que se encuentran a su alrededor. En estos ejemplos, el comercio y el concepto de “centro urbano” polifuncional es más evidente. Ciudad del Este, Avenida Escazú y Distrito Cuatro también tienen un fuerte componente comercial y de servicios. Según se observó, la vivienda social y la producción industrial no tienen participación en estos espacios de inversión privada y los servicios públicos no se identifican. Los más semejantes son algunas ofertas privadas de telefonía y televisión por cable, que alquilan algunos locales comerciales.

Miniciudades en Guatemala y sus incursiones en el Nuevo Urbanismo

Guatemala presenta diversos proyectos que han intentado seguir los principios arquitectónicos del Nuevo Urbanismo, proponiendo emular la distribución y oferta de uso mixto en las pequeñas ciudades tradicionales industriales europeas (*small towns*), que se caracterizaban por las distancias caminables, el sentido de pertenencia y el placer de “flanear” (Ghorra-Gobin,

2014). Sin embargo, la verificación en campo y las entrevistas corroboraron resultados opuestos. A pesar de que actualmente el único proyecto tipo miniciudad en operación que se identifica es Ciudad Cayalá, cabe destacar otros que han contribuido a la tendencia, la cual ha tenido menor presencia en Guatemala que en Costa Rica.

Según el arquitecto Juan Pablo Rosales (comunicación personal, 28 de febrero de 2017), participante del proyecto inicial de la miniciudad Cayalá, en Guatemala se ha intentado hacer incursiones que siguen los principios arquitectónicos del Nuevo Urbanismo, en los que se apuesta por una mezcla de comercios y usos; sin embargo, no todos los proyectos han sido exitosos. El primer caso es el proyecto en El Naranjo, el cual no se planeó como un centro comercial, sino como todo un concepto de *town centre* [centro urbano]; no obstante, el resultado fue un *mall* separado de un residencial, donde se privilegian las conexiones con el automóvil (figura 40).



Figura 40. Vista aérea de la sección comercial del proyecto El Naranjo.
Fuente: Pitán (2017).

Este proyecto hace parte del municipio Mixco, contiguo al municipio Guatemala. El crecimiento de estos municipios se impulsó por la construcción de un puente sobre un barranco, que ahora une la Zona 7 capitalina con el anillo periférico y el Bulevar el Naranjo (figura 41).



Figura 41. Esquema de los usos de la tierra en el actual proyecto de El Naranjo, Guatemala Fuente: elaboración propia con imágenes de Google (2018).

Según Rosales (2017), el proyecto inicialmente se ideó con los principios del Nuevo Urbanismo que incluiría un centro urbano, en forma de cuadras, donde se ocultaría el estacionamiento, se favorecería la peatonalización y habría hileras de tiendas bordeando las aceras. Los pasillos estarían techados o con arcadas y en el segundo piso se colocarían apartamentos u oficinas. El proyecto sería una miniciudad habitable y no se cerraría en las noches. Al atravesar el centro urbano se llegaría a otra sección residencial, cuya idea sería que hubiera seguridad y tranquilidad para que los habitantes y hasta los niños pudieran acceder a las tiendas y manejarse a pie. Según el arquitecto, el concepto pretendería asemejarse a la ciudad Antigua Guatemala, cuyo secreto sería mezclar los usos; sin embargo, ese no fue el resultado, según se corroboró en las figuras 40 y 41.

La idea inicial fue crear un barrio primero y no un centro comercial. De esta forma, en un plazo de quince años, se comenzaría a forjar un sentimiento de comunidad entre los residentes y usuarios. A pesar de lo anterior, según Rosales (2017), el concepto del proyecto abierto con

“un sistema de barrios” no calzó con la realidad de inseguridad guatemalteca, por lo que este inicial intento de proyecto abierto, queriendo seguir principios del Nuevo Urbanismo, se modificó en su versión final para asemejarse más a un simple *mall* al frente de un barrio cerrado. Entre sus modificaciones se descartó la idea del master plan tipo *town centre*. Aunque diversas ideas sí se lograron ejecutar, por ejemplo un área comercial tipo “ancla” en un extremo junto un área residencial, el proyecto terminó por seguir el simple modelo de *mall* y barrio cerrado con acceso restringido.

Asimismo, la sección residencial tuvo que cerrarse con garita, ya que, según el arquitecto Rosales, eso era un requisito de los compradores para adquirir una propiedad de alto estándar. También indica que el principio de peso detrás de este intento de seguir los nuevos principios arquitectónicos era volver a la idea de que “los arquitectos eran los que diseñaban las ciudades y, por lo tanto, le daban el toque de belleza visual” (J. Rosales, comunicación personal, 28 de febrero de 2017). Para él, el urbanismo actual se ha vuelto “una tarea de ingenieros” que se limitan a diseñar estrategias de movimiento de tráfico y flujo de vehículos, perdiendo de vista el objetivo del “atractivo físico” y la dimensión humana y caminable asociadas a las recientes tendencias del Nuevo Urbanismo (ibíd.).

En el caso guatemalteco, el trabajo de campo permitió verificar que los sectores orientales de la capital han sido la más reciente tendencia de expansión inmobiliaria para sectores medio altos y altos (zonas 15 ,16 y 17), con la construcción del Boulevard Vista Hermosa, el Boulevard Rafael Landívar y el Boulevard Austriaco, que conecta con la Calzada de la Paz (figura 42). En esta dinámica hacia zona 16 es que se encuentra la miniciudad Cayalá, en un área que está cada vez más completa, según Inspecciones Globales (2018), empresa experta en avalúos de bienes muebles e inmuebles. Por otro lado, en dirección sur, se está desarrollando el uso mixto, en zona 12 y zona 13, que se considera “la próxima joya”, según estos expertos. Estas zonas están próximas a la Universidad San Carlos de Guatemala, lo cual funciona como un polo de atracción para las recientes iniciativas del mercado.

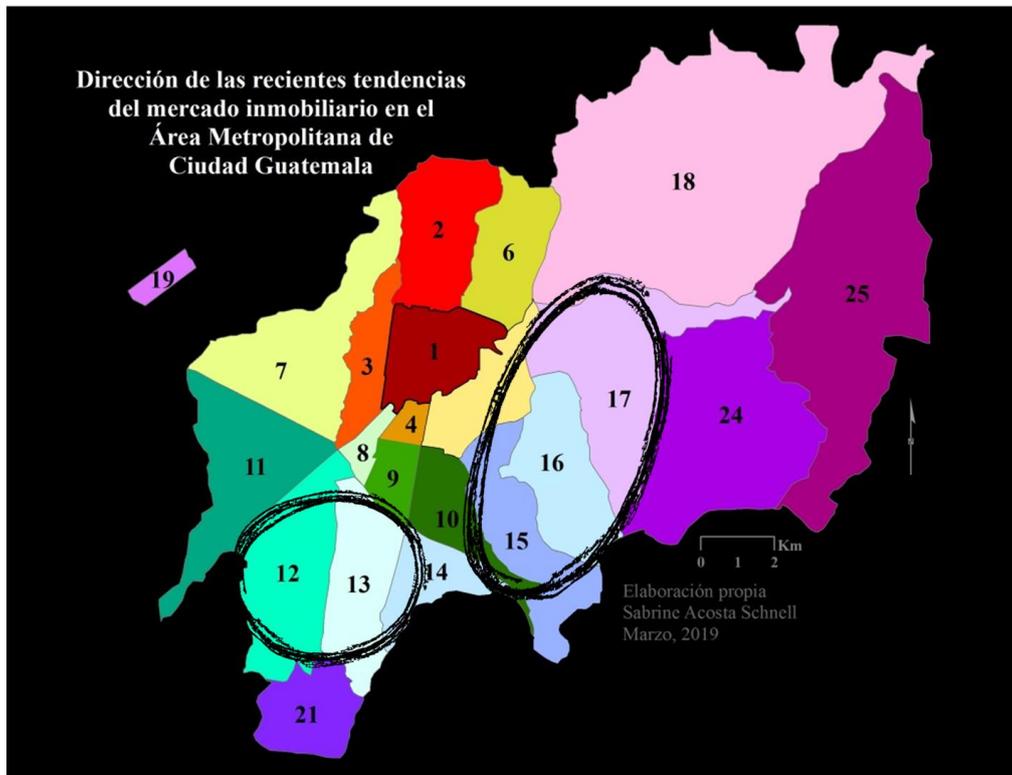


Figura 42. Zonas de reciente tendencia de expansión inmobiliaria en ciudad Guatemala. Fuente: elaboración propia (2019).

En esta misma dirección, concretamente sobre la avenida Petapa, en 2018 se planificó el proyecto Petápolis, un proyecto de uso mixto en dirección sur de ciudad Guatemala, similar a Bambú Eco Urbano en San José, Costa Rica (figura 43).



Figura 43. Render de Petápolis, la segunda miniciudad en Guatemala. Fuente: extracto del video comercial de Petápolis (2017).

El proyecto se propone en formato vertical y consistirá en dos torres de apartamentos de 15 niveles cada una. Según Carlos de León¹⁵, vendedor del proyecto, las residencias se

¹⁵ Comunicación personal, vía correo electrónico, el día 12 de noviembre del 2018, haciéndome pasar como posible compradora.

entregarán en finales del 2020 y finales del 2021. Incluirá apartamentos, oficinas, clínicas médicas y un centro comercial, dos piscinas, gimnasio, terraza, *business center* y canchas deportivas. A pesar de que este proyecto difiere de las propuestas de Avenida Escazú y Ciudad Cayalá, las cuales emulan arquitectónicamente una miniciudad con diversas técnicas de tematización que pretenden seguir los principios de diseño del Nuevo Urbanismo, Petápolis también podría considerarse una miniciudad, ya que apuesta por el uso mixto y la concentración de funciones como una respuesta del sector privado a las necesidades metropolinadas que el sector público no ha podido resolver (y que se comentarán más adelante a lo largo de la parte 2). Sus desarrolladores lo promocionan como “el privilegio de tenerlo todo en un mismo lugar”, pues se trata de “un proyecto que une la vivienda y el trabajo” (Petápolis, 2017, párr. 4), según su publicidad, que procura diferenciarlo de las demás opciones inmobiliarias.

Este tipo de cambio de uso abrupto y significativo está también ocurriendo en Zona 4, Guatemala, la cual se ha convertido un atractivo para los desarrolladores de la tendencia del uso mixto. Zona 4 es un sector de la ciudad que, como se comentará en la parte 1, hizo parte del proceso de expansión y “europeización” de esta, a partir de finales del siglo XIX¹⁶ (Pinto & Soria, 1990). Su creación fue con un objetivo cultural y hoy día mantiene ese espíritu.

Desde el año 2000, se iniciaron trabajos para recuperar el área, volverla peatonal y ofertar más restaurantes y edificios residenciales y el proyecto se conoció como Cuatro Grados Norte (figura 44). Se introdujeron nuevos espacios, residencias en vertical y espacios abiertos para tránsito, encuentro y ocio, pero fue un proceso de resignificación espacial que se estancó por alrededor de diez años e incluso la zona se degradó. Esta se ha caracterizado por tener pequeños comercios, poco tránsito y calles con prioridad al peatón; sin embargo, con la inversión de tres grandes proyectos de uso mixto en 2018 (figura 45), Cuatro Grados Norte intentará impulsar nuevamente su desarrollo aludiendo a algunos principios del Nuevo Urbanismo, por ejemplo la peatonalización, el acercamiento al concepto de barrio y un mayor contacto con la naturaleza.

¹⁶ Como se comentará en la parte 1, la ciudad se “moderniza” producto de una vinculación más intensiva con el mercado exterior, lo cual fomenta la “europeización” de la ciudad en cuanto a predominio de actividades y funciones propias de una economía de mercado (Pinto & Soria, 1990). En Costa Rica, también se dio el fenómeno de europeización, bajo el cual se importaron arquitecturas, prácticas sociales, comidas, ropas, estilos de vida y entretenimiento, dando lugar a una reinvencción cultural, en palabras de Quesada (2011). Como parte de este proceso, para dar a conocer el pabellón de Guatemala en la Gran Exposición Mundial de París, realizada en 1889, el Presidente en turno celebra dicha actividad en la finca “El Recreo”, que era propiedad del Estado, y que se conoció como cantón Exposición. Posteriormente, en la administración de José María Reina Barrios (1892-1898), se trazó el diseño de las vías con 45 grados de inclinación con respecto a la trama urbana existente, para imitar el trazado parisino (Pinto & Soria, 1990). Hasta la fecha este patrón permanece.

Está por verse el efecto y aceptación de estas nuevas tendencias de uso mixto, pero aun en fase de planificación, en trabajo de campo incipientemente corroboré el inicio de una posible transición y evolución de usos del suelo (previamente se utilizaban como parqueos) y que ahora está dando paso a los grandes proyectos al estilo miniciudad, que catalizan el desarrollo a sus alrededores (figura 45). Cada nuevo proyecto vertical de uso mixto interactuará con el barrio planificado a sus alrededores. Sería una miniciudad en sí misma, ya que Cuatro Grados Norte asemeja una pequeña ciudad donde se estimula mantener el sentido de comunidad, según los arquitectos de estos nuevos proyectos, entrevistados en la revista *Construir* (Arévalo, 2018b), como afirma Miquel (1988, p. 239 en Topalov et al., 2010, p. 1208), “*une cité dans la cité*” [ciudad dentro de la ciudad].



Figura 44. Vista aérea de Zona 4 con los primeros edificios residenciales y zonas potenciales para desarrollo mixto.
Fuente: Arévalo (2018b).



Figura 45. Inversión inmobiliaria en Zona 4, Ciudad Guatemala. Arriba derecha: Vista aérea de Zona 4 en los primeros días de construcción de un terreno que fue parqueo. Abajo izquierda: Proyecto XPO1 en construcción en Zona 4, a una cuadra del anterior proyecto
Fuente: acervo de la autora (2018).

Según entrevistas realizadas el 10 de febrero de 2017 a diversos trabajadores de restaurantes de Zona 4, meseros y cocineros, percibí en sus relatos que se está promoviendo el sentimiento de “comunidad” y “vecindad” “para atraer más movimiento y clientela”. Según el ingeniero Christian Smith de Urbop, con las nuevas inversiones “la Zona 4 como tal va a ser irreconocible, vienen cambios grandes con los proyectos XPO1, QUO y Granat. Solo estos constituyen lo más que se ha construido en la zona desde que comenzamos a desarrollarla en el año 2000” (citado por Arévalo, 2018b). Sin embargo, este es el discurso de los promotores y de los vendedores desde la perspectiva de las ventas, y aún es muy pronto para verificar la verdadera reacción de la población alejada y local sobre los cambios propuestos en estos barrios.

Conclusiones del capítulo 2

Las características de las miniciudades son diversas y varían entre proyectos, entre desarrolladoras, entre países y entre sistemas urbanos. En la tabla 3, muestro algunos datos básicos comparativos (los cuales recomiendo verificar y actualizar, debido a la volatilidad de las inversiones). No toda la información fue suministrada lo que complica la comparación.

Tabla 3. Comparación de características entre Avenida Escazú y Ciudad Cayalá.

	Avenida Escazú	Ciudad Cayalá
Fecha de inicio	2009	1983
Desarrolladora	Grupo Portafolio Inmobiliario	Grupo Cayalá / Cayalá Management Group
Constructora	Volio & Trejos	Administradora Paseo, S. A. (Constructora Cayalá, S.A.
Diseño y Arquitectura	Zurcher, Studio 506 y Trejos Facio Arquitectos	León Krier y Estudio Urbano
Dirección	Kilómetro 5 de la Ruta 27, San José, Costa Rica	Bulevar Rafael Landívar 10-05 Paseo Cayalá Zona 16, Ciudad de Guatemala.
Coordenadas	9°56'18.87"N 84°08'36.15"W	14° 36'39.41" N 90°29'09.00" W
Inversión	n.d.	200 millones de dólares
Distancia de la capital	5 km	11 km
Área	Finca de 16 hectáreas y avenida de un 1km	14 hectáreas solo Paseo Cayalá

	Avenida Escazú	Ciudad Cayalá
Etapas	<p>1 etapa: comercio oficinas, torres médicas, parqueos y cines)</p> <p>2 etapa: Torre Lexus y torre 510</p> <p>Etapas pendientes</p>	<p>1913: se adquiere la finca</p> <p>1983: Jacarandas de Cayalá</p> <p>1992: Condominios Bunganvillas de Cayalá (diversos tipos de vivienda)</p> <p>1998-2006: Encinos de Cayalá (5 condominios con apartamentos, <i>town houses</i> y terrenos)</p> <p>2003: Desarrolla Plan Maestro de Cidudad Cayalá (25 arq.)</p> <p>2007: Foresta de Cayalá (Amplios terrenos, áreas verdes y parques recreacionales)</p> <p>2011: Acacias de Cayalá (5^{to} proyecto de vivienda). Innovadora urbanización y club social</p> <p>2011: Cardales de Cayalá (Área comercial con servicios de conveniencia y canchas deportivas)</p> <p>2011, noviembre: 1 fase: Paseo Cayalá (corazón de la ciudad)</p> <p>Más etapas residenciales</p> <p>2017: Distrito Moda</p> <p>2019: Distrito empresarial</p>
Oficinas	<p>≥35 (Doce edificios 13.000 m²)</p>	Distrito empresarial con edificios de oficinas de entre 4 y 5 niveles
Comercios y servicios (médicos)	39	68.000m ² 1 ^{era} fase 90 comercios
Entretenimiento	Playground y cines	Carrusel, canopy, cine, trencito y bicicletas
Gastronomía	20 (Delicatessen, <i>foodcourt</i> , heladerías, cafeterías, restaurantes)	Mercado Gastronómico Cayibel ≥27 restaurantes
Residencias	<p>Single loft 1 nivel, 91 m²</p> <p>Duplex, 2 niveles, 174 m²</p> <p>Flat, 1 nivel, 184 m²</p> <p>Garden Loft, 2 niveles, 146 m²</p> <p>Plaza loft, 2 niveles, 146 m²</p> <p>Penthouse, 354 m²</p> <p>Precios desde 350.000 dólares aprox.</p>	<p>Condominios, lotes, apartamentos o <i>lofts</i> en alquiler, dirigidos a estudiantes universitarios y ejecutivos en el segundo piso el área comercial; bajo el lema <i>live and work</i>.</p> <p>Residencias en venta en formato apartamento ("<i>courtyard housing</i>", con edificios de 6 niveles, plaza privada, parqueos en sótanos) y casas. Nogales, Olmos, Gardenias, Lirios, Belesa</p> <p>Precios entre 260.000 y 1,2 millones de dólares</p>
Hotel	Residence Inn Marriot	AC Hotel Guatemala City Marriot LOFT Cayalá
Otros edificios	Minibodegas LoqStorage Piscina para residencias	<p>Iglesia Santa María Reina de la Familia</p> <p>Torre Cayalá</p> <p>Azaria Cayalá (<i>business centre</i>)</p> <p>Club Cayalá (reuniones y eventos)</p> <p>Club La Reserva (áreas recreativas, gimnasio, piscina climatizada, canchas de tenis y futbol, área de yoga y dos salones sociales).</p>

Fuente: elaboración propia (2020) a partir de: Cayalá (2018), Cayalá (2018a), Cayalá (2018b); Ávila (2019), Lizan (2018), Lizan (2018b), Camacho (2013), Morales (2018).

Procedo a la parte 1, donde se discute un amplio recorte histórico para entender las dinámicas actuales en las cuales surgen las miniciudades.

Parte 1. Proceso histórico de urbanización en Centroamérica

Borja (2003) afirma que “la ciudad siempre ha sido un fenómeno cambiante, tanto en su escala como en su estructura territorial, tanto en sus formas de gobierno u organización como en las culturas y comportamientos urbanos” (p. 35). A partir de esta idea, analizo el impulso histórico desde el período colonial, para permitir la comprensión evolutiva de la organización espacial actual y las relaciones con los diversos actores en el contexto de las miniciudades. Explicaré cómo el proceso de surgimiento de ciudades tiene sus especificidades, y la experiencia histórica de América Latina, concretamente de Centroamérica, cuenta con sus particularidades. La parte 1 hace un recorrido histórico con el objetivo de comprender la evolución y situación actual de los sistemas urbanos costarricenses y guatemaltecos en el contexto regional; esta se estructura según se indica en la tabla 4.

Tabla 4. Estructura de la parte 1.

Hipótesis de la parte 1 Las particulares evoluciones de los sistemas urbanos fueron orientadas por diferentes factores políticos, económicos y sociales a lo largo de la historia, marcando las singularidades urbanas a las cuales responde cada miniciudad.	Capítulo 3. Evolución del sistema urbano costarricense	➤ La ausencia de un conflicto armado, la expansión de la producción cafetalera colonial y el reciente cambio hacia la verticalización residencial orientan el actual proceso de urbanización en Costa Rica.
	Capítulo 4. Evolución del sistema urbano guatemalteco	➤ El proceso de urbanización en el caso guatemalteco se ha caracterizado por los desbalances territoriales a raíz del latifundismo, la dualidad del mercado formal/informal, los eventos naturales y el conflicto armado.
	Capítulo 5. Los promotores y participantes del proceso de metropolización en Guatemala	➤ La autoconstrucción, la informalidad del mercado, el alto porcentaje de población indígena y la terratenencia heredada históricamente han sido de los principales factores que orientaron la producción del espacio urbano en Guatemala.
	Capítulo 6. Los promotores y participantes del proceso de metropolización en Costa Rica	➤ El crecimiento lineal y disperso ha fomentado una decreciente disponibilidad de terrenos en la Gran Área Metropolitana, que ha impulsado la introducción de la verticalización residencial de lujo y no resuelve la necesidad habitacional de sectores medios y bajos en Costa Rica.
	Conclusiones de la parte 1	

Fuente: elaboración propia (2018).

En el istmo centroamericano se dieron una diversidad de relaciones sociales y de producción desde el periodo colonial y postcolonial. Posterior al movimiento independentista, a diferentes ritmos y rumbos, los territorios fueron incorporándose al capitalismo mundial, y esta transición fue marcando diversos rumbos en la conformación de los sistemas urbanos, donde actualmente se desarrollan las miniciudades. Según Di Méo (1998), “*c’est l’espace, et plus encore le territoire, en*

tant que entité sociale et culturelle construit sur le principe de la coprésence des acteurs, qui contribue à forger de nouvelles agrégations géographiques de nature économique” (p. 201) [es el espacio, y principalmente el territorio, en tanto que entidad social y cultural construida sobre el principio de la presencia de actores, el que contribuye a forjar nuevas agregaciones geográficas de naturaleza económica]. Estas reestructuraciones en el ámbito político, económico y social configuran las diversas realidades urbanas, con retos y necesidades particulares, en las que un tipo de proyectos de uso mixto surge: las miniciudades. Esta metodología también sigue los principios de la Teoría de la Regulación, en la que Boyer (2015) propone un análisis desde la perspectiva de la economía política, para destacar las articulaciones entre la esfera de la producción, la esfera del consumo y el Estado.

La escuela francesa de la regulación invita al análisis del capitalismo y sus transformaciones, con el fin de comprender los períodos de crecimiento estable y los momentos de cambio estructural y, de esta forma, contextualizar las condiciones estructurales que abren oportunidades para la génesis de las miniciudades. Siguiendo estos principios, los regulacionistas se caracterizan por enfatizar la variabilidad espacio-temporal de sus casos de estudio y no consideran válida la extrapolación de conclusiones en el espacio y tiempo, por lo que esta parte 1 se enfoca en las especificidades del desarrollo urbano de cada país. Se analizan las imbricaciones sociales, económicas y espaciales a lo largo de los diversos ejes temporales del proceso de urbanización, para verificar cómo factores internos y externos, en diversas etapas del desarrollo histórico, orientaron esta evolución para crear dos panoramas urbanos distintos hoy día: el guatemalteco y el costarricense.

Los estudios de Cosgrove (1998) sobre el paisaje y su relación con las formaciones sociales, las discusiones de Di Méo (1998) respecto a los territorios y su pertenencia a un tiempo, y una cronología y los aportes de Musset (1997 y 2005), acerca de la geopolítica centroamericana y las sociedades en crisis desde el periodo colonial, justifican el amplio recorte histórico para localizar la actual situación de los sistemas urbanos de las miniciudades. Es imperativo contextualizar la cambiante realidad urbana en un marco histórico, pues *“this perspective offers to historical geography the opportunity to raise its sights from the static reconstruction of past geographies or the detailed but essentially discrete study of field systems, settlement patterns or population distributions and to see these material and issues as part and parcel of a broader history”* (Cosgrove, 1998, p. 4) [Esta perspectiva le ofrece a la geografía histórica la oportunidad de llevar su mirada más allá de la reconstrucción estática de geografías pasadas o del estudio detallado pero esencialmente discreto de los sistemas de campo, los patrones de asentamiento o las distribuciones

de la población, y ver estos materiales y problemas como parte integrante de una historia más amplia].

En este abordaje incluiré datos diversos sobre población, economía y política, con el propósito de entender la producción del espacio urbano local. Analizaré los diversos agentes participantes del crecimiento urbano y del proceso de metropolización que interactúan en diferentes sectores y en diversas intensidades, por lo cual resalto las temáticas más relevantes en cada realidad, para entender cómo un mismo producto inmobiliario responde a retos diversos. Sin embargo, ambos países no cuentan con los mismos datos o fuentes para permitir una comparación paralela, pero considero que la información recolectada es más que suficiente para describir y caracterizar las singularidades históricas y espaciales del contexto de la emergencia de las miniciudades.

La dificultad de encontrar datos censales actualizados¹⁷ y comparables entre países me obligó a tomar como base los informes del Estado de la Región y la CEPAL (CEPALSTAT, 2019; Observatorio Demográfico de América Latina y el Caribe, 2008), que han realizado una recopilación estadística de cada país para comprar las situaciones urbanas en la región. Con estos documentos construí la discusión alrededor de la inserción de las miniciudades en Guatemala y Costa Rica. Además, realicé una búsqueda hemerográfica para dar cuenta de la situación actual del mercado inmobiliario y sus productos ofertados. Las investigaciones del Centro de Estudios Urbanos y Regionales (CEUR) de la Universidad de San Carlos de Guatemala y el Proyecto de Cartografía Metropolitana (Núñez & Lebeau, 2015) constituyen una base de datos amplia y detallada para reconstruir los promotores y participantes del Área Metropolitana de Ciudad Guatemala (AMCG) con los datos más recientes disponibles.

Diversos autores ya han comentado ampliamente sobre la conformación del área metropolitana en en ambos países. El objetivo no es repetir lo que ya diversos historiadores y conocedores de la temática han abordado, sino contextualizar y explorar la transformación de los sistemas urbanos de cada caso de estudio para entender el sitio y situación de las miniciudades como nuevos productos y espacios de inversión privada, surgidos en este proceso de cambios. Para el caso costarricense, incluí estudios de Hall (1976), Raabe y Zumbado (1976), Molina (1991), Chaverri (1994), Pérez (1998), Carvajal y Vargas (1987), Lungo (1992) y González (1973); y para Guatemala, analicé las contribuciones de Pinto y Gellert (1992), Morán (2004, 2011), Morán y Valladares (2006), Valladares (2011) y Velásquez (1989, 1998, 2006, 2007, 2016), del Centro de Estudios Urbanos y

¹⁷ Costa Rica y Panamá son los únicos países de la región que cuentan con censos recientes (2011 y 2010, respectivamente). Belice, Honduras y Guatemala realizaron sus últimos censos entre 2000 y 2002, Nicaragua en 2005 y El Salvador en 2007, lo cual representa una dificultad para realizar estudios comparativos. A pesar de estas diferencias, se resaltaron los contrastes, tomando como base la recopilación estadística del Estado de la Región (2016).

Regionales de la Universidad de San Carlos de Guatemala. También analicé los estudios de Caplow (1966) y Markman (1966) sobre los traslados e inicios de la capital guatemalteca. Ambos casos de estudio ejemplificarán cómo las relaciones de producción y la configuración geográfica influyeron en las dinámicas sociales y en el proceso de urbanización, enfatizando diversos grados de desigualdad, acceso a medios de consumo colectivo e, incluso, a las tierras urbanas.

Capítulo 3. Evolución del proceso de urbanización costarricense

Tomando en cuenta lo expuesto por Musset (2016, p. 60), “*the city is just the physical expression of the forms of domination elaborated by a society in a given moment of its history*” [la ciudad es solo la expresión física de las formas de dominación elaboradas por una sociedad en un momento dado de la historia], analizo, en los siguientes dos capítulos, las reestructuraciones económicas, políticas, sociales y culturales en las que diversos participantes del proceso de urbanización han actuado en distintas realidades urbanas.

Sposito (2002) propone que el espacio es historia y, en esta perspectiva, la ciudad de hoy es el resultado de una acumulación de otras ciudades anteriores, transformadas, reconstruidas, producidas por los cambios ocurridos a lo largo del tiempo. Desde otra perspectiva, Di Méo (1998) sugiere que las imbricaciones históricas del territorio se requieren analizar yendo más allá de la idea del palimpsesto, pues el geógrafo “*cherche la manière dont les temps historiques inscrits dans l’espace s’affrontent, se bousculent, s’excluent ou se fusionent pour donner naissance aux territoires d’aujourd’hui*” (p. 54) [busca la manera en que los tiempos se basculan, se excluyen o se fusionan para dar nacimiento a los territorios de hoy]. De esta forma, se entiende que las “mutaciones espaciales intranacionales” (Ghorra-Gobin, 2015) hasta la actualidad responden al proceso de globalización y explican muchas dinámicas de las áreas metropolitanas donde se desarrollan las miniciudades.

Así pues, en el presente capítulo, analizo la transformación del sistema urbano y el surgimiento del mercado inmobiliario a partir de la génesis de las fincas cafetaleras. Además, discuto cómo la nueva estructura económica impulsó el proceso de metropolización y determinó el patrón de crecimiento urbano actual.

En Centroamérica, las ciudades coloniales fueron desarrolladas principalmente por el Imperio español, modificando la configuración de influencias regionales y mundiales. Este capítulo y el siguiente abordan la consolidación de las capitales postcoloniales, en el marco de los cambios económicos, ya que “*the emergence of European capitalism involved radical changes in the social organisation of space at different scales*” (Cosgrove, 1998, p. 4) [la emergencia del capitalismo europeo implicó cambios radicales en la organización social del espacio en diversas escalas], lo cual

contribuye a explicar el surgimiento de las miniciudades en los sistemas urbanos actuales. Enfatizo que, independientemente de que se siguiera o no el proyecto agroexportador, de una forma u otra, la inserción en el mercado mundial capitalista estructuró el particular crecimiento urbano de cada país y justifica los diferentes grados y patrones de desigualdad en cada sistema urbano social. Esto comprueba que no existió un único modelo de estructuración de ciudad capitalista, lo cual explica las diferentes realidades, donde hoy día se construyen las miniciudades en la región centroamericana. Estos detalles históricos también se van a recordar o intentar borrar en diversos imaginarios urbanos y en las técnicas de mercadeo de las miniciudades.

El poder cafetalero y la producción urbana

Cada capital y cada sistema urbano respondió a diversas configuraciones sociales, económicas y políticas, y la ciudad fue un campo de batalla en el proceso capitalista de creación y apropiación de territorios urbanos y rurales (Musset, 2016). Posteriormente, fue la producción cafetalera para exportación la que orientó las luchas internas entre los señores de la Colonia, los conservadores y aquellos liberales cafetaleros ligados al mercado externo (Fernández & Lungo, 1988; Velásquez 1989, 1998, 2006, 2007, 2016). Estos procesos fueron la base económica, social y política que moldeó el desarrollo urbano centroamericano desde el siglo XIX, el cual se retoma en imaginarios urbanos actuales y se impregna en algunas facetas y dinámicas de las miniciudades. La arquitectura, la toponimia, la tematización y hasta las técnicas de mercadeo van a hacer alusión a este auge cafetalero asociado al éxito económico de las miniciudades.

Es al final del siglo XIX que se consolidan las capitales centroamericanas¹⁸ y se establece el poder cafetalero. Los grupos hegemónicos se asientan en las capitales y desde ahí planifican las actividades financieras y administrativas, públicas y privadas. Las capitales se expanden, fortifican las condiciones generales de producción y concentran los medios de consumo colectivo y la fuerza de trabajo. Este auge económico del café favoreció el surgimiento de un sistema comercial y financiero, estimuló la expansión del aparato estatal, impulsó el crecimiento de las ciudades y promovió la aparición de nuevas áreas habitacionales (por la expansión de la frontera agrícola y migraciones internas). De esta forma, se justifica cómo la apertura a nuevos mercados y la

¹⁸ Posteriormente a la independencia de España, entre 1823 y 1824, se crearon las Provincias Unidas del Centro de América o Estados Federados del Centro de América. En 1824 cambió al nombre de República Federal de Centroamérica, que estaba integrada por Guatemala, Honduras, El Salvador, Nicaragua y Costa Rica, la cual, después de varias guerras civiles, se disolvió en 1838, dando origen a cinco Estados independientes.

internacionalización de las economías nacionales produjeron cambios y consolidaron la estructuración urbana.

Ahora bien, San José no fue inicialmente la única capital de la provincia Costa Rica, aunque siempre mantuvo su emplazamiento como ciudad desde su inicio, a diferencia de Guatemala, la cual cambió a cuatro lugares. Inicialmente, Cartago fue la capital colonial heredada, pero su estatus le fue arrebatado e intercambiado entre diferentes ubicaciones a lo largo de la historia, hasta 1838. En 1737, se registran los inicios de San José, con la construcción de la primera ermita en un lugar que se llamó La Boca del Monte o la Villa de San José de la Boca del Monte. La construcción de este centro religioso se considera el inicio de la ciudad, pues los gobernantes así pretendían conservar el control y congregación de la población, formando así nuevos pueblos y concentraciones urbanas (González, 1973). Esto contrasta con la planificación de las miniciudades costarricenses, las cuales no utilizan un centro religioso para estructurar su trama urbana, a diferencia de Ciudad Cayalá.

En San José, la población también fue forzosamente obligada a congregarse en los nuevos terrenos del Valle Central para evitar ser castigados. La población costarricense en la “Villita” no estaba organizada para 1750 y aún no contaba con una plaza central que ordenara el trazado de las calles. Para 1751, San José “[...] era entonces un insignificante número de casas y ranchos dispersos y de mal ver, con una ermita a su servicio, yerta y abandonada en campo raso [...]” (González, 1973, p. 113). Con esto, se corrobora que su crecimiento se caracterizó por ser lento y presentar diversos enfrentamientos con una población rebelde, que no quería abandonar sus fincas originales para ir a poblar la nueva ciudad. Otros factores climáticos, físicos y culturales también dificultaron la migración al nuevo emplazamiento.

El arraigo de la población a sus fincas fue lo que distinguió el desarrollo urbano en Costa Rica y tiene su origen en la introducción del proceso productivo capitalista, el cual favoreció una relación simbiótica entre el campesino y los propietarios de los cafetales (Molina, 1991; Vega, 1981a, 1981b, 1988). Esto es lo que Lindón (2006) llama “*geographical rootedness*” (p. 371) en su estudio *Geografías de la vida cotidiana*. Este arraigo se hereda hasta la actualidad y se expresa en una expansión urbana horizontal y extensa en el proceso de metropolización. Es por esto que el patrón residencial se ha caracterizado por ser horizontal y espacioso, con amplios jardines y huertas, lo cual resulta actualmente un desafío para el reciente auge de verticalización residencial y las miniciudades, pues estas ofrecen principalmente pequeñas opciones habitacionales.

La industria cafetalera se vio impulsada con la monetización y el acceso al crédito, lo que contribuyó a financiar el ciclo de producción, para dar inicio al incipiente proceso de urbanización

en el Valle Central. La capital costarricense, al igual que la guatemalteca, sufrió algunos cambios en su emplazamiento final, pero por diferentes motivos. Se vio repartida entre las diversas provincias y, tras diversos enfrentamientos bélicos, fue hasta 1838 que se decretó San José como capital del país.

Después de 1850, San José comenzó a cambiar su aspecto de aldea y a convertirse en ciudad, con la construcción del Palacio Nacional, Teatro Nacional, hospitales y demás edificios del gobierno que recurrieron al monumentalismo para evocar el sentido de ciudad y comunidad. Esta técnica también se emula en la tematización de las miniciudades, con el mismo propósito de crear la sensación de gran ciudad próspera y exitosa (figura 46).

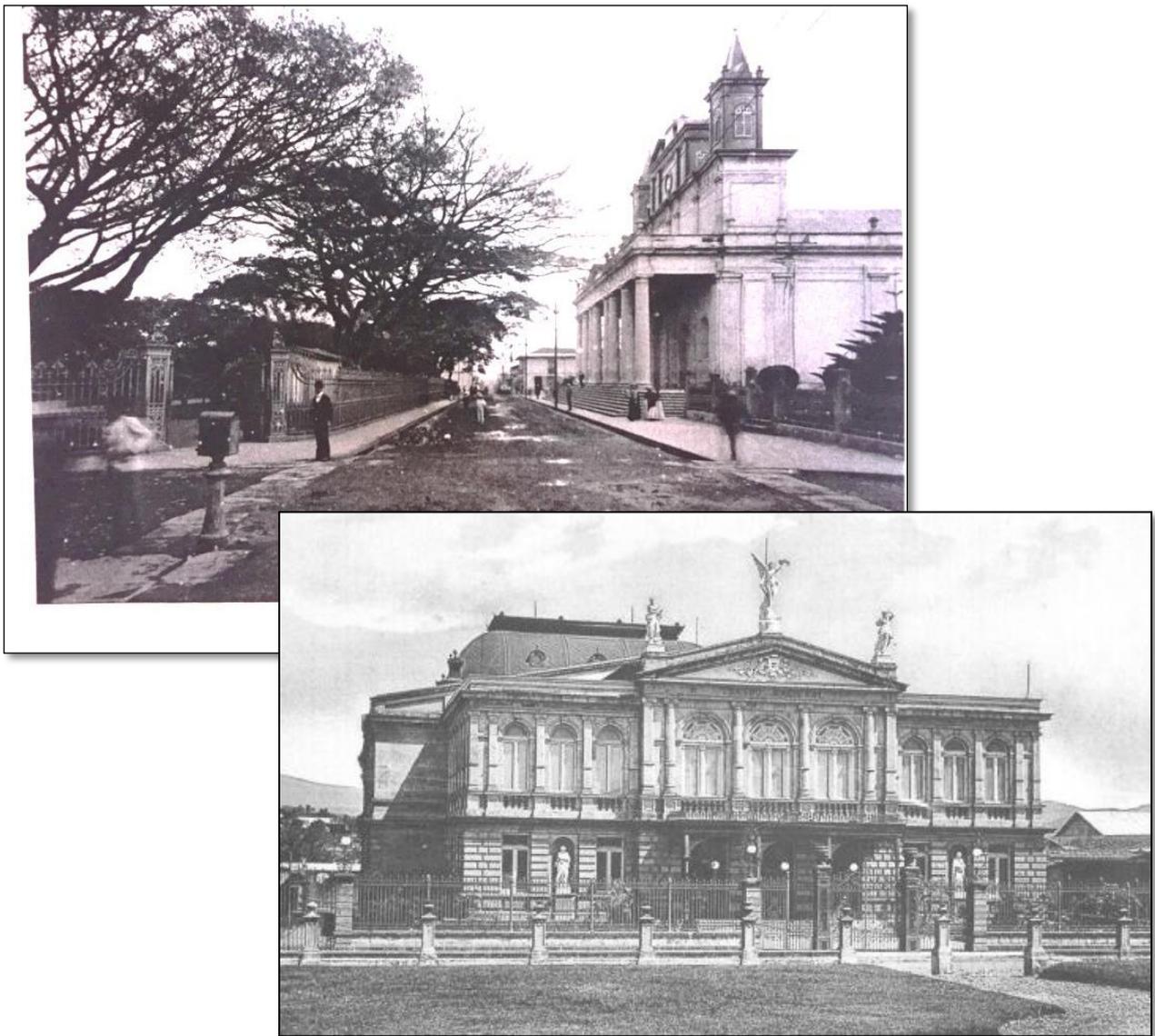


Figura 46. Ejemplos de monumentalismo a mediados del siglo XIX en San José. Arriba: Catedral de San José en la segunda mitad del siglo XIX. Abajo: Teatro Nacional, 1897. Fuente: Museo Nacional, exposición el 24 de marzo 2017, reproducción del álbum de Henri Morgan, 1892; Gómez y Zamora, 2008.

Las fincas cafetaleras como origen de los primeros asentamientos en el proceso de urbanización en el Valle Central, que dieron lugar al mercado inmobiliario

La urbanización y, posteriormente, el proceso de metropolización, fueron condicionadas por el legado económico y social del período colonial. San José se localiza en un sitio donde las mejores condiciones edafoclimáticas se confabularon para la próspera producción cafetalera. El incipiente proceso de urbanización respondió a los patrones heredados de la distribución inicial de fincas cafetaleras, lo que paulatinamente fue modelando el paisaje regional entre 1844 y 1950 (Chaverri, 1994). A partir de la localización de fincas, comenzó a organizarse la infraestructura de transportes y la concentración de servicios básicos (figura 47). Fueron el café y sus relaciones interescales los que modelaron, en esencia, la fisonomía del Valle Central, a pesar de que el café no fue la única actividad económica (Molina, 1991).

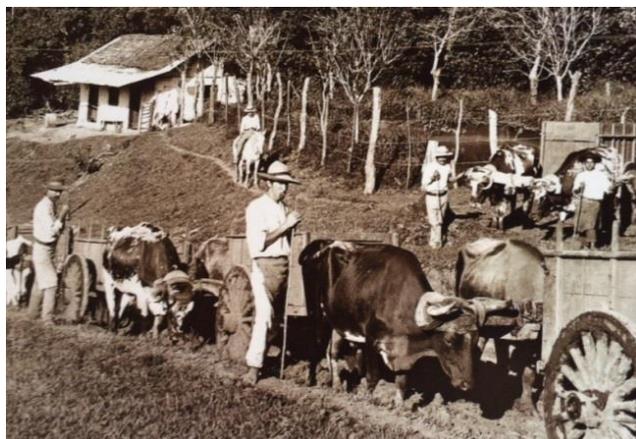
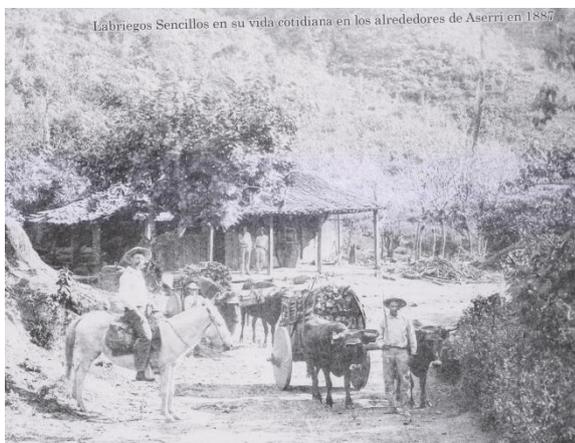


Figura 47. Primeras residencias y transporte en zonas rurales del Valle Central asociadas al café, a finales del siglo XIX.

Fuente: Suárez (2017).

Hall (1976) explica la dinámica del crecimiento de poblaciones dispersas a partir de las fincas cafetaleras:

[...] con sus propios pueblos centrales, y a medida que aumentó el número de pequeñas fincas cafetaleras, comenzaron a aparecer nuevas poblaciones dispersas. Era mucho más corriente a mediados del siglo pasado que un pequeño cafetalero viviera con su familia en su propia finca, en una casita de un solo piso, construida con adobe o madera, pintada de blanco, con techo de tejas rojas, y de dos o tres cuartos sencillamente amueblados. En 1935

la mayoría de los cafetaleros de la Meseta Central vivía probablemente en sus propias fincas, y no en pueblos, pero sus casas a menudo se concentraban a lo largo de caminos. (p. 50)

San José fue el lugar de concentración de la actividad cafetera, que contribuyó a la cooperación e interdependencia entre productores y trabajadores relacionados con la producción, manejo y distribución (transporte) del café, manteniendo el modo de producción de subsistencia paralelo al capitalista. La figura 48 presenta fotografías aéreas con actuales aglomeraciones de casas en las fincas cafetaleras, las cuales sirven de ejemplo para entender cómo se dio inicio a pequeños pueblos que fueron creciendo para formar ciudades.



Figura 48. Fotos actuales para ejemplificar cómo se inició el proceso de urbanización a partir de las fincas cafetaleras dispersas en el Valle Central.
Fuente: ICAFÉ (2014).

En el contexto de fines del siglo XIX, surgió la oligarquía cafetalera, responsable del desarrollo de San José. Con la constitución de esta clase social, la producción se enfocó en una creciente acumulación. En este contexto, San José se sometió a un proceso de modernización urbana entre los

años 1880 y 1930. En la figura 49 se observa cómo comenzó a desarrollarse la capital y se diferenció de sus periferias.



Figura 49. Comparación edilicia de inicios del siglo XX en áreas rurales y en el centro de la capital en Avenida Segunda. Ambas fotos son de 1913.
Fuente: Suárez (2017).

Los gobiernos liberales tenían como objetivo la renovación y expansión urbana para crear un símbolo que reflejara el nuevo poder oligárquico instalado en las redes de agricultura comercial, a fines del siglo XIX en el Valle Central. Este proyecto, liderado por la burguesía, fue una respuesta nacional para mejorar la higiene urbana y fomentar el cambio cultural. El proyecto expresó en el espacio urbano los valores sociales y morales que promovieron una nueva concepción y organización espacial de la ciudad. Se crearon cambios trascendentales en la organización y los servicios públicos que fueron esenciales para el desarrollo y el crecimiento de la ciudad. El trazado urbano y las rutas de transporte que se ven actualmente en el paisaje costarricense son la respuesta a las necesidades capitalistas que surgieron desde el período colonial y más tarde con la realización del modo de producción capitalista, después de la independencia, en los siglos XIX y XX.

La ubicación central de San José facilitó la concentración y la cooperación entre ciudades. Fue escenario de especialización en actividades secundarias y terciarias, específicamente en el siglo XX, lo que impulsó el proceso de urbanización. Otras actividades en las ciudades estaban relacionadas con el sector comercial, financiero y artesanal, pero fue la actividad agroexportadora la que estableció la principal relación económica que les dio forma. Para principios del siglo XX, el casco urbano ya tenía un patrón de expansión este-oeste (figura 50).

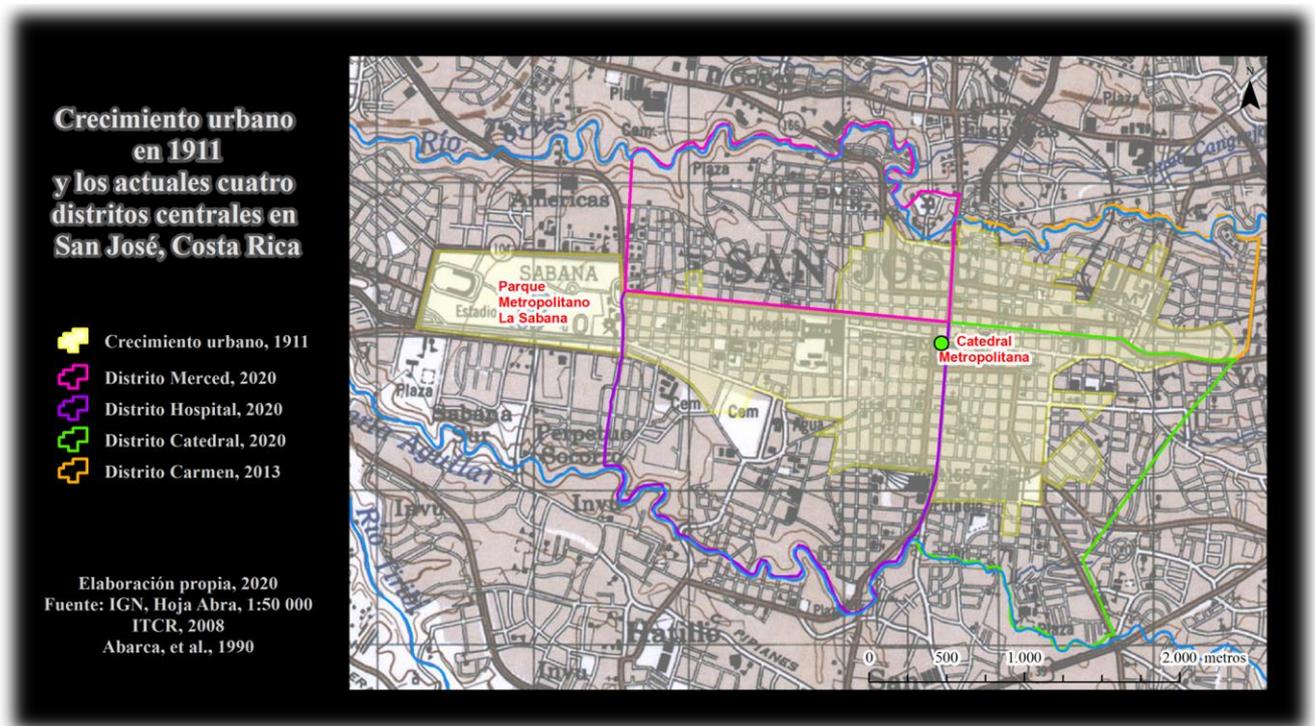


Figura 50. Expansión urbana en 1911 en San José
 Fuente: elaboración propia (2020) con datos de IGN (s.f.); ITCR (2008); Abarca et al. (1990).

El café ha tenido su expresión territorial. Por ejemplo, en la figura 51 se observa la distribución de fincas cafetaleras recopiladas por Hall (1976) para el año 1935, sobrepuestas en una imagen del crecimiento urbano actual de Alajuela, Heredia, San José y Cartago. Esta autora se especializó en la relación entre la producción cafetalera y el crecimiento urbano en Costa Rica.

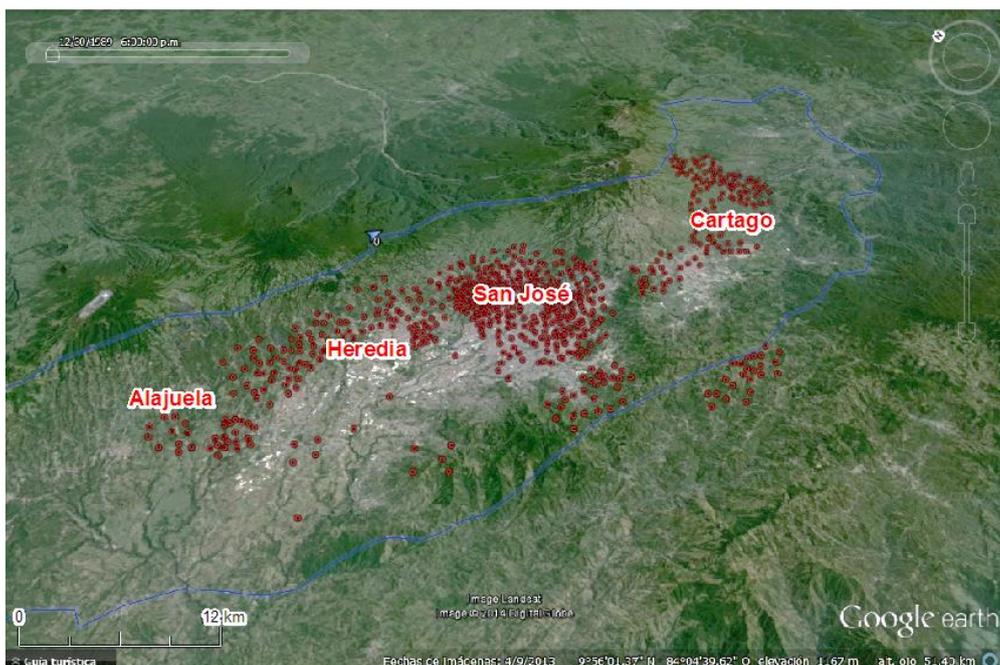


Figura 51. Distribución de las fincas cafetaleras en 1935 sobre una imagen Google Earth de la expansión urbana en Valle Central en 2002.
 Fuente: elaboración propia (2020), con datos de Hall (1976, p. 74) e Imagen Google Earth, 2002.

La figura 52 muestra la analogía entre la localización de la región cafetalera en el Valle Central desde 1971 y la ubicación de la Gran Área Metropolitana en el mismo espacio. Estas imágenes corroboran y explican porqué Costa Rica presenta hoy día una alta concentración de población asentada en el Valle Central, y este patrón responde, tal y como se analizó, a la actividad cafetalera y sus pueblos concentrados en esta región geográfica desde hace cuatro siglos.

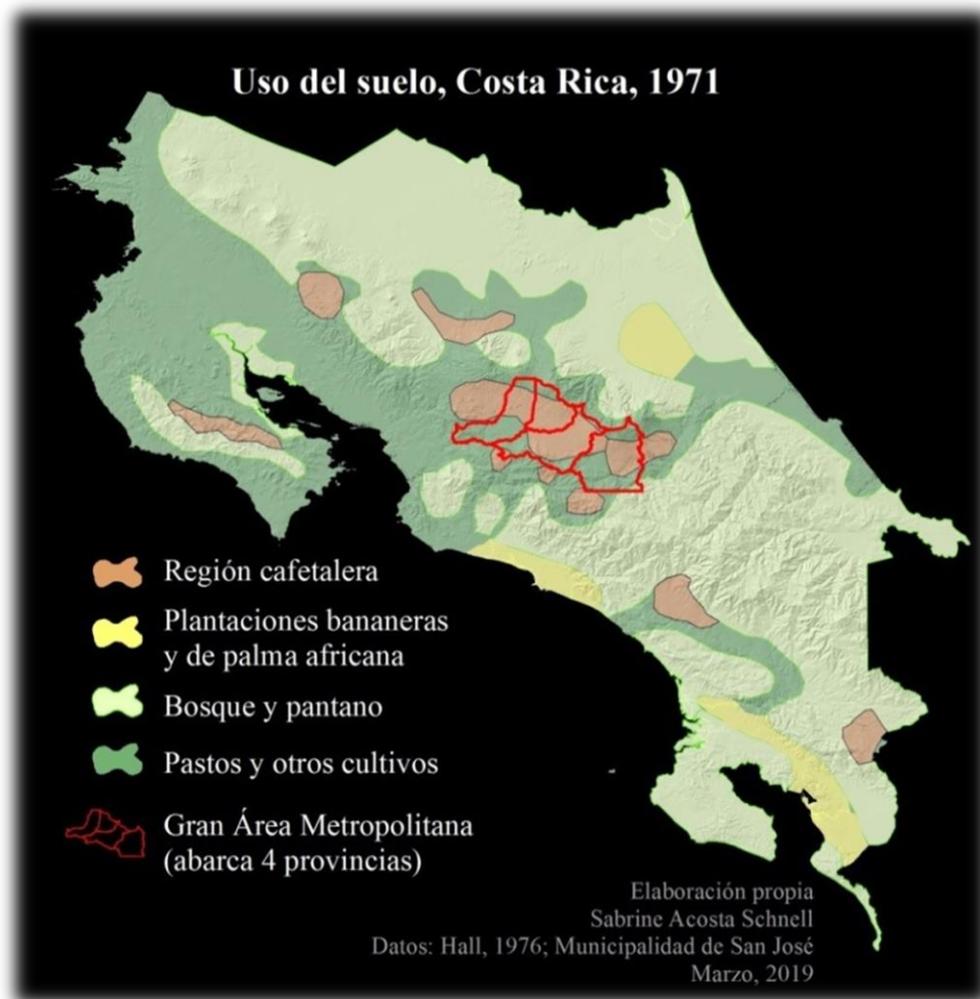


Figura 52. Distribución de las regiones cafetaleras en Costa Rica, 1971.

Fuente: elaboración propia (2019) con datos de Hall (1976).

Muchos dueños de empresas inmobiliarias y urbanizadoras impulsaron el proceso de urbanización y se vieron beneficiados por el cambio de la renta del suelo de agrícola para urbano (Carvajal & Vargas, 1988), y la especulación también empezó a jugar un papel importante en las dinámicas que se intensificaron en la segunda mitad del siglo XX. Esta reproducción del espacio urbano tuvo un doble significado: se amplió el espacio habitable y el suelo se volvió mercadería, con una gran importancia en el proceso de acumulación capitalista. Además de la producción agrícola como fuente de ingresos, la tierra también se sumó a ser objeto de transacciones lucrativas (figura 53).

Este proceso de transformación masiva ocurrió antes de 1950 y previo al débil proceso de industrialización que caracterizó el desarrollo urbano de Costa Rica. Ambos procesos fueron independientes, ya que el consumo principal de las nuevas áreas urbanizadas fue la función residencial y no la industrial, contrario a lo que ocurrió en otros países de América Latina, como en Brasil.

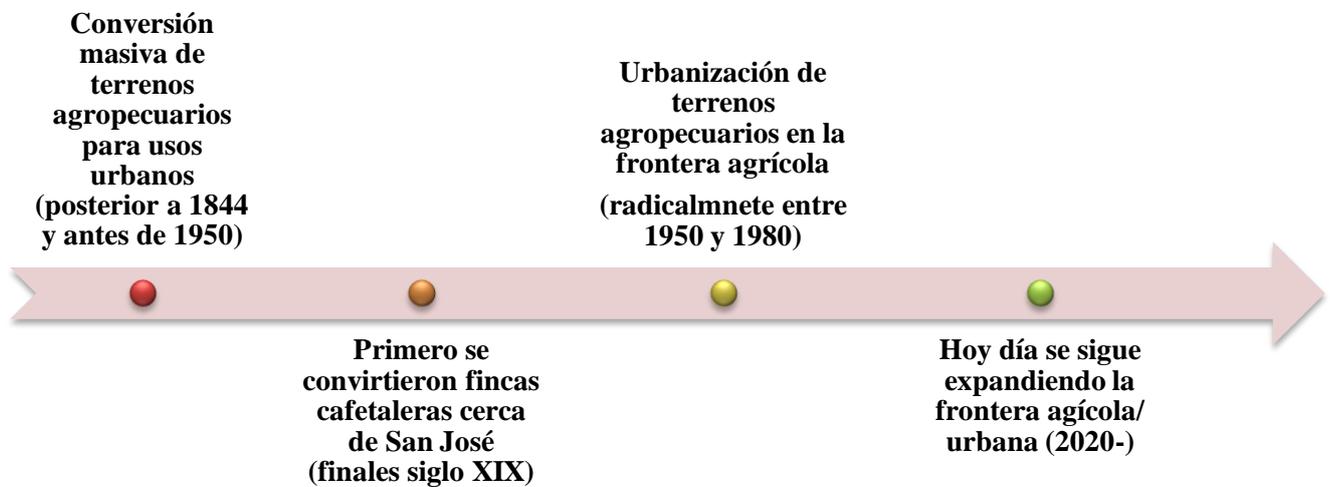


Figura 53. Surgimiento del mercado inmobiliario en el Valle Central, Costa Rica.
Fuente: elaboración propia (2018) a partir de Schnell (2014).

La importancia del proceso de urbanización se fija a partir de la propiedad de la tierra que respondió a una actividad agroexportadora. Los núcleos urbanos estuvieron al servicio de las zonas cafetaleras aledañas hasta 1950. La morfología de las antiguas ciudades de la época agroexportadora se transformó radicalmente entre 1950 y 1980, y es a partir de finales de 1950 cuando surge el mercado inmobiliario y se conforma gradualmente “[...] un ámbito territorial de dimensiones regionales, articulado por y estructurado a partir de las actividades económicas y sociales localizadas en la ciudad capital” (Lungo, 1992, p. 140). Por esta razón, no se debe hablar de una segregación espacial urbana, sino más bien de una red de centros urbanos pequeños.

A partir de 1960 ya no se forjan más las grandes propiedades y pocos propietarios inician la comercialización progresiva de tierras (figura 54); quienes intensifican la fragmentación de estas, y el proceso de crecimiento urbano obliga al Estado a realizar una mayor inversión en servicios o medios de consumo colectivo. Esto contrasta con el caso de Guatemala, donde se dio una estructura de la tenencia de la tierra basada en latifundios y terratenientes, que contribuyó a las actuales desigualdades en la distribución de la tierra.



Figura 54. Periferia de la capital costarricense, donde se diferencia la tierra rural y urbana, debido al proceso de fragmentación de tierras.
Fuente: ICAFE (2014).

En Costa Rica, la infraestructura circundante a los centros urbanos y los medios de consumo colectivo que el Estado promovió comenzaron a encarecer la renta del suelo urbano. Su relación está en el producto: el inmueble. La inserción de estos nuevos terrenos en la dinámica espacial va a determinar su valor de uso en la ciudad (Jaramillo, 2009). En el momento que un comprador adquiere un espacio construido, adquiere el inmueble y también el derecho sobre el terreno. Asimismo, los medios de consumo colectivo y su localización van a jugar un papel importante en su valor.

Tomando en cuenta esta dinámica, se apunta que el crecimiento urbano costarricense se ha caracterizado por pueblos que antes estuvieron aislados y remotamente rodeados por cafetales, los cuales se fueron uniendo, poco a poco, con el crecimiento urbano central y constituyendo la periferia geográfica de la capital. Actualmente, algunas de las miniciudades han comenzado a construirse en intersticios de terrenos que han quedado fagocitados por la yuxtaposición y crecimiento urbano. Terrenos libres y antiguos cafetales que no habían sido previamente ocupados, pero que han quedado absorbidos por el desarrollo, ahora son los nuevos territorios de las miniciudades, que aprovechan todos los servicios y medios de consumo colectivo en sus alrededores. En la figura 55 (y verificar figura 162 en el capítulo 9, p. 304) se observa la cronología de ocupación de los terrenos empleados por las miniciudades.

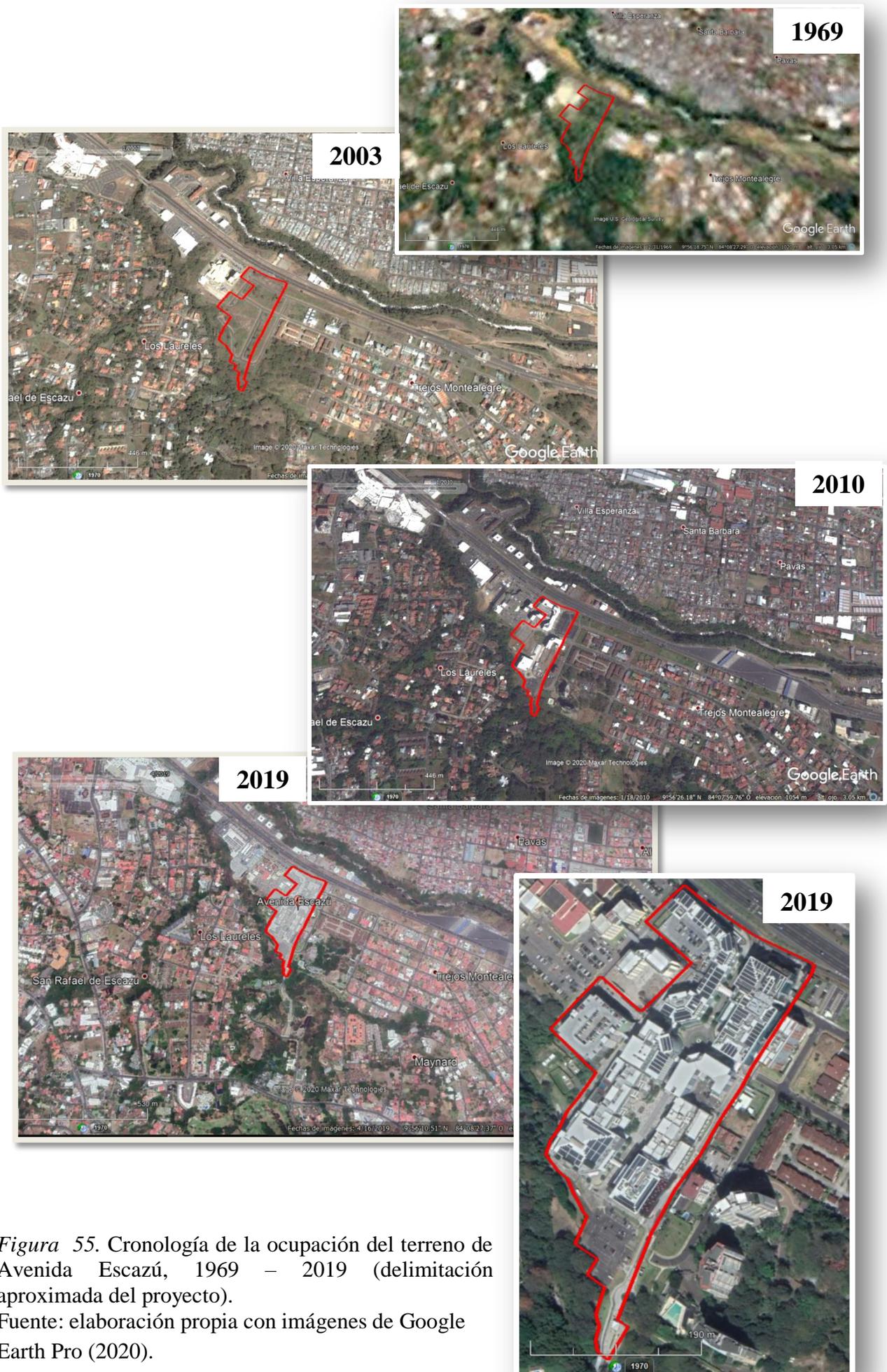


Figura 55. Cronología de la ocupación del terreno de Avenida Escazú, 1969 – 2019 (delimitación aproximada del proyecto).
 Fuente: elaboración propia con imágenes de Google Earth Pro (2020).

Inicios del proceso de metropolización y cambios en los patrones de acumulación

Los inicios del proceso de metropolización fueron ampliamente estudiados a finales del siglo XX con los aportes de Lungo et al. (1992, 1988), Vargas y Carvajal (1988) y Raabe y Zumbado (1976). El consultor Anatole Solow realizó, en 1948, a petición del Municipio de San José, el estudio llamado *A Planning Program of the Capital of Costa Rica* (1956) [Un programa de planificación para la capital de Costa Rica]. Al consultar el documento, se puede decir que fue el punto de partida desde el cual la gestión urbana en Costa Rica y San José comenzó a delinearse y mostrar la necesidad de orientar los retos urbanos frente a un rápido crecimiento urbano.

Por otra parte, Vargas y Carvajal (1988), realizan una compleja interpretación dónde explican que surgió una Aglomeración Urbana Central de carácter polinuclear dentro del Espacio Urbano Metropolitano (figura 56). Estos autores definen la Aglomeración como el proceso de “absorción morfológica y funcional de antiguos centros urbanos y de zonas agropecuarias por el crecimiento de la ciudad capital. [...] Es polinuclear en tanto su conformación ha sido un proceso desordenado de agregación de unidades urbanas y de conversión de suelos agrícolas y muestra una distribución desigual de los equipamientos urbanos en su interior” (p. 201).

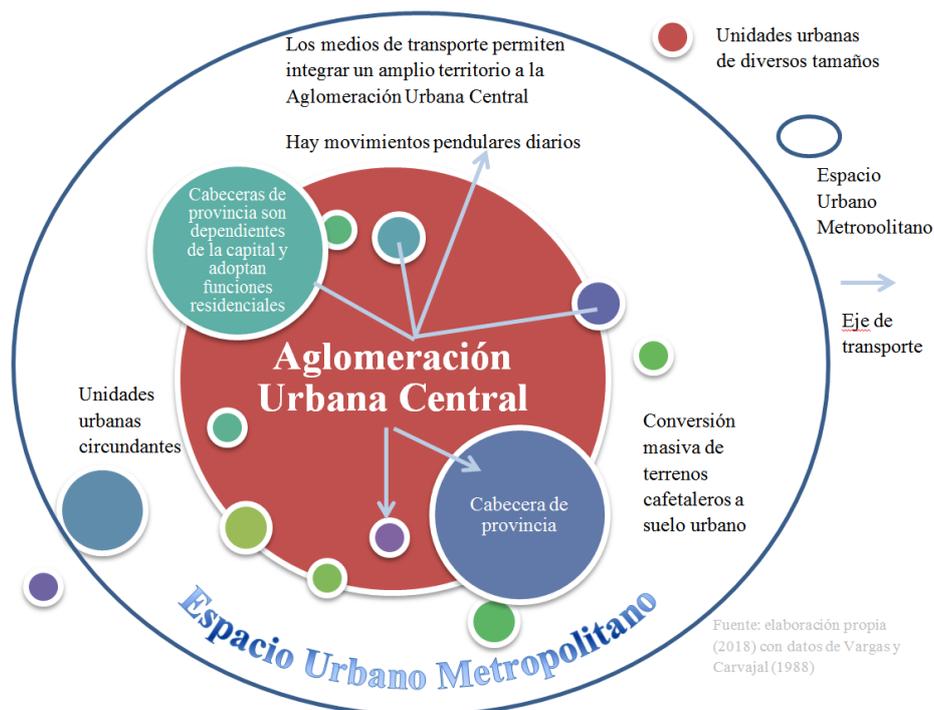


Figura 56. Conceptualización propia de la dinámica de la Aglomeración Urbana Central contenida en el Espacio Urbano Metropolitano según la teoría de Vargas y Carvajal (1988). Fuente: elaboración y conceptualización propia (2018), a partir de la información de Vargas y Carvajal (1988).

La figura 56 esquematiza la complicada dinámica de la Aglomeración Urbana Central, que incorpora unidades urbanas circundantes y que “sucursaliza” las cabeceras de provincia dentro del Espacio Urbano Metropolitano, según Vargas y Carvajal (1988). A pesar de ser una propuesta de hace más de treinta años, intento conceptualizar sus propuestas para describir el patrón de crecimiento urbano que se ha dado en el espacio metropolitano.

Según Carvajal y Vargas (1988), el Espacio Urbano Metropolitano es definido como la expresión territorial de la metropolización:

No es solo una ciudad o una Aglomeración; no es un único espacio urbano. En su interior se aprecian diversos centros urbanos espacialmente separados entre sí por considerables extensiones agrícolas. Sin embargo, existe una integración económica y residencial directa entre los puntos del espacio subordinado por la metropolización, de tal manera que el ordenamiento territorial de las zonas de empleo y las zonas residenciales provoca un flujo diario y pendular de mercancías y personas imprescindible para la realización de los procesos económicos básicos del espacio metropolitano. (pp. 222-223)

En la primera mitad del siglo XX existían espacios urbanos donde confluían actividades comerciales, financieras e industrias artesanales; sin embargo, no fueron relaciones económicas fundamentales que articularon el espacio regional (ibíd.). No se podía hablar de un espacio regional determinado por actividades económicas urbanas, lo cual implica que para la mitad del siglo no se identificaba un solo espacio urbano en el Valle Central cafetalero, sino varios.

La definición del Área Metropolitana de San José (figura 57) fue utilizada por primera vez en el Censo de Población de 1950, en el contexto para el cual Anatole Solow propuso *A Planning Program of the Capital of Costa Rica*. Para ese momento, aumenta la concentración de población en las cuatro principales ciudades del país, Cartago, Alajuela, Heredia y la capital San José, fortaleciendo la centralidad del sistema urbano costarricense entre 1950 y 1978 (Lungo et al., 1992).



Figura 57. Área Metropolitana de San José (AMSJ).

Fuente: elaboración propia (2018) con datos cartográficos de la Municipalidad de San José.

Los efectos de la expansión acelerada de la ciudad San José entre los años 60 y los 70 se da en el contexto de un mejoramiento de las condiciones de vida del país. Se iban cumpliendo las advertencias de Solow (1956), quien previó que las municipalidades, poco a poco, irían constituyendo lo que hoy se denomina Área Metropolitana de San José. Durante todo este tiempo, no se contó con una institución o instrumento de planificación, y no fue sino hasta 1969 que se creó la Oficina de Planeamiento del Área Metropolitana, con la *Ley de Planificación Urbana* como marco legal encargado del problema de la vivienda y del crecimiento de las ciudades (Pérez, 1998). Esto ocurrió 20 años después de los estudios de Solow que previnieron la situación urbana.

De forma paralela al crecimiento urbano y la conformación de las áreas metropolitanas, cabe desatacar la formación del Mercado Común Centroamericano a partir de 1963, que impulsó el paso de un modelo agroexportador al modelo de sustitución de importaciones. En este modelo se situó la inversión pública como el motor del desarrollo; sin embargo, fracasó debido a las crisis económicas y militares de los años 70, provocando una desaceleración en el crecimiento y desvendando un sector industrial débil y poco competitivo.

El proceso de metropolización se impulsó con el surgimiento de un débil sector industrial, la expansión de servicios y actividades financieras y comerciales. A diferencia de otros casos latinoamericanos, tanto en Costa Rica como en Guatemala, el proceso de industrialización no fue un factor principal de las dinámicas de urbanización, lo cual no significa que no haya afectado las relaciones sociales y económicas (Alvarado, 1984). En el caso costarricense, fue el sector terciario el que principalmente atrajo la población al Valle Central e impulsó el desarrollo urbano. En la historiografía guatemalteca se identifica, entre otros, el conflicto armado como un factor que impulsó el movimiento rural-urbano, provocando un acelerado crecimiento poblacional en la capital.

La economía agroexportadora se diversificó y se modernizó y, a partir de 1960, se comenzaron a sentar las bases para nuevas formas de acumulación y vínculos con el mercado internacional. El nuevo modelo “desarrollista” tuvo como objetivo diversificar la producción agropecuaria e impulsar el desarrollo industrial, con el apoyo del Estado y su infraestructura. Las actividades terciarias comenzaron a ocupar más espacio y, conforme pasaron los años, las residencias se movilizaron hasta la periferia geográfica. En este contexto de cambios en el sistema económico y en la división del trabajo, el crecimiento comenzó a diferenciar la tierra rural de la urbana. La demanda de espacios residenciales fue el principal factor de crecimiento urbano, mientras que la industria y el comercio tuvieron un menor papel.

Según Raabe y Zumbado (1976), la concentración poblacional en un área reducida originó en áreas rurales altas densidades poblacionales. Estas fueron perdiendo su carácter rural y adoptando la función residencial para la población trabajadora de San José, contribuyendo así al crecimiento urbano y a la yuxtaposición de poblados. Hubo una reversión del patrón de migración de forma centrífuga (hacia las periferias geográficas ampliando la frontera agrícola) a una forma más centrípeta (hacia el centro del Valle Central), que convirtió la incipiente región metropolitana en una zona de atracción migratoria¹⁹. La alta tasa de natalidad (42,8 nacimientos por cada 1.000 habitantes) (INEC, 2017), característica de los años 50, también contribuyó al crecimiento poblacional. En otras palabras, las migraciones internas entre 1950 y finales de la década 1970 se caracterizaron por ser rural-urbanas (Lungo et al.1992) y, posteriormente, entre 1963 y 1973, se agregaron en sentido urbano-urbano, tornando a las ciudades en focos de atracción poblacional para comenzar a conformar un área metropolitana.

¹⁹ En el caso guatemalteco, esto fue impulsado en gran medida por el Conflicto Militar Interno (1960-1996), que desplazó grandes cantidades de población. En el capítulo 4 se desarrollan los detalles.

La figura 58 resume esta discusión sobre el proceso de urbanización y conformación del área metropolitana en el siglo XX. Así, se comprueba cómo los cambios en el patrón de acumulación y en las dinámicas de crecimiento económico, a raíz de la incorporación al Mercado Común Centroamericano y del modelo de sustitución de importaciones (aunque con una débil industrialización), propiciaron la conformación de un mercado inmobiliario que marcó el inicio del crecimiento de la Gran Área Metropolitana.

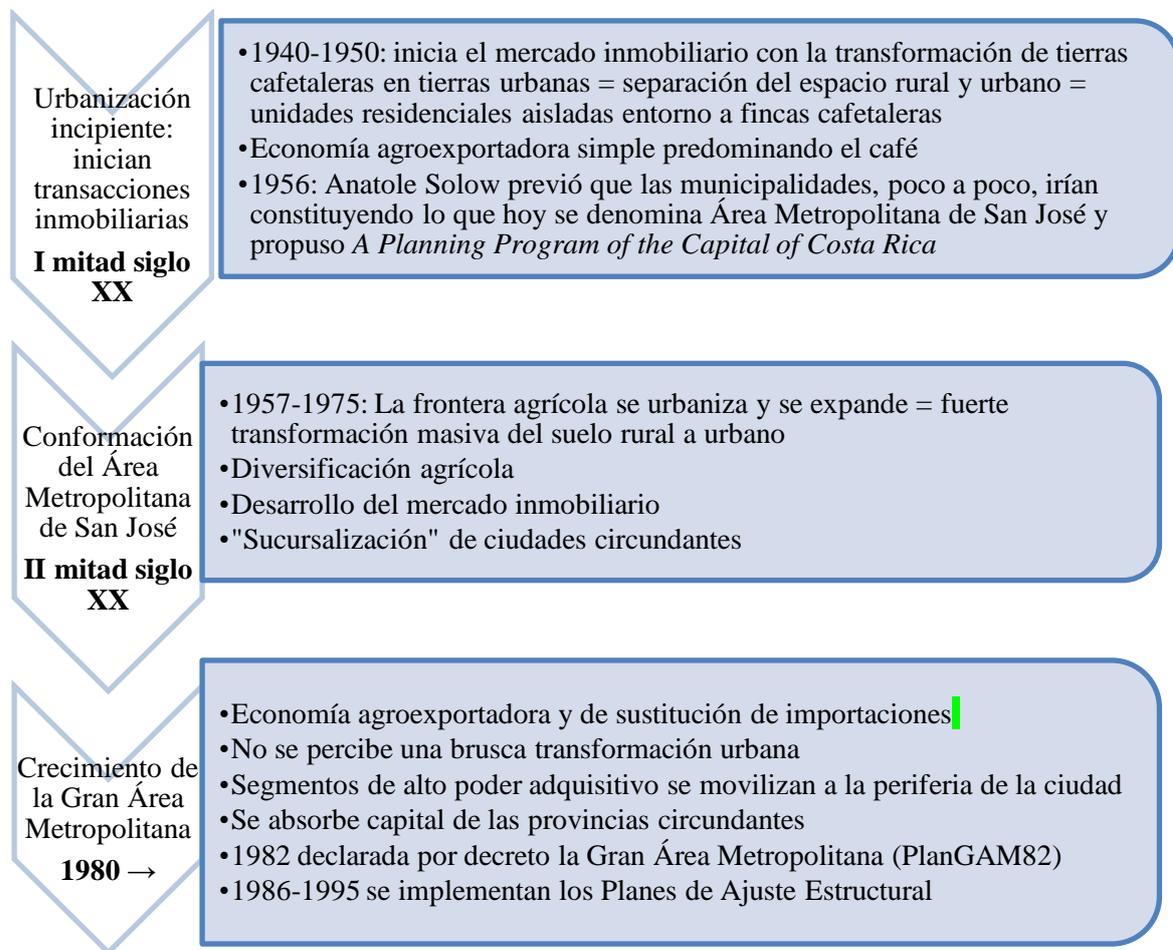


Figura 58. Síntesis de algunos cambios en el proceso de urbanización y conformación del área metropolitana.

Fuente: elaboración propia (2018) a partir de información de Vargas y Carvajal (1988) y Pérez (1998).

1980: inicios de la ciudad neoliberal y una nueva estructura socioeconómica urbana

Las empresas de obras públicas y de construcción crecieron en número para atender las demandas estatales (Bataillon, 2008). Así, el Estado amplió la red vial, eléctrica y de agua potable y también construyó viviendas para el segmento medio bajo. Estas dos acciones ampliaron la frontera agrícola

al sur de San José y establecieron un mercado subsidiado de vivienda para el segmento medio bajo, lo cual contribuyó a generar áreas homogéneas de composición social dentro del tejido urbano josefino, intercaladas por sectores de origen privado. A pesar de estas incipientes áreas homogéneas, en general el tejido urbano se presentaba heterogéneo; sin embargo, no con el mismo grado de desigualdad socioespacial encontrado en Guatemala. Lungo et al. (1992) citan una evaluación realizada por el INVU (Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo) para el final de la década del 70, en la que se indica “[...] no se detectan grandes zonas de tugurios en el Área Metropolitana de San José en esa época” (p. 147), sino más bien zonas residenciales aisladas con viviendas de diversas calidades, detalle que se va a diferenciar del caso guatemalteco, donde los asentamientos precarios sí tuvieron un papel importante en el proceso de metropolización.

Para la década de 1980, se entra en un período de transición hacia un nuevo momento en el proceso de acumulación de capital, en el que se observaron cambios en las actividades productivas, sus formas y localizaciones y transformaciones en el sistema político. Las constantes crisis económicas y el enfrentamiento bélico en algunos países centroamericanos llevaron al agotamiento del modelo de sustitución de importaciones o “desarrollo hacia adentro”. Una nueva estructura social y económica vino a modificar aquella formada a partir de la década de 1950. La neoliberalización (1980-) se vislumbra con una serie de acciones por parte del Estado que permitieron la apertura a la inversión directa extranjera (IDE)²⁰. Así pues, cambiantes matrices de la organización del Estado y nuevos marcos institucionales reconfiguraron las condiciones de producción.

A partir del agotamiento del Modelo de Sustitución de Importaciones, se delinea la transición hacia la neoliberalización de la región, en la cual se identifican tres momentos clave: el cambio de un estado empleador o gestor a uno empresario desde 1970, la crisis de endeudamiento que justificó la implementación de Programas de Ajuste Estructural (PAE)²¹ en la década de 1980 y el proceso de pacificación (Acuerdos de Paz, 1996), que condujo a la neoliberalización a escala regional y a un Estado Financiero (Montes & Durán, 2018). Sobre este tema profundizaré más en el siguiente capítulo, correspondiente a la evolución del sistema urbano guatemalteco (p. 142)

²⁰ Para más detalles sobre la ciudad neoliberal en Costa Rica (1980-2017), revisar Montes, A.P. y Durán, L. A. (2018). Imágenes publicitarias y mercados inmobiliarios: propuesta para el estudio del urbanismo neoliberal. *URBS. Revista de Estudios Urbanos y Ciencias Sociales*, 8(2), 27-38. En http://www2.ual.es/urbs/index.php/urbs/article/view/montes_duran.

²¹ El primer PAE tuvo como objetivo diversificar la producción y buscar terceros mercados; el segundo PAE tenía como objetivo mejorar la eficiencia y competitividad del sector exportador; y el tercer PAE se dirigió a una reestructuración del Estado.

Para este momento, se identifican dos dinámicas de crecimiento urbano, que también se asemejan a las de otras ciudades latinoamericanas: un desarrollo formal con un régimen de la tierra claro; y una gran ocupación irregular con dinámicas propias, donde se asientan los sectores de menores ingresos (Pujol, et al. 2011). En el caso de San José, lo que lo diferencia de la situación guatemalteca es que tuvo un “proceso de formación parcialmente diferente, mucho menos dual” (Pujol et al., 2011, p. 448). Según las investigaciones de Pujol, Sánchez y Pérez (2011 y 2012), entre 1983 y 1993 la provisión de vivienda social ocupó grandes cantidades de terreno y, al formalizarse estas, se concentró la población de bajos ingresos. En general, la región metropolitana de San José comenzó a crecer a partir de la expansión de muchos núcleos rurales y de las áreas periféricas de las cuatro ciudades principales (Alajuela, Heredia, San José y Cartago). Para marcar una característica diferencial del caso guatemalteco, que coadyuvó a mantener los niveles de desigualdad más bajos a nivel latinoamericano, fue que en Costa Rica el patrón de propiedad rural campesina permitió la repartición de tierras de herencia entre sus familiares. Esto significó que el acceso del suelo fuera más favorable en ese país, lo cual Hall (1976) estudió y explicó como consecuencia de las herencias sucesivas en la historiografía costarricense, marcada por la producción cafetalera.

Cambios en los patrones de acumulación y cronología político-económica a finales del siglo XX

A partir del agotamiento del Modelo de Sustitución de Importaciones, se delinea la transición hacia la neoliberalización de la región, en la cual se identifican tres momentos clave: el cambio de un estado empleador o gestor a uno empresario desde 1970, la crisis de endeudamiento que justificó la implementación de Programas de Ajuste Estructural (PAE) en la década de 1980 y el proceso de pacificación (Acuerdos de Paz, 1996) en Guatemala, que condujo a la neoliberalización a escala regional y a un Estado Financiero (Montes & Durán, 2018). Esta sección se desarrollará de forma comparativa, para concatenar la situación económica en el mismo lapso de tiempo en los dos países en estudio.

En Costa Rica, en la década de 1980, con la crisis macroeconómica, se implementaron los PAE, entre 1986 a 1995, abarcando tres mandatos presidenciales. Estos ajustes buscaron impulsar la economía, pero a un alto costo social. Procuraron vincular la economía nacional con la mundial,

asegurando el avance del capital globalizado²² (Montes & Durán, 2018), al igual que en Guatemala (figura 59).



Figura 59. Ajustes y reestructuraciones político-económicas de los patrones de acumulación que abrieron el camino a la introducción del modelo neoliberal desde 1980.

Fuente: elaboración propia (2019) con datos de Montes y Durán (2018) y Paz (2008).

En Guatemala también se instauraron reformas estabilizadoras y de ajustes estructurales para mejorar la inserción al mercado mundial. Las primeras fueron para cambios a corto plazo (como estabilizar la inflación) y las segundas de carácter temporal más amplio, para lograr una transformación de la estructura productiva y exportadora, resolver los desequilibrios comerciales y potenciar el crecimiento, en especial por medio de las exportaciones (Paz, 2008).

La crisis de los años 80 y las medidas asumidas por la administración de Rodrigo Carazo (1978-1982)²³ impactaron en los costos de construcción y de la tierra urbana y en la capacidad de acceso a la vivienda. La inversión del Estado disminuyó y todo el panorama se tradujo en una reducción de las condiciones de vida y un cambio en la dinámica de los asentamientos urbanos (Lungo et al., 1992). El equilibrio social característico de la sociedad costarricense comenzó a ser afectado y las medidas adoptadas para evitar el deterioro económico y social también influyeron en la oferta del suelo urbanizado para vivienda (ibíd.).

²² Los cambios incluyeron la reducción del aparato estatal, la modernización del sistema bancario y financiero, la liberalización de las transacciones comerciales para desarrollar las exportaciones, la regionalización de grupos financieros y la emergencia del “corporativismo” para la gestión privada de intereses públicos (Montes & Durán, 2018).

²³ La presidencia de Rodrigo Carazo (1978-1982) se caracterizó por las crisis económicas y políticas. Rompió relaciones con organismos económicos internacionales (Fondo Monetario Internacional y el Banco Mundial); además, se alió al Frente Sandinista de Liberación Nacional (FSLN) para luchar contra el dictador nicaragüense Anastasio Somoza y permitió que el FSLN planificara desde territorio costarricense la lucha contra el dictador. Estas tácticas políticas y económicas crearon tensiones con Washington. La subida de los precios del petróleo empeoró la crisis económica, llevando a una severa escasez de productos de primera necesidad.

Los Planes de Ajuste Estructural (entre 1985-1995) se aplicaron para aumentar el desarrollo del sector privado, abrir la economía a la inversión externa y racionalizar los gastos estatales. En este panorama, la economía agroexportadora se veía vulnerable y la sociedad costarricense no fue la más favorecida con estos ajustes, mientras que el sector informal acogió a muchos trabajadores; lo mismo ocurrió en el caso guatemalteco. A principios de los años 80, Guatemala experimentó una crisis aguda que interrumpió casi tres décadas de crecimiento continuo, a un promedio de 5% anual, pero esto no se debió solo a la crisis del modelo agroexportador, sino al recrudecimiento del Conflicto Armado Interno (Paz, 2008). Este factor, junto con el atraso para la aplicación de un ajuste y la ausencia de un programa específico, empeoraron la crisis económica.

El ajuste guatemalteco fue una política fiscal y monetaria, pero la élite y la tradicional evasión al fisco serían las enemigas de los ajustes. La reducción de impuestos para incentivar la inversión paradójicamente repercutió negativamente, al reducir la recaudación fiscal. En Costa Rica, en los últimos años de la década del 80, se logró una recuperación del nivel adquisitivo de la población en materia de vivienda. Para este momento, la práctica de invadir terrenos y crear “asentamientos en precarios” (Lungo et al., 1992, p. 151) estaba generalizada y fue significativa. Las siguientes administraciones promovieron la legalización de la situación de estos asentamientos existentes y de los que estaban por surgir.

Esta década fue un punto de inflexión con la situación de pobreza y la segregación espacial. Si bien es cierto los programas intervinieron para mejorar la calidad de las viviendas y servicios básicos, otros servicios quedaron desatendidos (recolección de basura, salud, transporte, mantenimiento de áreas verdes, etc.). Antes de la década de los 80, la segregación espacial estaba diseminada, pero es a partir de esta década que se constituyen “bolsones” repartidos en el Área Metropolitana de San José (Lungo et al., 1992, p.152). Estas concentraciones o “bolsones” fueron enfatizados por las políticas estatales de vivienda a finales de la década, ya que crearon un efecto segregativo.

En Guatemala, los ajustes también repercutieron en los segmentos trabajadores y no resolvieron el déficit comercial. Los salarios cayeron en picada hasta la firma de los Acuerdos de Paz, a mitad de la década de 1990, cuando evidenciaron un crecimiento económico. Esta alza se llegó a estancar en los años 2000 y también se dio un deterioro de la capacidad adquisitiva y de las condiciones laborales²⁴ de los trabajadores del sector formal (Paz, 2008). Sin embargo, en el sector informal,

²⁴ Entre 1992 y 2001 se aprobaron cuatro reformas al *Código de Trabajo* en el contexto de presiones internacionales, sobre todo las recomendaciones de la Organización Internacional del Trabajo (OIT), debido a las constantes violaciones a los derechos laborales (Paz, 2008).

como una de las características más llamativas de la economía guatemalteca, es donde se aprecian más evidentemente las limitaciones de los distintos modelos de crecimiento. La informalidad no es un fenómeno coyuntural o una transición entre desempleo y actividad formal. Ya hace parte de la estructura de acumulación y producción ligadas al mercado externo, porque diversas actividades intensivas de mano de obra abaratan costos laborales para mantener la competitividad internacional, lo cual lleva a la informalidad con largas jornadas de trabajo.

De esta forma, se entiende que la informalidad no solo es herencia de las asimetrías socioeconómicas heredadas históricamente, como se ha discutido en capítulos anteriores, sino también de la inserción en el mercado externo y el cambio de los patrones de acumulación. El proceso de transición democrática con los Acuerdos de Paz implicó un mayor reconocimiento de derechos políticos y sociales; no obstante, las diferencias salariales entre los trabajadores hombres y mujeres son marcadas, y los niños continúan componiendo un gran porcentaje del trabajo informal (Paz, 2008).

A diferencia de Guatemala, Costa Rica mantuvo una relativa equidad social y económica desde su inserción al mercado mundial con la nueva división del trabajo. El papel regulador del Estado costarricense contribuyó a una distribución más igualitaria de la riqueza, algo que no ocurrió en el panorama guatemalteco, caracterizado por un débil y tardío desarrollo de los sectores medios (Alvarado, 1984), en un contexto de fuertes patrones segregativos que difícilmente se han superado.

A nivel regional, la pacificación y neoliberalización se dieron en el marco de un giro gerencial de la política exterior de Estados Unidos hacia la región. La intervención pasó a ser de tipo financiera, de un desarrollo nacional a uno globalizado. En síntesis, el enfoque aperturista modificó las relaciones comerciales, ya no en función de la integración de aparatos productivos centroamericanos, sino de la transnacionalización de economías nacionales (Montes & Durán, 2018). Así pues, se comprueba que a lo largo de 30 años se dieron una serie de reformas para liberar y privatizar servicios públicos y desregularizar la actividad financiera. Se pasó de un Estado empleador o gestor a uno empresario. Se cambió un Modelo de Sustitución de Importaciones a un Modelo de Inversión Extranjera Directa y esta reestructuración económica modificó los ejes de acumulación.

Actualmente en el caso guatemalteco, el sector rural sigue bajo hegemonía de los agroexportadores. Se continúan ejerciendo bajo mecanismos tradicionales y las exportaciones siguen figurando como el eje principal del desarrollo (Bataillon, 2008). Los datos del Producto Interno Bruto (PIB) muestran el fuerte papel que tiene el sector primario en la producción (13% de agricultura,

ganadería, caza y pesca y un 0,4% de explotación minera y de canteras), con productos como azúcar, café, banano y palma africana, que se producen en distintas regiones del país (Gándara, 2017). Sin embargo, este sector es superado por las industrias manufactureras, con un 18% del PIB nacional (Banco de Guatemala, 2019), siendo el sector más dinámico en Guatemala, desde la implantación del Modelo de Sustitución de Importaciones en la década de 1960. El sector primario también suple la industria manufacturera para poder exportar los productos procesados, lo cual se traduce en una fuente de empleo y consumo para las familias beneficiadas. Por otro lado, el subsector de alimentos representa el 36% de la producción y es la división más grande de todas las mediciones (ibíd.). El transporte y comercio siguen como otros rubros de alta importancia, con 11% y 12%, respectivamente.

En el caso costarricense, en el PIB se reportó que la agricultura también tiene una importante participación, con el banano, el café, el azúcar, el cacao y la piña. A diferencia del caso guatemalteco, en Costa Rica, en 1990, se inicia la producción de materiales y productos tecnológicos y de microtecnología, lo cual ha constituido una gran fuente de ingresos. La producción de insumos médicos llegó a convertirse en el principal producto de exportación en el año 2015, desplazando la piña y la producción de componentes electrónicos. Entre las ventajas competitivas en Costa Rica para atraer estas industrias está el ambiente pacífico, el mayor nivel educativo y las políticas de estímulo a empresas. Esta discusión se concatena con la situación de las miniciudades, ya que permite entender de forma comparativa cómo el fenómeno urbano comienza a llegar más allá de las fronteras nacionales y los negocios inmobiliarios a participar a una escala regional. Se regionaliza la banca, las firmas de arquitectura (Castillo Arquitectos), las desarrolladoras, las empresas inmobiliarias (Grupo Roble) y se instalan franquicias (Inditex, Starbucks, entre otras) (Montes & Durán, 2018). Estos son diversos actores que tienen participación en la producción del suelo urbano local (figura 60).



Figura 60. Principales grupos de poder en la producción de espacio urbano.
Fuente: elaboración propia (2020).

Este contexto de reestructuración neoliberal centroamericana ha favorecido la gestión urbana de corte empresarial (Rojas, 2010; Lungo, 2005; Segovia, 2005), en el escenario donde el Estado ha tenido un papel débil en la planificación urbana, con bajos presupuestos, lo cual ha contribuido a una baja credibilidad en su accionar. Asimismo, los conflictos bélicos han debilitado sus operaciones en la gestión urbana. Por esto, se han privatizado empresas públicas y se han presentado como las únicas alternativas en diversas materias urbanas. Con la unión del mercado inmobiliario y los grupos de poder económico (por ejemplo, las élites empresariales centroamericanas) han surgido nuevos actores importantes en la producción del espacio urbano (Montes & Durán, 2018).

Por tanto, se observa de qué manera el mercado inmobiliario profundiza las asimetrías de la distribución de la riqueza, orientando sus inversiones hacia un mercado formal (para segmentos medios y altos) y hacia un sector informal (para segmentos menores). Es una articulación entre polos adquisitivos que reordena el espacio de las relaciones económicas, sociales y políticas en la urbe. De esta forma, la urbanización neoliberal contribuye a un crecimiento que introduce nuevos productos inmobiliarios con ofertas híbridadas, las cuales deben analizarse para desvelar su

conectividad y su rol en la red metropolitana. Nuevas demandas, concentraciones, conexiones y relaciones surgen en el tablero urbano.

En el siguiente capítulo analizaré el caso guatemalteco y la evolución de su sistema urbano en el siglo XX. Abordaré detalles de las dinámicas socioespaciales a lo interno de la ciudad capital, con el objetivo de entender la localización de la miniciudad en estudio en el contexto de las dinámicas de su sistema urbano, en comparación con el costarricense.

Crecimiento de la Gran Área Metropolitana (GAM) hacia el siglo XXI

En los años 80, en un contexto de ambigüedad, el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo propone el término Gran Área Metropolitana (GAM), en el marco del PlanGAM82, para hacer un diagnóstico y pronóstico del crecimiento metropolitano para los próximos 30 años. Esta delimitación de carácter regional incluyó el Área Metropolitana de San José (AMSJ), que corresponde a 196.700 hectáreas (3,83% del territorio nacional y 54% de su población para finales del siglo XX), y a 31 municipios de cuatro de las siete provincias del país (Pérez, 1998).

En esa época, el crecimiento de la GAM era de alrededor de 250 hectáreas por año. Se propuso delimitar el área de desarrollo con el anillo de contención urbana, el cual define una “zona de crecimiento urbana”, una “zona especial de protección” y “áreas especiales de no construcción” (Pérez, 1998) (figura 61). Actualmente, la GAM cuenta con 2,2 millones de habitantes, según el censo del 2011, y está conformada por 32 cantones²⁵, en el contexto de un crecimiento acelerado e insostenible (Estado de la Nación, 2016). El mercado inmobiliario ha sido importante en el crecimiento, y las consecuencias han sido caos urbano, problemas de transporte, de infraestructura, ambientales, económicos y un mayor riesgo para la población vulnerable, problemas no distantes de los identificados en Guatemala.

²⁵ Diferentes instituciones difieren de la delimitación exacta de la GAM, existiendo diversos anillos y perímetros.



Figura 61. Delimitación de la Gran Área Metropolitana y el anillo de contención propuesto en la década de 1980.

Fuente: elaboración propia (2018) con datos cartográficos de la Municipalidad de San José y la Escuela de Geografía de la UCR (2018).

El actual modelo de crecimiento corresponde al de una ciudad dispersa, distante y desconectada, que no podría sostener el patrón de crecimiento de población y de demanda de vivienda. Para el 2016, el 66,9% de la población residía en la GAM y este porcentaje está en aumento (Estado de la Nación, 2016). Si bien es cierto el PlanGAM82 buscó orientar y contener ese crecimiento al establecer el anillo de contención como una zona de protección, se abrió el territorio al uso urbano en ausencia de planes reguladores locales, dejando que los cantones gestionaran el territorio según su propio criterio.

Al igual que el caso guatemalteco, en Costa Rica, hasta mediados de 1970 se experimentó una acelerada transformación del espacio urbano, y el Estado y los agentes privados destacaron como los principales responsables del crecimiento del Área Metropolitana de San José, resultando en un crecimiento urbano caótico que no obedece a una planificación. No obstante, el caso costarricense mostró un mayor crecimiento que el caso guatemalteco, el cual se observa en la evolución de los porcentajes de población urbana en ambos países en la figura 62.

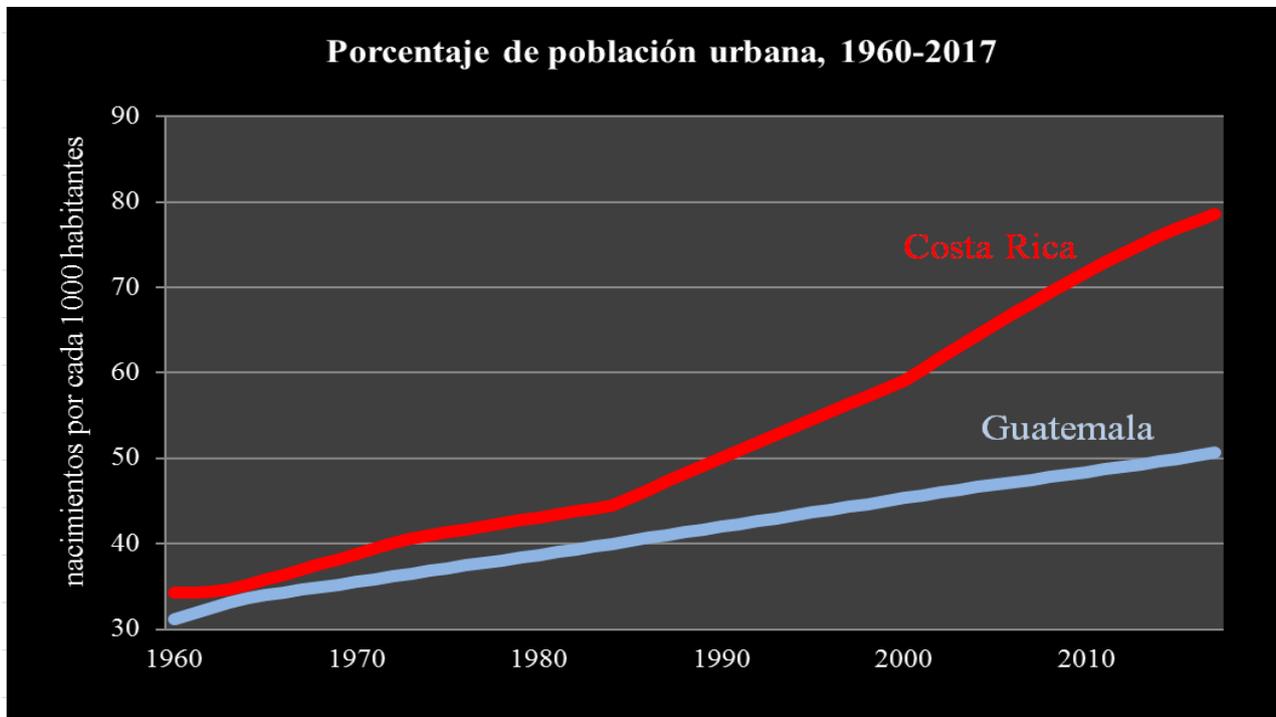


Figura 62. Población urbana en Costa Rica y Guatemala, 1960-2019.
Fuente: elaboración propia (2019) con datos del Banco Mundial (2019).

Actualmente, San José es la capital más urbanizada del istmo y se caracterizó por un crecimiento extensivo en lugar de intensivo. Otras cabeceras de provincia también aumentaron; por ejemplo, Heredia, donde “a áreas más grandes y en general, las distancias físicas entre los grupos aumentaron” (Pujol et al., 2011, p. 473). Hacia el año 2000, se da el incipiente desarrollo de condominios, especialmente de grandes condominios horizontales que funcionan a modo de barrios cerrados para los estratos de mayores ingresos (figura 63), los cuales establecieron una tendencia que favoreció la expansión linear dispersa.



Figura 63: Foto de publicidad de condominios horizontales en la periferia del casco histórico de San José.

Fuente: Revista Inmobilia (2016).

Estas edificaciones se localizan en zonas relativamente alejadas del centro de San José y existe poca interacción entre distintos grupos sociales (Pujol et al., 2011). Este fenómeno continuó replicándose en el siglo XXI, contribuyendo a la expansión del área metropolitana del país. Sin embargo, la publicidad siempre hace alusión a algún universo semántico que atraiga la sensación de cercanía a la capital y de tenerlo todo al alcance (figura 64).

Mucho más casa

VIVÍ CERCA DE TODO

PROYECTO ACORDE A TUS NECESIDADES Y GUSTOS:

- Ubicación estratégica • Casa de una planta • Precio inigualable

Disfrutá de:

- Racho BBQ • Piscina para adultos y niños • Área de juegos infantiles
- Parque para mascotas • Tapia perimetral

¡DECENAS DE FAMILIAS VIVIRÁN FELICES!

Figura 64: Extracto de publicidad haciendo alusión a los condominios horizontales "cerca de todo".

Fuente: Revista Inmobilia (2016).

El vocabulario utilizado en la publicidad maximiza las sensaciones con las palabras: “más”, “todo”, “estratégica”, “decenas”, “mucho”, lo cual podría parecer una estrategia banal en una larga trayectoria de mercadeo capitalista; sin embargo, cabe destacar que en este caso hacen alusión a la cercanía con el centro y, al mismo tiempo, a la idea de amplitud con una casa (no apartamento) con áreas de esparcimiento. Se puede decir que la idea de tener “todo cerca” es la misma facilidad vendida por las miniciudades, ¿pero hasta dónde estas últimas están actuando como centralidades en sí mismas debido a su polifuncionalidad? Profundizaré en estas discusiones sobre el discurso publicitario a lo largo de la tesis, especialmente en el capítulo 10.

Conclusiones del capítulo 3

Este breve viaje histórico comprueba que en el caso costarricense fueron más motivos políticos y económicos los que orientaron en el siglo XIX su emplazamiento final. A diferencia de Guatemala, el caso de San José, Costa Rica, evidenció que el Valle Central y el inicial emplazamiento de la Boca del Monte siempre fueron determinados por el cultivo del café. Fue la actividad agrícola que determinó la preferencia por la capital San José y su posterior proceso de urbanización.

Abordé la temática desde la perspectiva demográfica, social, física e histórica, bajo la óptica de los determinantes y de las consecuencias. Enfatice la perspectiva económica con el cultivo cafetalero en relación al surgimiento del mercado inmobiliario, ya que, en el caso costarricense, la urbanización es uno de los procesos más reveladores de la configuración espacial de la economía nacional (Alvarado, 1984); son procesos-resultados.

Este capítulo permitió observar cómo el fenómeno de urbanización fue el resultado histórico de transformaciones económicas, políticas públicas y privadas desde los años 50. Esto se comparará con el caso guatemalteco en el siguiente capítulo, para verificar que la urbanización no se dio a causa de un fuerte proceso de industrialización, pero este sí contribuyó a modelar los crecimientos urbanos (Alvarado, 1984), que se caracterizaron por una fuerte primacía urbana en ambos casos. En el caso costarricense, las cuatro provincias Alajuela, Cartago, Heredia y San José, crecieron y se yuxtapusieron para dar inicio al sistema de la Gran Área Metropolitana en el Valle Central. En el caso de Guatemala, se comentará cómo también se concentró el crecimiento en el departamento Guatemala y núcleos urbanos adyacentes, como Mixco y Villa Nueva.

En Costa Rica, la acumulación de actividades en la capital desplazó las actividades agrícolas y los espacios rurales y urbanos se convirtieron todos en apéndices del proceso de metropolización.

Cambios en los ejes de acumulación de capital permitieron una relación simbiótica o de cooperación entre los campesinos y los productores capitalistas, sin necesidad de una masiva proletarización (Molina, 1991; Vega, 1981a, 1981b, 1988) que condujera a crear las marcadas desigualdades socioeconómicas que sí se perpetúan hasta la actualidad en el caso guatemalteco.

El cultivo del café seleccionó las tierras más aptas en el Valle Central de Costa Rica, lo cual direccionó el desarrollo urbano en respuesta a esta práctica. Posteriormente, la lotificación de las tierras rurales y cafetaleras marcó el inicio del mercado inmobiliario que fragmentó las tierras e incrementó sus precios con el cambio de uso de rural a urbano. Estos patrones dieron lugar a un crecimiento disperso, horizontal y de baja densidad con repercusiones que comentaremos en secciones más adelante. Las miniciudades se analizarán en este contexto de retos urbanos heredados de este proceso costarricense.

Capítulo 4. Evolución del proceso de urbanización guatemalteco

Guatemala, después de ser la cabecera político-administrativa durante el período colonial, marcó un desarrollo urbano social más desigual que Costa Rica en el proceso de independencia. Analizaré de qué forma ciudad Guatemala adquirió un rol como centro de conexión internacional y cómo el país experimentó un rápido crecimiento poblacional en la segunda década del siglo XX, lo que se asoció a retos urbanos marcados por altas desigualdades sociales, económicas y espaciales que influyen en la construcción de miniciudades actualmente. Este contexto permitirá entender la interacción entre las miniciudades y las realidades específicas de cada sistema urbano. Para el caso guatemalteco, resaltaré sus transformaciones socioespaciales durante el proceso de urbanización y metropolización, en el marco de una militarización del poder, rumbo que le imprimió particularidades a su desarrollo urbano, en contraste con el caso costarricense.

Ahora bien, a pesar de que Costa Rica y Guatemala compartieron el mismo pasado cafetalero, verificaré cómo, en este último, la militarización del poder, la predominancia de latifundios y otras características de los participantes del proceso de urbanización y metropolización direccionaron el desarrollo urbano con diversas características y grados de desigualdad. Por ejemplo, las distintas situaciones demográficas y geográficas que se comentarán en los próximos capítulos continuarán explicando históricamente la redistribución desigual del ingreso nacional en cada país. De esta forma, constato que las diferencias en la conformación de las capitales imprimieron realidades, patrones, memorias e imaginarios urbanos que repercuten hasta la actualidad. En este contexto, corroboro lo expuesto por Musset (2016, p. 53), quien afirma que “[...] *the city was never just and segregations between social groups situate in the dual space and time perspective that we ought to question*” [la ciudad nunca ha sido justa y las segregaciones entre grupos sociales se sitúan en la perspectiva dual del espacio y del tiempo que nosotros deberíamos cuestionar]. En el presente capítulo analizo principalmente cinco momentos históricos que orientaron el proceso de urbanización:

- **Reforma Liberal (1871- 1898) y el ensanche urbano**
- **Terremotos del siglo XX y la reestructuración urbana**
- **Revolución de Octubre de 1944**
- **Rápido crecimiento urbano y el proceso de metropolización**
- **Conflicto armado interno (1960-1996)**

Capital guatemalteca: del corazón del reino a la metrópolis desigual

La capital de Guatemala, al igual que la de Costa Rica, ha cambiado de sede geográfica a lo largo de la historia; sin embargo, en el caso guatemalteco se ha debido a diferentes factores de índole natural (terremotos y lahares), en diversos momentos históricos, determinando y explicando así la ubicación de la actual gran ciudad Guatemala y su región metropolitana. En el caso costarricense, predominó más el carácter más político y bioclimático (para el cultivo del café), lo cual definió el emplazamiento actual. Ambos casos se caracterizaron por ser traslados forzosos y planificados, en contraste con las dinámicas de las miniciudades actuales, en las que se mercantiliza el suelo urbano y se ofrece el proyecto como producto inmobiliario para consumo voluntario.

La historiografía de las ciudades guatemaltecas se remonta a 1524, cuando Pedro de Alvarado funda Santiago de Guatemala, parte de su proyecto de conquista. Según Pinto y Gellert (1990), esta primera tentativa se trató solo de la usurpación de la urbe central de los indígenas kakchiqueles, que provocó diversos levantamientos, forzando su relocalización solo tres años después. Se buscó un nuevo emplazamiento en el Valle de la Almolonga, al pie del Volcán de Agua; las primeras construcciones fueron destruidas por un incendio, lo cual obligó a emitir disposiciones para que las habitaciones fueran construidas de piedra. Como si fuera poco, durante un temporal en 1541, lahares y torrentes de agua bajaron por las faldas del volcán y destruyeron la ciudad, por lo que se procuraron otros valles para una tercera tentativa de ubicar la capital. En 1541 se trasladó la ciudad al Valle de Panchoy, que estaba rodeado de los volcanes de Agua, Fuego y Acatenango. Su función oficial comenzó en 1543 y hasta 1566 recibió el nombre de Muy Noble y Muy Leal Ciudad de Santiago de los Caballeros de Guatemala. El desarrollo de la ciudad fue tal que contaba unos 7.000 habitantes y 762 casas (Jickling) y por tamaño y riqueza se consideró la tercera ciudad del Nuevo Mundo, después de México y de Lima (Caplow, 1966)²⁶.

Esta fue la capital del Reino de Guatemala, donde se asentaba la real Audiencia, los más altos representantes de la corona española y la élite guatemalteca. Estos datos resaltan la importancia del legado histórico de Antigua como capital colonial, el cual se seguirá aludiendo en las técnicas de mercadeo, en las arquitecturas, en las funciones y en las características de los barrios cerrados y de los proyectos de corte nuevo-urbanista, como las miniciudades.

²⁶ Según Jickling (1982): “Para 1604, de acuerdo con los estudios de Christopher Lutz, Santiago tenía unos 7.000 habitantes, entre españoles, indígenas, negros y mestizos [...] La lista de 1.604 se presenta en 90 cuadras que abarcan la ciudad los cuatro barrios circunvecinos” (p. 148). Para tener una idea, se registraron 762 casas de familias españolas, pero hay que tomar en cuenta que solo contabilizaban el centro urbano, con fines de cobrar tributos.

En esta ciudad se presentaban evidentes pistas de segregación entre los españoles y los indígenas, lo cual demuestra que las tendencias segregativas no son algo reciente. Los españoles residían en los alrededores de la Plaza Mayor y los autóctonos en los barrios marginales. Desde estos primeros asentamientos ya se vislumbra la importancia de la Plaza Mayor como elemento estructurador del emplazamiento urbano y de la división de segmentos poblacionales en su interior (figura 65). Poco a poco, la población se fue mezclando con indígenas, mestizos, mulatos y negros, pero al igual que otras ciudades españolas, Antigua Guatemala también confirmó un declive social centro periferia, siempre favoreciendo el dominio de la élite española en las áreas centrales (Pinto & Gellert, 1990), al igual que el caso costarricense.



Figura 65. Iglesia frente a la Plaza Mayor como elementos estructuradores de la trama urbana. Fuente: acervo de la autora (2017).

En 1773, los terremotos de Santa Marta destruyeron, una vez más, esta tercera capital colonial. Después de disputas entre diversos actores (Iglesia, población, poderes seculares y ayuntamiento), se decidió trasladar la capital al Valle de las Vacas. En 1775, se concluyó el cuarto y último traslado oficial de La Nueva Guatemala de la Asunción en el pueblo La Ermita (Markman, 1966). La nueva y última capital guatemalteca se erigió en un área urbana más espaciosa, para no repetir problemas de las primeras capitales. En ese contexto, esta tesis propone el debate de si esta es la idea de las miniciudades, procurar “limpiar y homogeneizar” las características de la ciudad real para evitar recrear sus problemas actuales. La figura 66 resume los constantes cambios de la capital de Guatemala hasta su emplazamiento final (desde el Reino de Guatemala hasta la postindependencia). A diferencia de Costa Rica, cuya capital se estableció en San José en 1838, en Guatemala esta se asentó casi 60 años antes. Sin embargo, San José ya mostraba sus inicios como asentamiento desde 1737, mucho antes que la Nueva Guatemala de la Asunción.

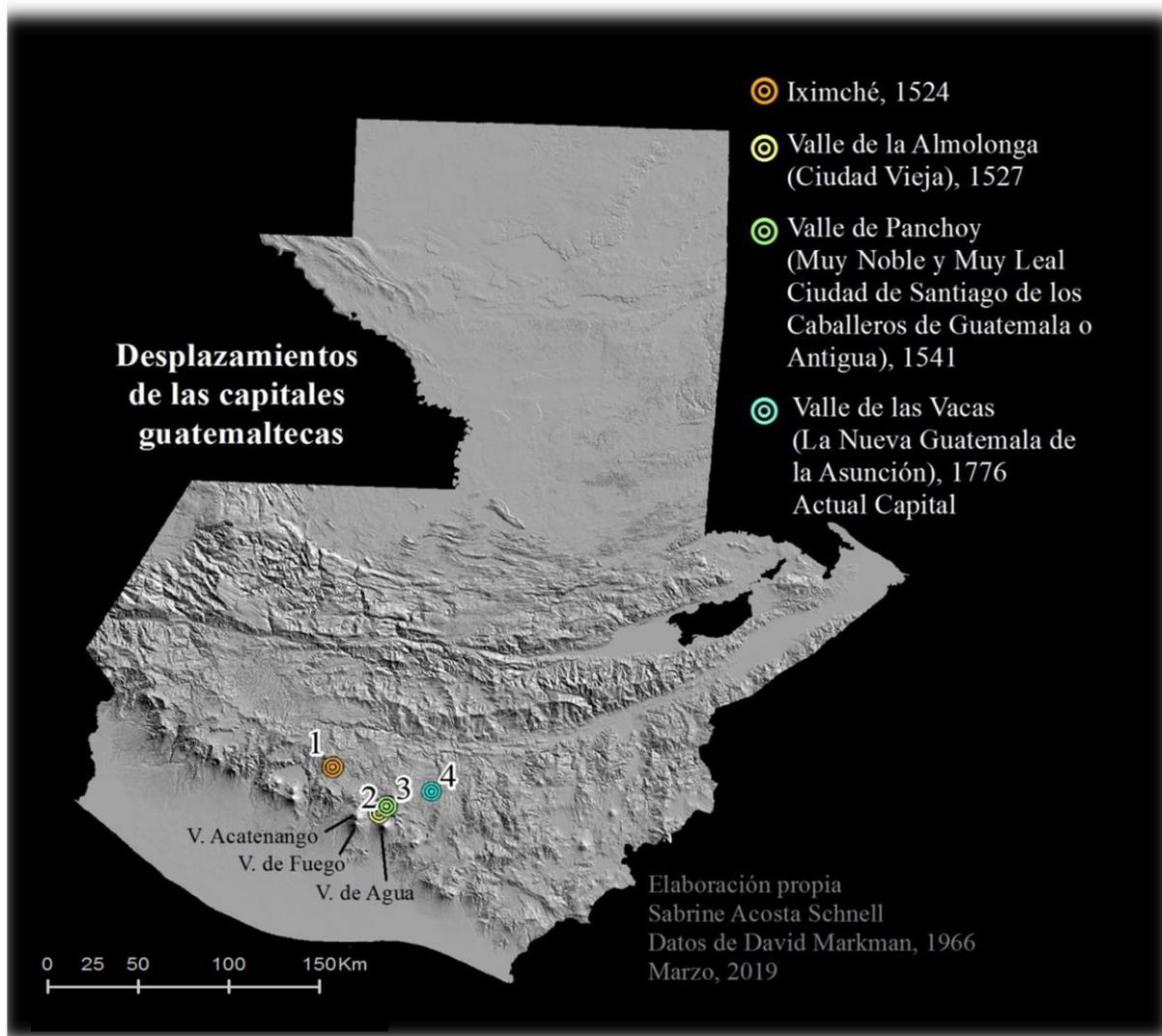


Figura 66. Desplazamiento de las capitales guatemaltecas (se llamaron capitales desde el Reino Maya, Capitanía General de Guatemala y hasta la post independencia).
Fuente: elaboración propia (2019) con datos de David Markman (1966).

El siguiente apartado se enfocará en la transformación del sistema urbano guatemalteco desde sus fases iniciales de urbanización, haciendo énfasis en los puntos comparativos con el caso costarricense. Se resaltarán los factores que influyeron en los patrones de asentamiento, para luego entender los pasos que direccionaron hacia el proceso de metropolización. El Centro de Estudios Urbanos y Regionales (CEUR) ha desarrollado extensas investigaciones alrededor de la temática del proceso de urbanización y metropolización (Bravo, 2007; Pinto & Gellert, 1992; Martínez, 1999, 2014; Morán, 2004, 2011; Morán & Valladares, 2006; Valladares, 2011; Velásquez, 2016; y Quesada, 2016, entre otros investigadores) que se utilizan como base para este apartado.

La discusión partirá desde el período de las reformas liberales en 1871, las cuales marcan la subida al poder los sectores cafetaleros y la introducción de reformas que pretendieron quebrar con las formas de propiedad heredadas de la colonia. Es por esto que algunos académicos aseguran que el

régimen colonial no concluyó con la independencia en 1821, sino con el triunfo de la reforma liberal en 1871 (Velásquez, 2016). La transformación del espacio guatemalteco se explicará con base en cuatro acontecimientos principales, según se indica en la figura 67.

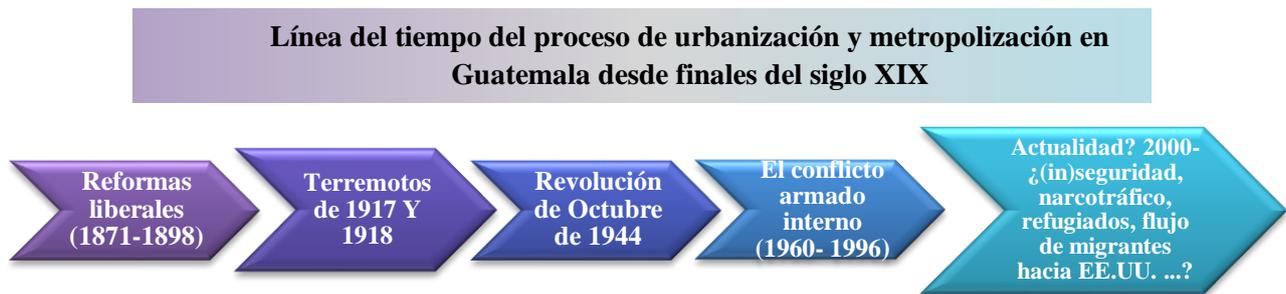


Figura 67. Momentos que orientaron el proceso de crecimiento urbano en Guatemala entre el siglo XIX y la actualidad.

Fuente: elaboración propia (2019).

La reforma liberal (1871-1898) y el ensanche urbano

La fase de expansión fue dirigida por el Estado desde el siglo XIX, cuando se trazaron nuevos barrios durante los gobiernos de los generales Justo Rufino Barrios, L. Barillas y José María Reyna Barrios (1873-1898). A diferencia de Costa Rica, en Guatemala la militarización del poder determinó las dinámicas del crecimiento urbano y la distribución de bienes, propiedades e ingresos en la población.

Durante el gobierno de Justo Rufino Barrios, se impulsó la agricultura capitalista en el país y se facilitaron las oportunidades para nuevos terratenientes alemanes que contaban con financiamiento desde Europa. Fue el principal promotor de la reforma agraria liberal, la cual contribuyó a que el país aumentara sus exportaciones de café. No obstante, estas reformas significaron que, a diferencia del caso costarricense, en Guatemala se despojara a los indígenas de sus tierras y se repartieran entre los oficiales y propietarios alemanes; se vendieron tierras públicas y comunales que eran dedicadas al cultivo de subsistencia.

La división del trabajo también fue moldeada y diferenciada del caso costarricense. Mientras en Costa Rica se mantuvo una relación simbiótica entre el campesino y el productor capitalista, evitando una masiva proletarización de la población (Molina, 1991; Vega, 1981a, 1981b, 1988), en Guatemala se sentaban las bases para una sociedad altamente desigual. Las tierras de subsistencia pasaron a ser dirigidas a la comercialización en masa en manos de pocos propietarios que

explotaban la mano de obra indígena como servidumbre²⁷, propiciando múltiples conflictos entre comunidades indígenas y trabajadores agrícolas por la atribución de las mismas tierras (Bataillon, 2008).

Estos momentos históricos marcaron grandes diferencias en el desarrollo urbano costarricense y esto se refleja en la caracterización del sistema urbano actual y su población, con diferentes grados de desigualdad e inequidad. Fue un momento de significativos cambios, planificación, crecimiento, expansión y movimientos de población. La expresión espacial de esta situación político-económica consistió en la creación de nuevos cantones en las décadas de 1870-1880 y, posteriormente, en 1890 se exploraron los suburbios del sur para los estratos nacionales y extranjeros de mayor poder adquisitivo. Lo interesante del caso de estudio radica en que la ciudad capital fue planificada con un límite urbano y los profundos y numerosos barrancos que la caracterizan han delimitado la expansión urbana (Valladares, 2011; Morán & Valladares, 2016). El sistema de teléfonos, alumbrado público y tranvías ya estaban instaurados para 1885, lo cual facilitó el crecimiento urbano.

Esta situación político-económica aseguró la desigualdad socioespacial, la cual se ha expresado con el movimiento de diversos grupos sociales hacia diferentes sectores urbanos a lo largo del tiempo. Por ejemplo, las áreas de expansión de la ciudad hacia el sur fueron un proceso de suburbanización que duró más de medio siglo. Los terrenos fueron *jardinizados* al estilo europeo, contaron con infraestructura de servicios y comerciales de lujo, y todo ello aumentó la valorización del suelo (Pinto & Soria, 1990). Fue un proceso de europeización, al igual que ocurrió en Costa Rica en el período republicano.

Se comenzaron a identificar núcleos urbanos (zonas 2, 3, 4, 5, 6 y 8) que rodeaban el área central de Zona 1 (figura 68), pero la suburbanización del corredor sur no atrajo permanentemente a la élite, ya que esta siguió habitando el centro durante unos años más (Pinto & Soria, 1990). La figura 68 muestra esta dinámica histórica sobrepuesta en la imagen de la actual expansión urbana.

²⁷ En 1877 se decretó el “Reglamento de Jornaleros”, que favoreció a los nuevos latifundistas cafetaleros al disponer de mano de obra indígena. Se estipulaba que los indígenas estaban obligados a trabajar en las fincas cuando los dueños necesitaran y estaban bajo tutela de las autoridades locales. Se les facilitaba una paga adelantada, lo cual creaba un sistema de endeudamiento y los obligaba a trabajar en las fincas. Contaban con un libreto de jornaleros, donde se controlaba su relación laboral con el patrono o dueño de la finca.

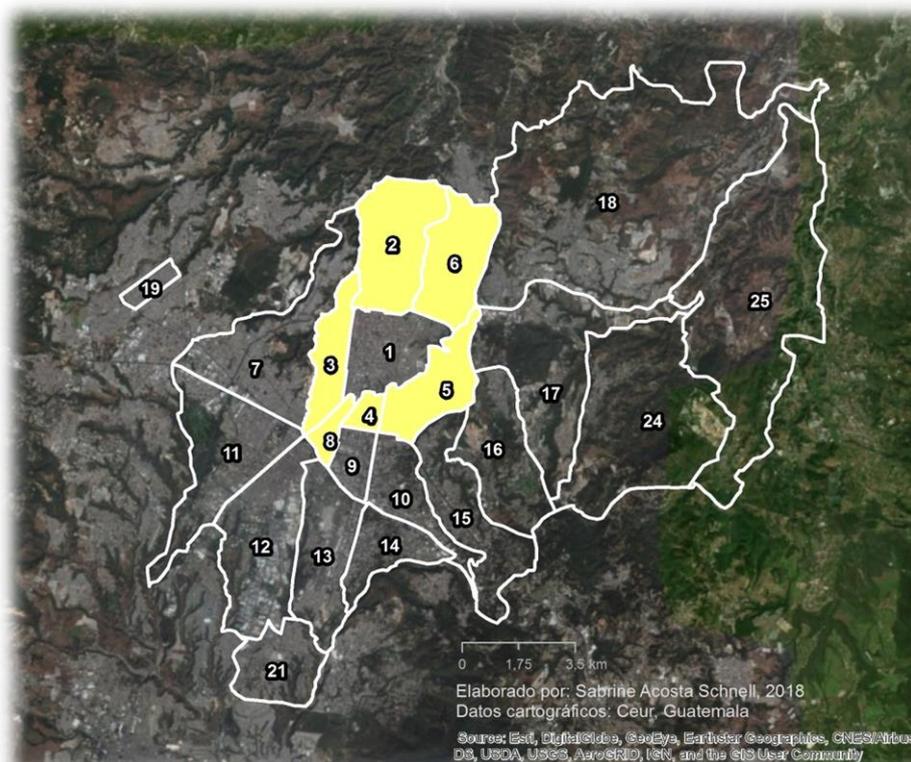


Figura 68. Núcleos urbanos rodeando las áreas centrales, zonas 2, 3, 4, 5, 6, y 8.
 Fuente: elaboración propia (2018) y datos cartográficos de CEUR, Guatemala.

El último gobierno liberal de José María Reyna Barrios (1892-1898), antes de la dictadura de Manuel Estrada Cabrera (1898-1920), continuó como representante de la oligarquía eurocéntrica (Pinto & Soria, 1990). Decidió decorar “su” ciudad inspirándose en el París hausmmaniano; a esta etapa se le llamó “fase decorativa”. Se urbanizaron los suburbios del sur, zonas 9 y 10; en esta época, el sur casi no estaba poblado y consistía en fincas particulares. Su inspiración en Europa fue tal que decretó en 1892 la creación de un “jardín público” para asentar una Exposición Centroamericana, en la actual Zona 4 (Pinto & Soria, 1990) (figura 69). El mandatario pretendió invitar a las naciones más importantes del mundo; sin embargo, su proyecto no tuvo éxito y llevó el gobierno a la banca rota.



Figura 69. Entrada general a la Exposición Centroamericana, 1897.
 Fuente: Valdeavellano (1897).

Este punto en el proceso de urbanización es de suma importancia, pues este evento significó la planificación de la actual Zona 4²⁸, inspirada en la disposición de manzanas en el París haussmaniano. La planificación de rutas y vías (no llamadas calles y avenidas) fue diseñada de forma radiocéntrica y ligeramente orientada en diagonal, rompiendo con la trama del resto de la ciudad (figura 70).



Figura 70. Trama de rutas y vías en Zona 4 en contexto con la distribución de zonas en el Municipio de Guatemala.

Fuente: compilación propia a partir de Google Earth (2018).

²⁸ Hoy Zona 4 es un barrio con un desarrollo particular, donde el trabajo de campo me permitió observar, de forma exploratoria, nuevas inversiones que pretenden seguir los principios arquitectónicos del Nuevo Urbanismo, según se discutió en el capítulo 2 (lo cual sugiere corroborar y discutir en una investigación futura) y que se podría comprar con Barrio Escalante, Costa Rica. Ciudad Cayalá también emula esta atmósfera urbana parisina o internacional asociada al atractivo y prestigio urbano, según comentaré en la parte 2 y 3.

Este punto en la historia del desarrollo urbano fue de importancia, ya que se rompió con el viejo patrón de herencia colonial, donde la élite permanecía en el centro de la ciudad y, más bien, esta se trasladó al sur. Esta dinámica va a caracterizar el desarrollo urbano de Guatemala, pues hasta la actualidad se continúa con el movimiento centrífugo de segmentos de alto poder adquisitivo moviéndose hacia las afueras de la ciudad. La misma miniciudad Cayalá es un ejemplo de este movimiento centrífugo, debido a que está localizada en las afueras de Guatemala, como parte de este éxodo de población y usos que continuó a lo largo de los años.

Estos cambios urbanos impulsaron en 1894 la elaboración de un plan regulador para el futuro desarrollo de la zona urbana (Gellert, 1992), lo cual demuestra que el caso guatemalteco tuvo intentos de planificación mucho antes que San José con la propuesta de Solow (1956). Estas incipientes tentativas de organizar el crecimiento respondieron a deseos de las élites del momento y, principalmente, a los extranjeros que querían construir sus villas, quintas o *chalets* con jardín exterior como segundas residencias en los suburbios del sur.

En 1898, después del asesinato de José María Reyna Barrios, Estrada Cabrera llegó al poder para gobernar durante casi 20 años, lo cual afectó los cambios que se venían implementando en el gobierno anterior. Un punto de cambio fue el abandono del proceso de europeización de la ciudad. Estrada Cabrera se enfocó en la construcción monumental para expresar sus ansias de grandeza de dictador. Se destaca un pequeño proceso de suburbanización hacia el norte, dirigido a las clases altas (Gellert, 1990) y se crearon espacios para el disfrute de la élite, por ejemplo el Templo de Minerva (para celebrar fiestas culturales²⁹) y el hipódromo (figura 71).

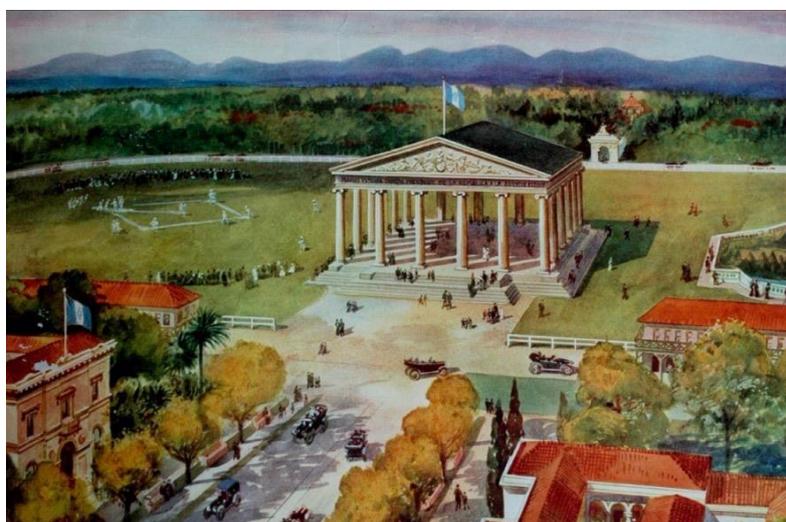


Figura 71. Pintura del Templo de Minerva y parque de béisbol a principios del siglo XX. Fuente: Libro Azul de Guatemala (1915).

²⁹ Las Fiestas Minervalias en Guatemala, durante el Gobierno de Manuel Estrada Cabrera (1898-1920), resaltaban la cultura griega y adulaban al presidente.

Durante la dictadura, el Estado entregó generosas concesiones a transnacionales que no pagaban impuestos por el uso de los recursos. Junto con Jorge Ubico, el mandato abarca casi cuatro décadas y se dice que Guatemala “solo llega al siglo XX” con la Revolución de Octubre de 1944 (Pinto, 1990). De esta forma se corrobora cómo, a diferencia de Costa Rica, la militarización del poder determinó el desarrollo urbano, repercutiendo sobre su dirección, intensidad y sentimiento de seguridad. Las relaciones de poder y las relaciones económicas sentaron las bases para una sociedad guatemalteca altamente desigual.

Entre estos cambios también cabe destacar el establecimiento de la *Ley de Vialidad*, a partir de 1934-1936, en la dictadura de Jorge Ubico (1931-1944), que suprimió la servidumbre por deudas³⁰ instaurada en los gobiernos liberales cafetaleros anteriores y abrió la posibilidad de que la población migrara y trabajara en otras áreas del país que no fueran rurales (Velásquez, 2006). Este cambio implicó un saldo migratorio hacia la ciudad de la Nueva Guatemala de la Asunción y dio inicio a un rápido crecimiento poblacional que impulsó un proceso de urbanización marcado, detalle histórico que se diferencia del caso costarricense.

Los terremotos del siglo XX y la reestructuración urbana

Para 1908, la población se estimó en 90.000 habitantes, con 14.000 casas (Gellert, 1992). Esta ciudad ya presentaba aires de “gran ciudad”, comparada con otras de la región. El viajero Winter la describe de la siguiente forma:

Guatemala city long ago laid aside its swaddling clothes. While Boston was yet a mere village, the capital of Guatemala was the abode of one hundred thousand people, and was surpassed in importance only by Lima, Perú, and the City of México. It was the home of some of the most learned men in Spanish America, the site of great schools of theology and science, the seat of the Inquisition and the headquarters of the Jesuits. The present Guatemala City, however, is the third one to bear the name, the first two have been destroyed by volcanic disturbances. It is now the commercial, political, and social centre of the republic, and in it is concentrated the wealth, culture and refinement of the whole country. Because of its superiority over the other Central American municipalities Guatemala City has been called the “little Paris”, a designation very pleasing to the inhabitants of the metropolis of Central America. Its similarity to Paris is about as great as that of St. Augustine to New York. (Winter, 1902, pp. 54-55) [Ciudad Guatemala hace mucho

³⁰ Tuvo sus orígenes en los “repartimientos coloniales” en la segunda mitad del siglo XVI.

tiempo dejó de lado sus pañales. Si bien Boston era todavía un mero pueblo, la capital de Guatemala era la morada de cien mil personas, y solo fue superada en importancia por Lima, Perú y la Ciudad México. Era el hogar de algunos de los hombres más cultos de la América española, el sitio de las grandes escuelas de teología y ciencia, la sede de la Inquisición y la sede de los jesuitas. La actual ciudad Guatemala, sin embargo, es la tercera en llevar el nombre, las dos primeras han sido destruidas por disturbios volcánicos. Ahora es el centro comercial, político y social de la República, y en ella se concentra la riqueza, la cultura y el refinamiento de todo el país. Debido a su superioridad sobre los otros municipios centroamericanos, la ciudad Guatemala ha sido llamada el "pequeño París", una designación muy agradable para los habitantes de la metrópolis de América Central. Su similitud con París es tan grande como la de San Agustín a Nueva York]

Un punto de inflexión en el proceso de urbanización guatemalteca es provocado por los terremotos de 1917 y 1918. En cuestión de dos meses, la ciudad quedó en ruinas, lo cual impulsó un proceso de reconstrucción urbana, bajo el que se crearon nuevas calles, avenidas y parques (Peláez, 2008). Al mismo tiempo, contribuyó a la inestabilidad, pues azotaron epidemias y la intranquilidad social aumentó. Amplios sectores de menores recursos se quedaron sin casa y tuvieron que optar por formas provisionales llamadas "champas". Sumado a este evento, la llegada de inmigrantes implicó un aumento espacial y demográfico de las áreas populares y marginales de la ciudad, cuyas dimensiones aumentarían en la segunda mitad de siglo (AVANCSO, 2003).

La ciudad fue renovada, se crearon nuevas calles, avenidas y parques y la infraestructura del aparato administrativo tuvo prioridad sobre las necesidades de la población (Peláez, 2008). A finales de la década de 1920, el gobierno utilizó terrenos nacionales para crear lotificaciones para las personas necesitadas; sin embargo, estas medidas no remediaron el contexto de los terremotos, a pesar de campamentos y barracas donde habitaban miles de personas. Según Peláez (2008), ni Estrada Cabrera ni los sucesivos gobiernos solucionaron el problema de vivienda para la población de la capital posterior a los terremotos de 1917-1918. Estos detalles se ven plasmados en la situación actual de la ciudad, en la que existen altos porcentajes de pobreza y asentamientos precarios, donde las miniciudades no han sido la solución y tampoco el público meta para corregir esta situación en particular.

La Revolución de Octubre de 1944 y la Revolución Agraria de 1952: 10 años de cambios que exacerbaron la polarización de la población y cambiaron las ciudades

No fue sino hasta la Revolución de 1944³¹ que se iniciaron procesos de modernización social y política, los cuales se interrumpieron en 1954. Esta revolución del 20 de octubre de 1944 fue llevada a cabo por las fuerzas militares, estudiantiles, magisteriales y de la pequeña burguesía comercial, quienes durante 10 años desplazaron a los agroexportadores y oligarquía terrateniente de su posición política en Guatemala. A diferencia del caso costarricense, donde no hubo militarización del poder, en Guatemala esta revolución marcó los inicios del proceso de urbanización y crecimiento urbano acelerado (Velásquez, 2006). Antes de 1944, el desarrollo urbano y la periferia urbana estaban poco atendidos³². La deficiente y diferenciada cobertura de servicios se comenzó a atender en las zonas urbanas y los sectores medios se expandieron.

La acción municipal a partir de la Revolución de 1944, sumada al crecimiento vegetativo y un significativo flujo migratorio, condujo a grandes cambios en la estructura socioespacial de Ciudad Guatemala (Pérez, 1992). El trabajo asalariado en el campo existe hace poco más de 80 años, después de haber privado durante 100 años de trabajo forzado semigratuito de carácter feudal³³ (Velásquez, 1997) y, al contrario del caso costarricense, esto se tradujo en patrones de tenencia de la tierra y poderes adquisitivos que favorecieron la perpetuación de las desigualdades guatemaltecas hasta hoy. La estructura colonial no pudo ser transformada revolucionariamente y todavía se viven las consecuencias y asimetrías socioeconómicas.

Entre 1940 y 1950, la infraestructura permitió la apertura de nuevas áreas para asentamientos y se incentivó la inversión en lotificaciones, la construcción y el poblamiento de estas (Morán & Valladares, 2006). Los asentamientos elitarios, que inicialmente se localizaron alrededor de la plaza central, abandonaron el centro y se desplazaron hacia el sur, en dirección de zonas 9 y 10 (Santa Clara, Tívoli, Oakland) (figura 72). Conforme avanzó el proceso de urbanización, estos segmentos

³¹ Posterior al gobierno autoritario del General Jorge Ubico Castañeda (1931-1944), la Revolución de 1944, también conocida como Revolución de Octubre, derrocó al presidente provisional Federico Ponce Vaides y se constituyó una Junta Revolucionaria provisional que dio paso a la primera elección democrática del país, con la victoria para Juan José Arévalo (1945-1951) y, posteriormente, para Jacobo Árbenz (1951-1954).

³² Más de la mitad de la población poseía menos del 10% de las tierras. La United Fruit Company era dueña de más del 50% de las tierras cultivables y solo cultivaba un mínimo porcentaje. Los campesinos tenían salarios miserables y la situación social, política y económica no ayudaba a las mayorías desfavorecidas.

³³ En Costa Rica, el porcentaje de la población indígena fue y continúa siendo muy bajo, comparado con el caso guatemalteco, donde se aprovechó para su explotación y actualmente continúa teniendo una alta participación en el comercio informal. En los siguientes capítulos se profundizará más al respecto.

continuaron desplazándose hacia el este, en dirección a Vista Hermosa (donde actualmente se desarrolla la miniciudad Cayalá). Este patrón centrífugo del movimiento de las élites ha continuado vigente hacia zonas de alta dinámica inmobiliaria a lo largo de la Calzada de la Paz, que conectó el oriente del municipio hacia el este. Por su parte, las clases populares ocuparon el centro, lo cual se tradujo en cambios funcionales y estructurales. A esto se le sumó un cinturón de asentamientos precarios junto a las clases medias.

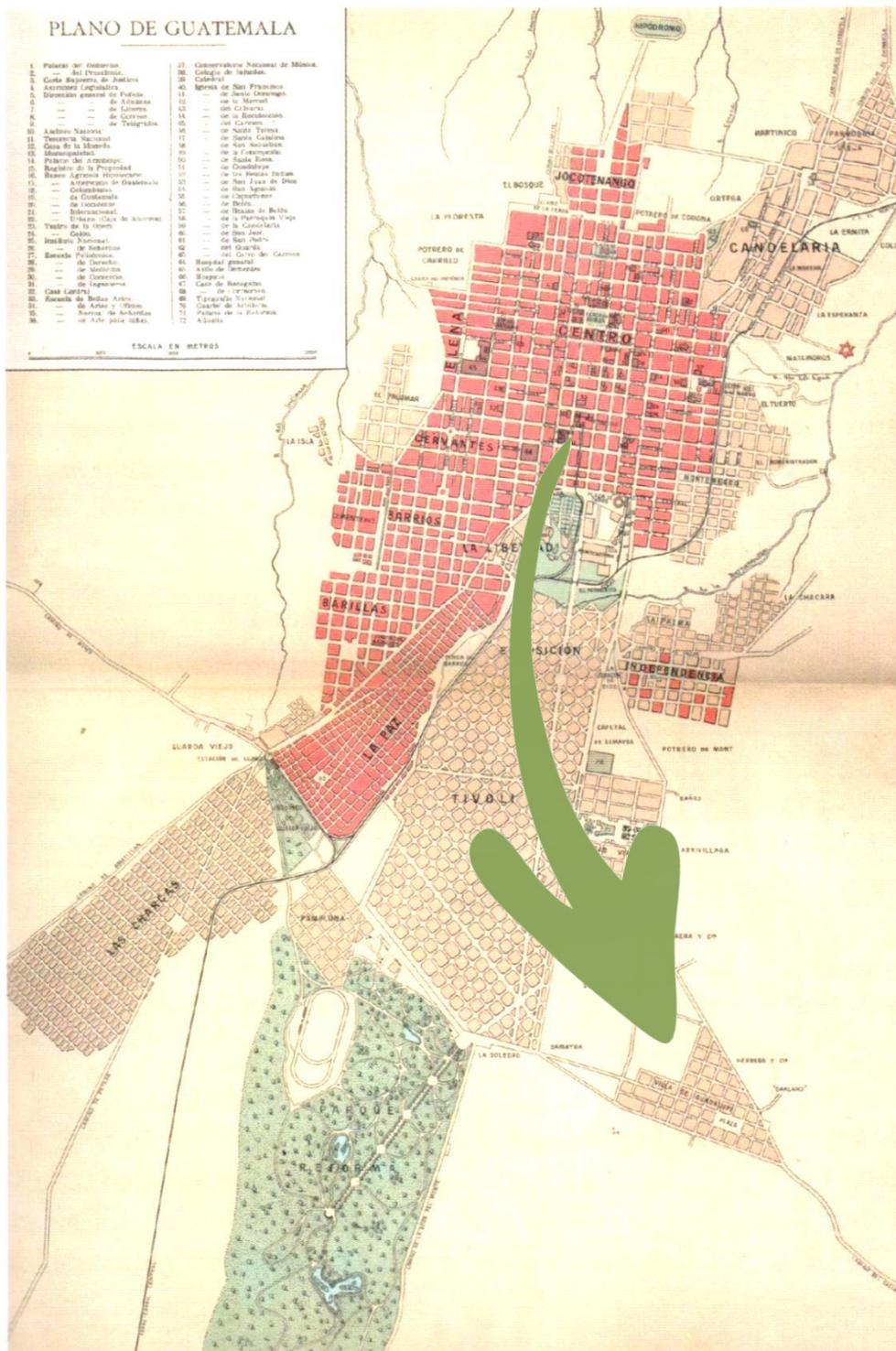


Figura 72. Plano de la Nueva Guatemala de la Asunción de los años 20 del siglo XX, mostrando el desplazamiento de población en los años 40.

Fuente: elaboración propia (2018) a partir de plano de autor desconocido obtenido de Velásquez (2016).

Los asentamientos precarios surgieron en terrenos baldíos ubicados en las laderas de los barrancos y cerca del centro de la ciudad (La Ruedita, El Incienso, La Limonada, La Trinidad). El surgimiento de muchos de ellos se debió, en múltiples ocasiones, a soluciones habitacionales y soluciones posteriores a eventos naturales que dejaron cientos de damnificados.

En 1952, el jefe del Departamento de Planificación de la Municipalidad de Guatemala, el ingeniero Aguilar Batres, se cambia la división administrativa de cantones a zonas. De esta forma se sectorizó la ciudad en zonas siguiendo un sistema en espiral (figura 97 y 98) (Velásquez, 2006), similar al sistema francés. Para 1964, todo el municipio de Guatemala se consideró urbano y la ciudad se sectorizó en 18 zonas municipales. En la década de 1980 ya había un total de 22 zonas (Pérez, 1992). Actualmente el municipio se divide administrativamente, como se muestra en la figura 73.

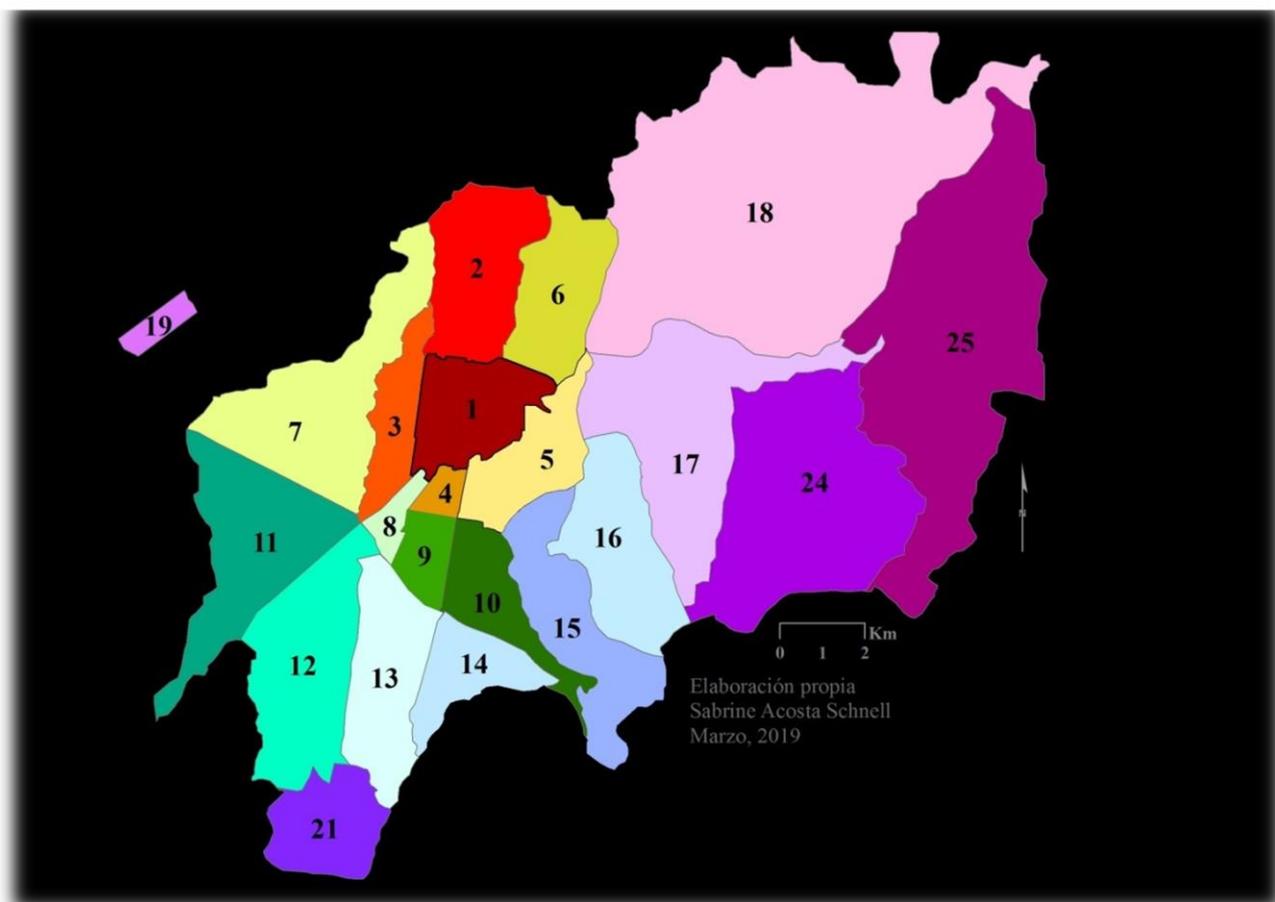


Figura 73. División por zonas del municipio Guatemala.

Fuente: elaboración propia (2018)³⁴.

³⁴ No existen las zonas 20, 22 y 23 porque, luego de la distribución, se percibió que esas zonas no pertenecen al municipio. La Zona 20 le pertenecía a Mixco, la Zona 22 a San Miguel Petapa y la Zona 23 se encontraba en la jurisdicción de Santa Catarina Pinula (MuniGuate, 2020).

A partir de esta división, propongo la conceptualización de la figura 74, para sintetizar el movimiento poblacional previamente explicado. Las flechas rojas destacan el movimiento de la élite hacia el sur, en dirección a los terrenos dispuestos a ser urbanizados, mientras las zonas centrales presentaban la mayor densidad poblacional (límite rojo punteado).

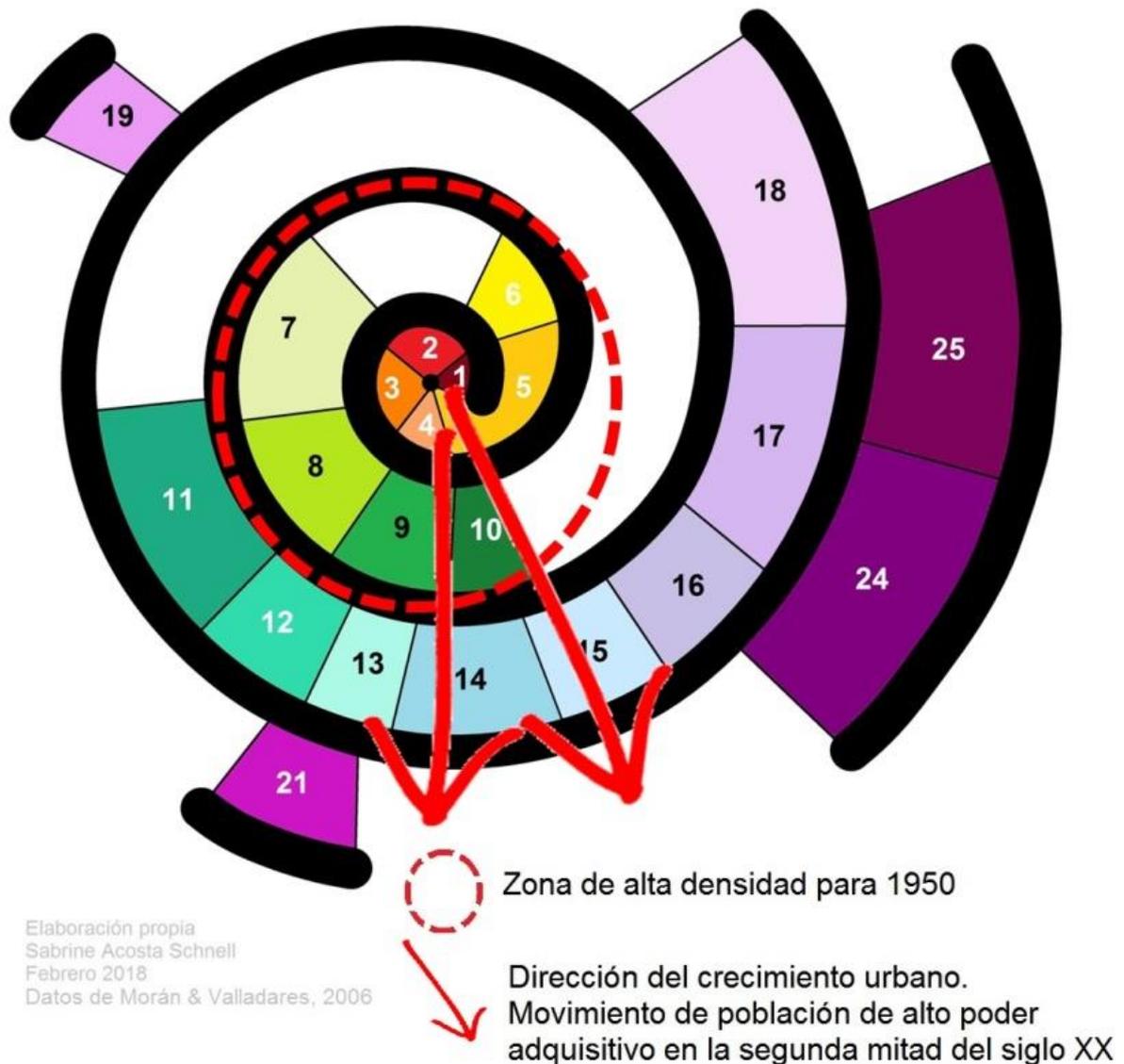


Figura 74. Dinámica socioespacial a mitad del siglo XX.
 Fuente: elaboración propia (2018) con datos de Morán y Valladares (2006).

Esta división por zonas fijó las “vías ejes” (figura 75), que fueron anchas rutas de enlace entre los diferentes sectores de la ciudad.

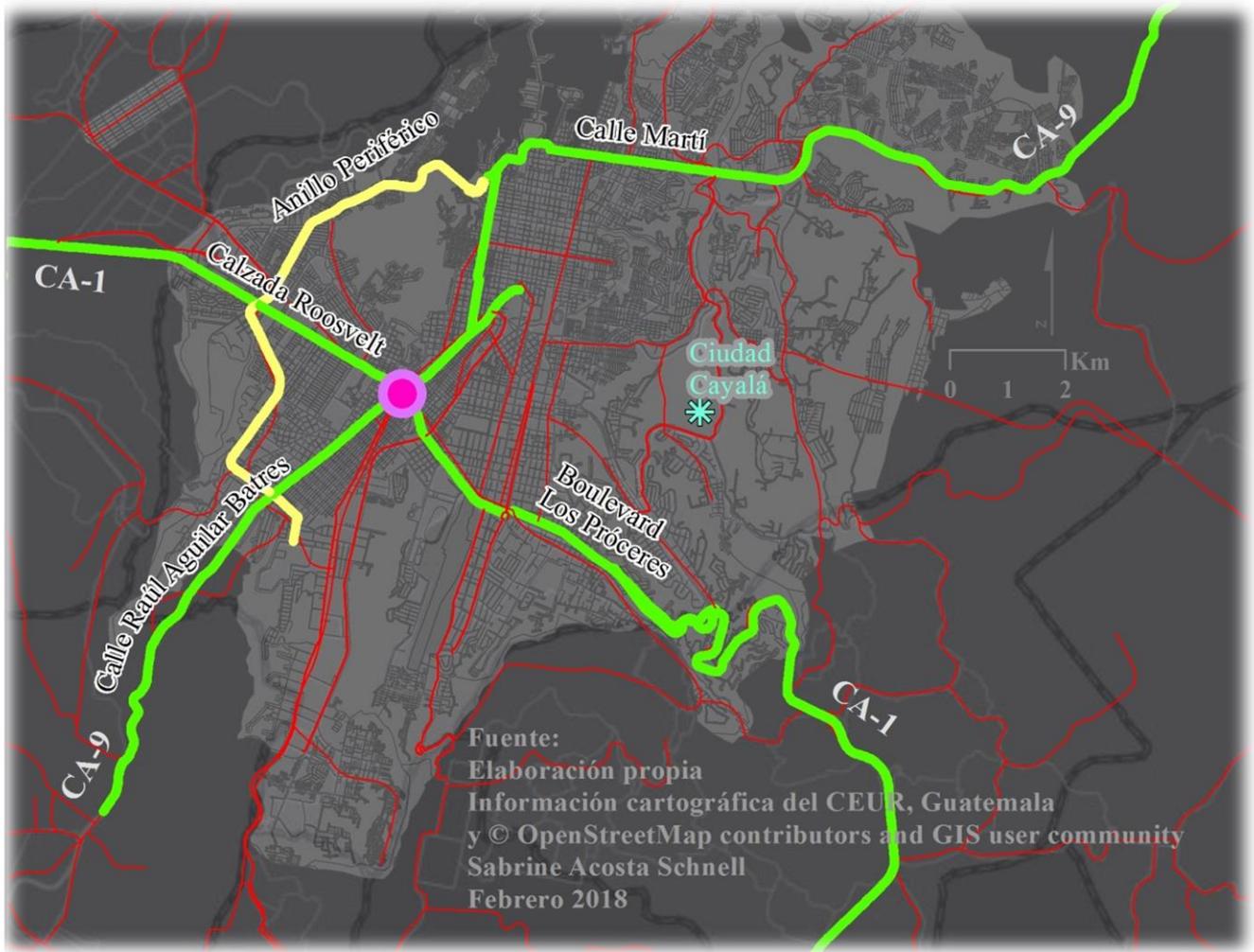


Figura 75. Principales vías de comunicación actuales y el anillo periférico.
Fuente: elaboración propia (2018).

Las reformas que ya venían siendo impuestas por Juan José Arévalo (15 marzo 1945 - 15 marzo 1951) estaban despertando reacciones en contra por parte de las élites (Velásquez, 2006). En este contexto de cambios, vino en 1952 la Reforma Agraria, a cargo de Jacobo Árbenz, posterior a la Revolución del 20 de octubre de 1944, la cual afectó las grandes propiedades de más de 90 hectáreas (Brignoli, 2018). Esto agudizó la situación de reprobación que perjudicaba a los terratenientes, quienes reprochaban las reformas y las tachaban de comunistas. Luego de la elección de Jacobo Árbenz (15 marzo 1951- 27 junio 1954), la élite guatemalteca y terratenientes esperaban que el nuevo mandatario frenara esta tendencia de izquierda. Sin embargo, el 17 de junio de 1952, el gobierno de Árbenz aprobó el Decreto 900 o *Ley de la Reforma Agraria*, que pretendía repartir únicamente las tierras ociosas de las grandes fincas. Esto significó que las tierras de la United Fruit Company, que se le concedieron durante las dictaduras de Estrada Cabrera entre 1898 – 1920 y y Ubico entre 1931-1944, también se vieron afectadas así como aquellas que no tuvieran al menos dos tercios de su área cultivada (Velásquez, 2006; Brignoli, 2018).

Se prohibiría el colonato y la aparcería (sistemas donde el propietario de un terreno le permite la explotación a un tercero a cambio de compensación: dinero, beneficios o frutos de la de la producción). De esta forma se obligó a los terratenientes a invertir en salarios, situación que no ocurrió a esta gran escala en Costa Rica, debido a la relación simbiótica entre los capitalistas y los agricultores (lo que significa que en ese país se evitó la proletarianización masiva de la mano de obra y que más bien eran asalariados, a quienes se les permitía mantener sus propias tierras para producción personal y familiar sin ser despojados (Alvarado, 1984; Molina, 1991). La reforma guatemalteca permitió que los trabajadores obtuvieran ganancias que anteriormente no tenían; esto significa que incrementaron sus salarios, se dieron avances tecnológicos, mejoró la calidad de vida. Sin embargo, no todo fue sencillo y entre los retos estuvo un sistema judicial que era incapaz de aplicar la ley y de resolver los conflictos derivados de su aplicación, lo cual provocó que la población se viera inmersa en diversos enfrentamientos, pero toda esta revolución fue manipulada por la propaganda estadounidense que hizo hacer creer que Guatemala era un “satélite soviético” (Brignoli, 2018, p. 186).

A partir de 1954, la inestabilidad política se agudizó. Se centró el poder en los militares y hubo siete mandatarios posterior a Jacobo Arbenz. La represión selectiva y continua y la violencia política caracterizaron los siguientes años. Para el 13 de noviembre de 1960, se dio un golpe de estado fallido contra Miguel Ydígoras Fuentes que, en conjunto con una serie de sucesos, marcó el inicio del Conflicto Interno Armado en Guatemala, en el marco de la Guerra Fría, el cual duraría 30 años aproximadamente. Por otro lado, Costa Rica más bien gozaba de una solidez democrática y una estabilidad política notable a nivel latinoamericano (ibíd.).

El conflicto armado interno (1960-1996), enfrentamientos armados duraderos, las crisis de violencia y la formación de un área metropolitana

Guatemala, al igual que El Salvador y Nicaragua, se ha caracterizado por las constantes crisis políticas, a raíz de las tentativas de la élites políticas de perpetuar las viejas costumbres oligárquicas (Bataillon, 2018). Las luchas político-militares con la radicalización de fuerzas reformistas y los aportes exteriores en la aparición de oposiciones armadas caracterizan las luchas armadas guatemaltecas en el siglo XX, lo cual contrasta con la realidad costarricense, que ha tenido una tradición democrática fuerte y suprimió sus fuerzas armadas en 1948. Ahora bien, diversas formas de violencia y corrupción se han perpetuado como herencia de las confrontaciones armadas que estallaron en Centroamérica a lo largo del siglo XX. En Guatemala no se puede hablar de una simple guerra civil, ya que los enfrentamientos bélicos por los conflictos sociales, políticos y

militares se mantuvieron separados unos de otros, con diversos actores involucrados (Bataillon, 2008).

Tras a la Revolución de 1944-1954, la paz no duró mucho y en 1960 inició el conflicto armado. Esto propició un fuerte movimiento migratorio impulsado por el conflicto entre las guerrillas y el ejército con la política contrainsurgente de “tierra arrasada”, hacia inicios de la década de los 80 (AVANCSO, 2003). El conflicto armado duró 36 años, hasta los Acuerdos de Paz en 1996, lo cual tuvo un profundo impacto en el crecimiento urbano de la ciudad. Esta situación desplazó una gran cantidad de población de áreas rurales hacia la capital lo que contribuyó a su acelerado crecimiento. Otros motivos influyeron en este éxodo: existencia de vínculos familiares, el anonimato en una gran población en la capital, atractivo económico, estudios o conocimiento previo de la ciudad (ibíd.). En otras palabras, la urbanización también estuvo impulsada por la existencia de una mano de obra abundante, autosuficiente y espacialmente segregada (“pueblos de indios” de la época colonial confinados para fines militares y económicos), lo que ayudó al desarrollo del capitalismo agrario (Alvarado, 1984) en sectores rurales y también en las ciudades, como producto de su éxodo.

Estos patrones demográficos se aprecian en la figura 76, en la que se aprecia el crecimiento de la población, donde siempre imperó un alto grado de ruralización.

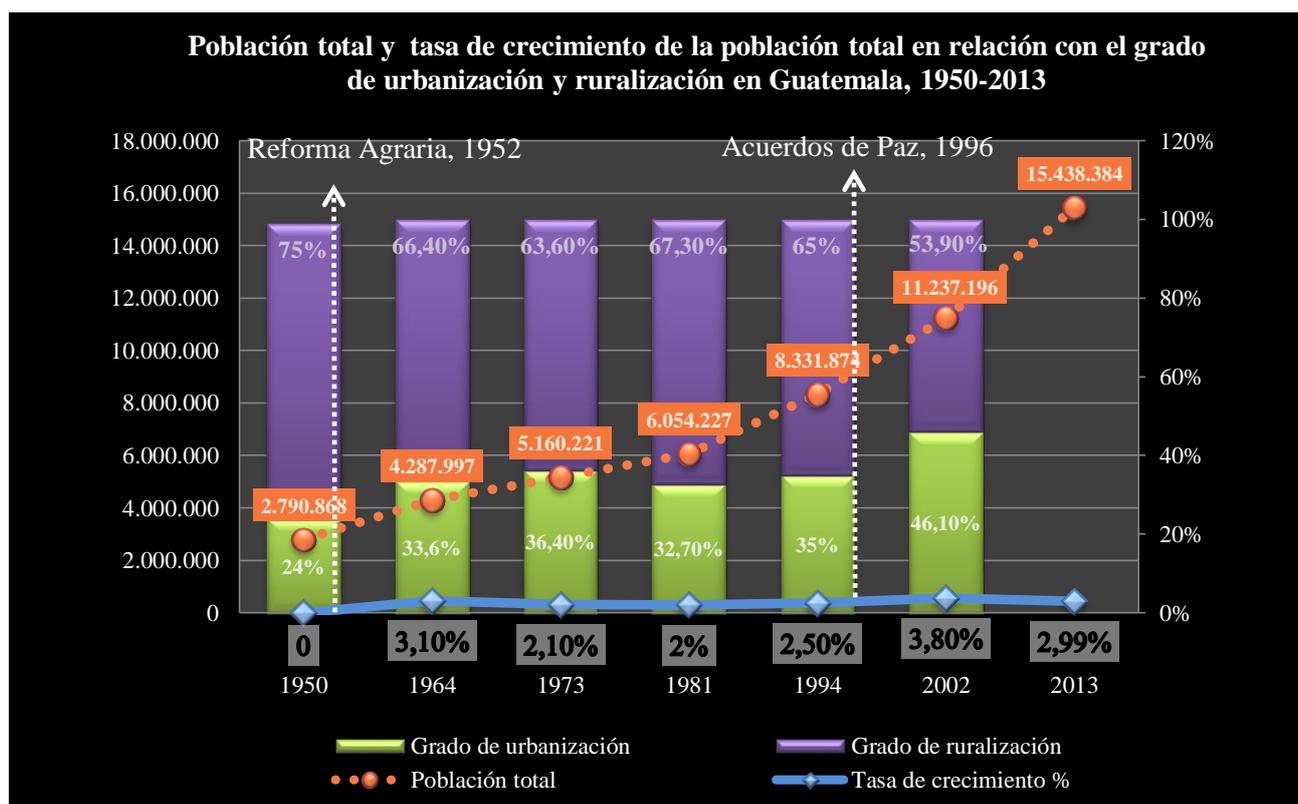


Figura 76. Datos demográficos para Guatemala entre 1950 y 2013.

Fuente: elaboración propia con datos de Martínez, 2014; Velásquez, 1989; INE, 2013.

Esta tasa aumentó en los primeros años del conflicto armado; sin embargo, se observa que, a partir de los datos de 1981, la población total aumenta con una mayor tasa de crecimiento en general. El grado de urbanización también incrementa, lo cual explica el crecimiento de la ciudad capital de forma más acelerada después de los Acuerdos de Paz en 1996. Cabe destacar que la población rural siempre ha sido mayor que la urbana, lo cual caracteriza la distribución poblacional en este país.

A diferencia del caso costarricense, donde se implantó una producción capitalista agroexportadora que permitió la relación simbiótica entre el trabajador y el campesino, en Guatemala sí hubo una fuerte proletarización, sumada a enfrentamientos bélicos, lo cual marcó su singularidad en el desarrollo urbano³⁵. Las desarticulaciones se vieron más agravadas debido a la fractura étnica entre la población indígena y no indígena. Los primeros no llegaron a sentirse guatemaltecos en condiciones de igualdad y los segundos no dejaron de percibir a los indígenas como inferiores, “portadores de un fermento bárbaro” (Bataillon, 2008, p. 293).

Los conflictos se daban entre terratenientes y diversos grupos de trabajadores agrícolas, entre obreros y patronos locales u obreros y capitalistas extranjeros. A veces, el poder político intervenía, de forma violenta, para reestablecer el orden económico o social. Además, los partidos políticos reformistas estuvieron tachados de cambiantes y cortoplacistas, lo cual evidencia la particularidad del caso guatemalteco, en que no hubo un actor sociopolítico que fuera capaz de articular las diferentes movilizaciones contra el poder militar para superar estas diferencias (Bataillon, 2008).

Ocurrieron atentados guerrilleros contra bienes del Estado y particulares, pues el Ejército consideraba que los campesinos era un obstáculo para sus aspiraciones económicas. Con el argumento de que se afectaban los intereses de las élites y de los sectores productivos elitistas, se dio la ofensiva de Tierra Arrasada, quema de casas, torturas, atrocidades masivas, captura y matanza de población, enterramientos clandestinos en fosas comunes y ocultamiento de pruebas de asesinatos (ibíd.). Mientras las guerrillas (Movimiento Revolucionario 13 de Noviembre, Fuerzas Armadas Rebeldes, Ejército Guerrillero de los Pobres y la Organización Revolucionaria del Pueblo en Armas) y el Ejército se enfrentaban, ocurrió el terremoto de 1976 con 7.5 grados en la escala Richter, lo cual destruyó gran parte del país y la capital. Sus consecuencias las analizaré en el siguiente capítulo. Hacia la década de los años setenta, Guatemala es un “teatro de constantes demostraciones de fuerza de las múltiples agrupaciones presentes en el escenario sociopolítico, frente a un gobierno cada día más impotente” (Bataillon, 2008, p. 254).

³⁵ Como mencioné, la *Ley de Vialidad*, a partir de 1934-1936, en la dictadura de Jorge Ubico (1931-1944), suprimió la servidumbre por deudas (Velásquez, 2006, p. 30)

La inestabilidad política continuó, se generalizó el terror, se instauró el terrorismo de Estado y se dio un derrumbe de la legitimidad del gobierno militar (ibíd.). Finalmente, el 8 de agosto de 1983 tuvo lugar un nuevo golpe de Estado en Guatemala, encabezado por el general Oscar Humberto Mejía Víctores y fue electo, en 1985, Marco Vinicio Cerezo Arévalo, candidato izquierdista y primer presidente civil después de décadas de inestabilidad, dictaduras, matanzas y regímenes militares. Fue el presidente que abrió la democracia y el que pudo cumplir su período constitucional de cinco años.

El gobierno de Cerezo Arévalo (1986-1991) inició los Acuerdos de Paz en Centroamérica y durante su gobierno se firmó el Acuerdo de Esquipulas (1986-1987). Él formalizó el proceso de paz para poner fin a la guerra civil de Guatemala, El Salvador y Nicaragua, y fue apoyada por el presidente costarricense Óscar Arias (lo cual le benefició el Premio Nóbel de la Paz en 1990).

Al analizar las repercusiones de estos acontecimientos en el crecimiento urbano, se dan diversos patrones. Los Acuerdos de Paz en 1996 marcaron un cambio político, social y económico y repercutieron en la expansión urbana de la metrópolis. Este panorama repercutió sobre el desarrollo urbano, exacerbando la fragmentación, la heterogeneidad, la desarticulación y las carencias que se heredan hasta la actualidad, lo cual se pudo observar en una caída de la tasa general de crecimiento poblacional entre los datos de 1964 y 1994 (figura 77). En esta figura, al estudiar las estadísticas del crecimiento y densidad poblacional, se corroboran las iniciales altas densidades en las zonas centrales para mediados del siglo veinte. No obstante, posterior a los Acuerdos de Paz, el movimiento poblacional continuó su dirección centrífuga en espiral, migrando hacia el sur y luego hacia áreas periféricas, llevando la dinámica de crecimiento hacia el este de la ciudad, incluyendo las zonas 14, 15, 16 (Ciudad Cayalá), 17, 24 y 25 (flecha verde) (Valladares & Morán, 2006; Valladares, 2006).

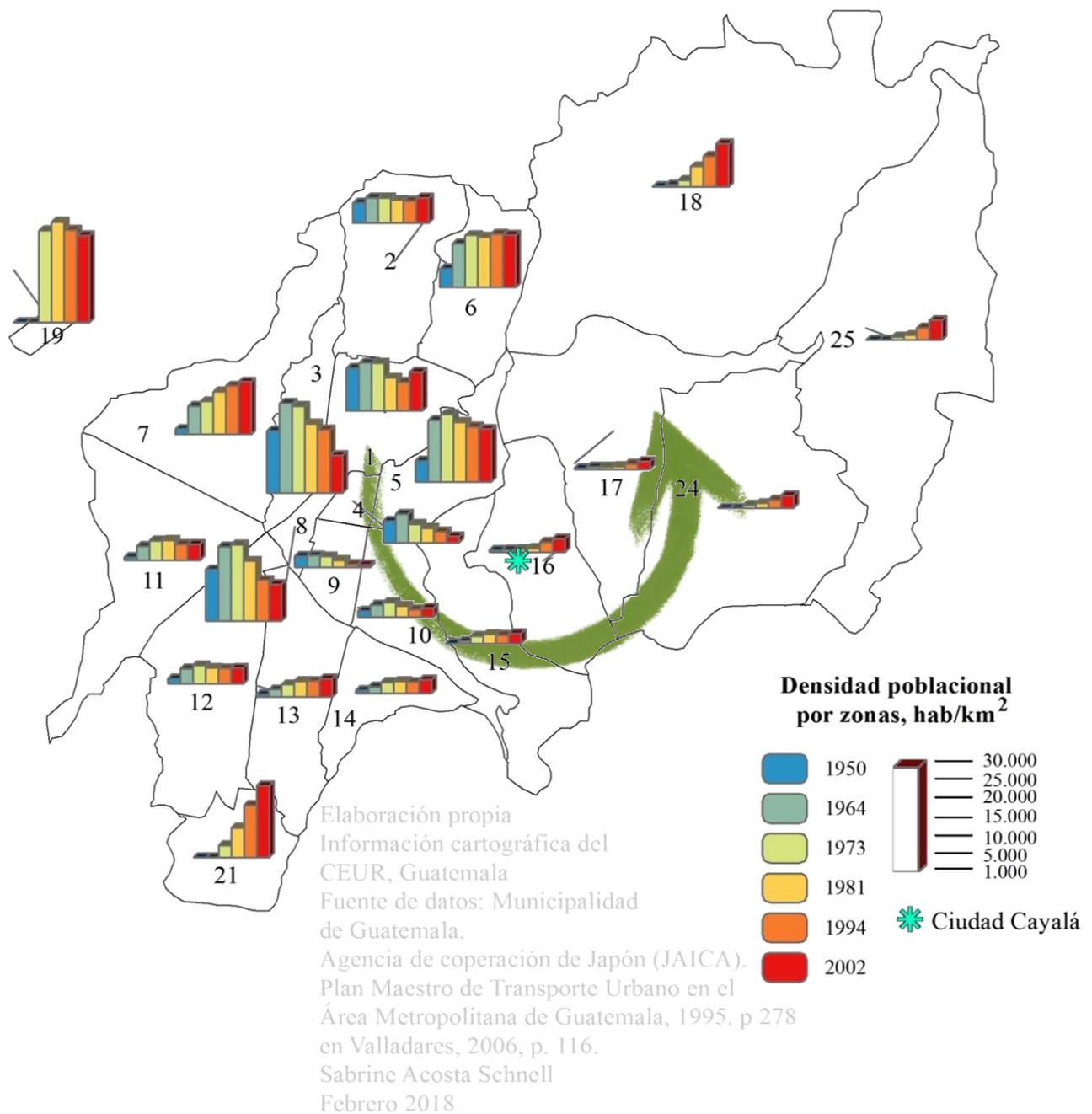


Figura 77. Dinámica poblacional analizada a partir de los cambios de densidad poblacional entre 1950 y 2002 en el municipio Guatemala.
 Fuente: elaboración propia (2018).

En general, se puede decir que el patrón de crecimiento de ciudad Guatemala se da bajo el impulso de procesos de suburbanización tocando otros municipios (figura 78), de la misma forma que en San José, pero agregando otros factores impulsores de fondo. Los segmentos sociales con mayor poder adquisitivo se dirigen hacia las afueras de la ciudad capital (buscando mejor calidad ambiental, mejores condiciones de vida, más espacio, exclusividad de viviendas unifamiliares en amplios terrenos *jardinizados*), lo mismo que la población de bajos ingresos que no pueden acceder al suelo urbano barato ni a vivienda (AVANCSO, 2003).

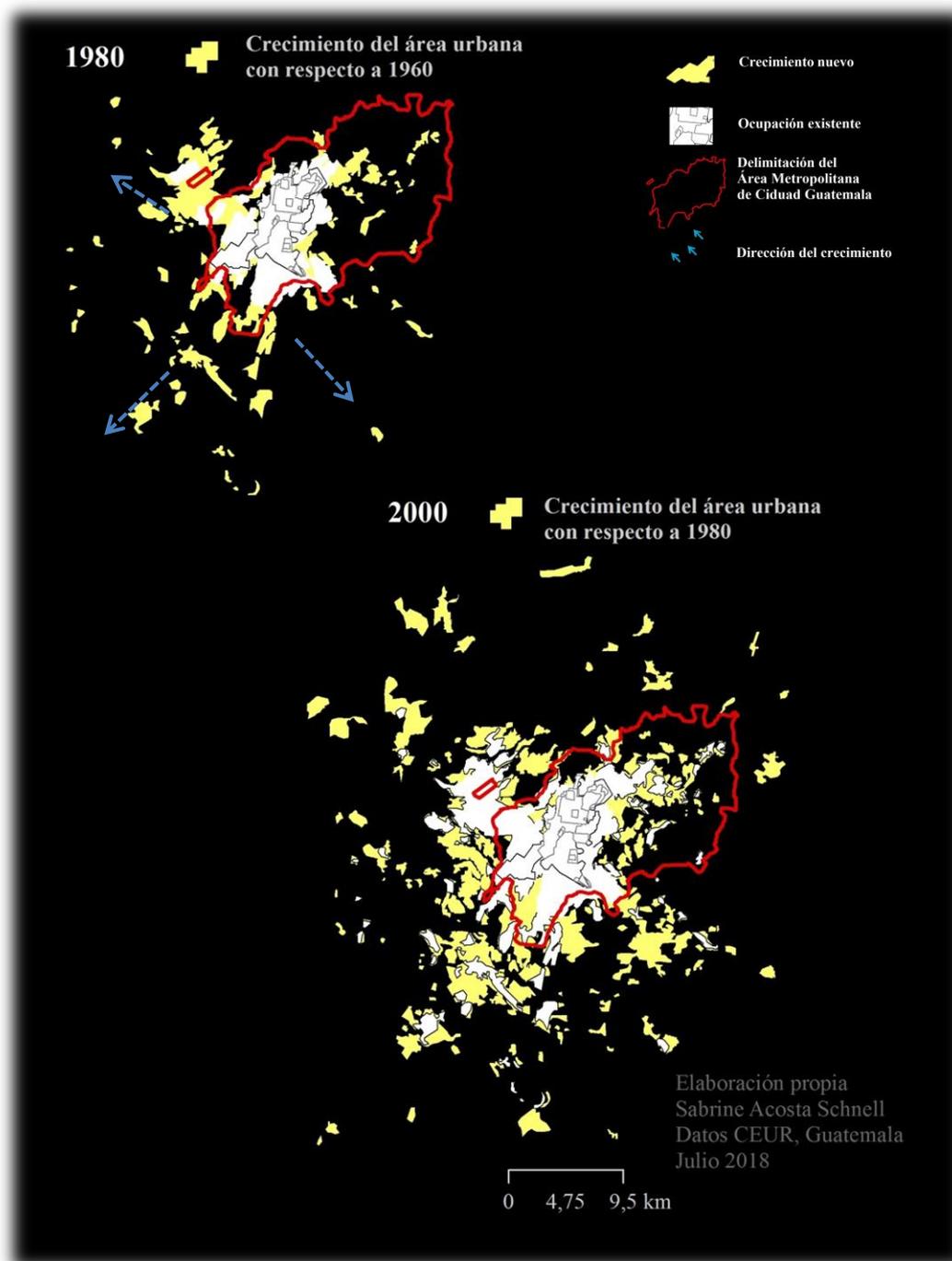


Figura 78. Crecimiento urbano en ciudad Guatemala en las últimas décadas del siglo XX. Fuente: elaboración propia (2018) con datos cartográficos de CEUR (2018).

Asimismo, otro cambio posterior a los Acuerdos de Paz fue la reducción en las tasas de violencia homicida a nivel centroamericano y, de forma moderada, en Guatemala (Banco Mundial, 2019; Bataillon, 2018) (figuras 79 y 80). Sin embargo, a partir del 2000, los datos de violencia vuelven a aumentar y se registran nuevos actores. Previamente habían sido miembros de las fuerzas armadas, de la policía y de las guerrillas los principales responsables de la violencia. Los diversos sectores también incluyeron “empresarios, partidos políticos, redes clientelistas, movimientos étnicos, iglesias, guerrillas, intelectuales, organizaciones estudiantiles, sindicatos de campesinos, de docentes y de obreros” (Bataillon, 2008, p. 138).

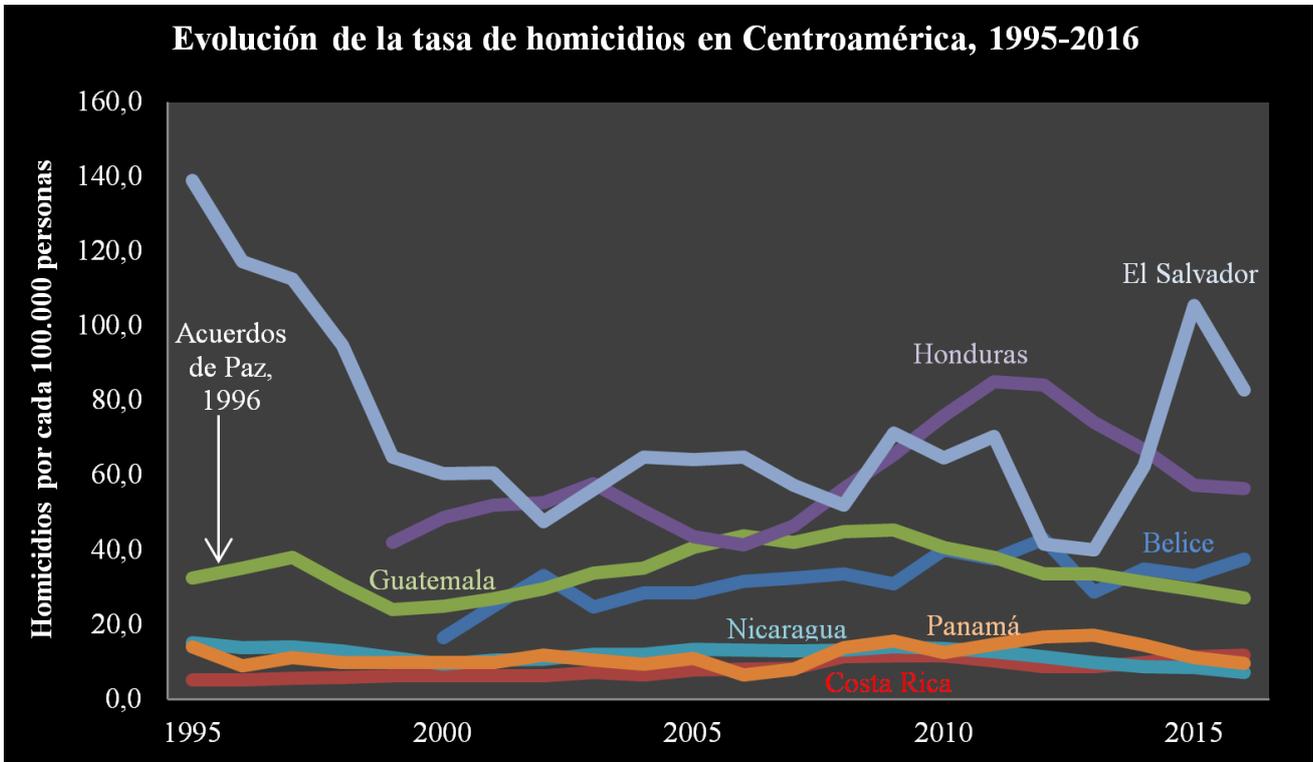


Figura 79. Tasas de homicidios en Centroamérica, 1995-2016.
 Fuente: elaboración propia (2019) con datos del Banco Mundial (2019).

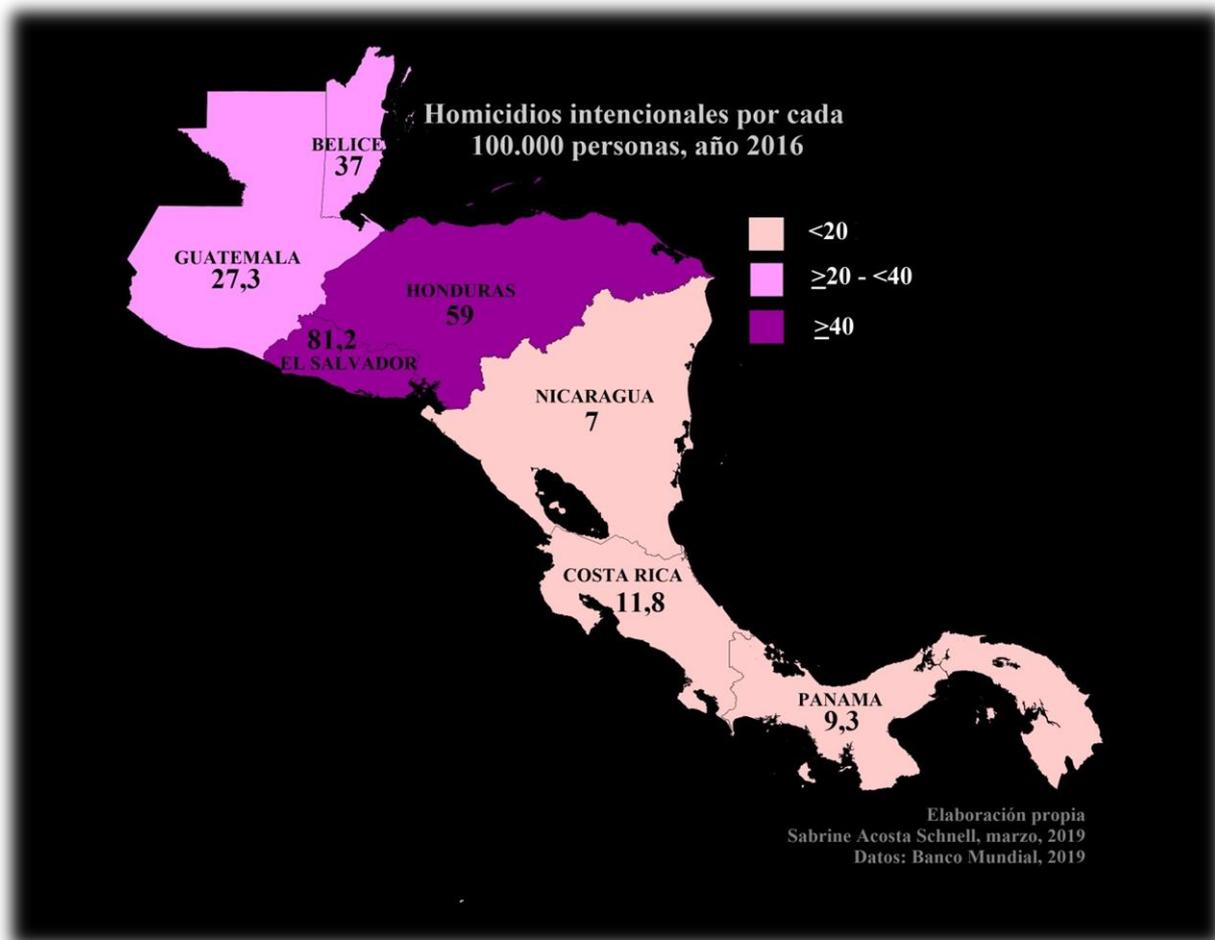


Figura 80. Diferencias espaciales en las tasas de homicidios en Centroamérica.
 Fuente: elaboración propia (2018) con datos del Banco Mundial (2019).

Actualmente, se identifican los narcotraficantes como nuevos actores en los conflictos armados (Demombynes & Banco Mundial, 2011); estos también se componen por una pequeña parte de antiguos guerrilleros, policías o fuerzas armadas. Los militares se asociaron con la red de narcotraficante entre 1980-1990, como si se tratara de empresarios ligados al crimen organizado y se infiltraron metódicamente en el aparato del Estado, corrompiendo el mundo político (Bataillon, 2018). El tráfico de drogas es un promotor importante de las crecientes tasas de homicidios, pues propicia la violencia por tres factores: debido al efecto psicofarmacológico, violencia para generar ingresos y violencia por disputas de territorios o deudas (Banco Mundial, 2011; Demombynes & Banco Mundial, 2011). A nivel centroamericano, el patrón de tasas de homicidio se observa espacialmente en la figura 80, que destaca la situación del Triángulo Norte y Belice versus el sur del istmo, donde se localizan Costa Rica y Panamá.

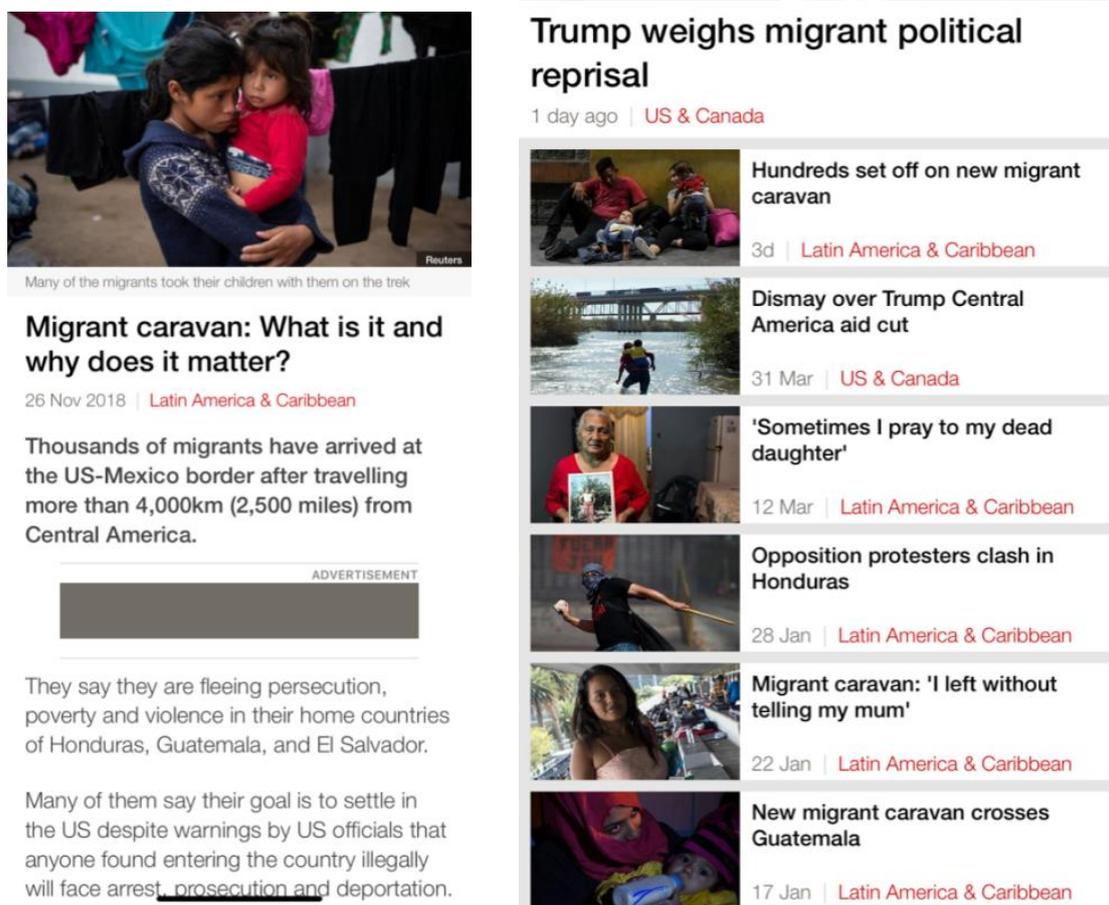
Las bandas del crimen organizado también son nuevos actores, parte del legado de un largo período de décadas de enfrentamientos bélicos (Cara & Renwick, 2018; Demombynes & Banco Mundial, 2011), ya sean ligadas al narcotráfico o no, reclutan a población más desfavorecida para conformar las “maras”³⁶. Estas se concentran en El Salvador, lo cual explica su alto índice de homicidios en el istmo (figura 79 y 80). A pesar de que Honduras no ha pasado por conflictos internos como Guatemala, El Salvador y Nicaragua, sí ha experimentado las influencias del crimen organizado y el tráfico de drogas (Demombynes & Banco Mundial, 2011). Las maras se unen con las organizaciones de tráfico de drogas para transportar y distribuir en la región. Esto implica que también reciban ganancias a raíz de extorsiones y secuestros para cobrar por rescates, tráfico de personas y contrabando (Cara & Renwick, 2018; Demombynes & Banco Mundial, 2011).

En este contexto de continua violencia, los nuevos flujos migratorios, como los observados en el 2018 hacia Estados Unidos, vía México, son representativos de la forma en que los centroamericanos perciben sus países sin futuro y sin fuentes de trabajo, lo cual, a su vez, recrudece la violencia y empeora su situación (figura 81). Asimismo, la corrupción cada vez más sistemática y compleja que la de los años 1980, ligada al tráfico de drogas, contribuye a las desarticulaciones. La violencia, el reclutamiento forzoso u obligado por parte de las maras, la extorsión³⁷ y la pobreza son

³⁶ Las pandillas MS-13 y M-18 son las más grandes de la región, con un estimado de 85.000 integrantes en total. Ambas organizaciones se formaron en Los Ángeles, Estados Unidos. La M-18 en la década de 1960, por juventud Mexicana, y la MS-13, en la década de 1980, por salvadoreños que huyeron de las guerras internas en El Salvador (Cara & Renwick, 2018; Banco Mundial, 2011; Demombynes & Banco Mundial, 2011). Su presencia creció en Centroamérica en la última década del siglo XX, a raíz de las deportaciones masivas desde Estados Unidos. Actualmente, se estiman 10.000 integrantes de la MS. 13 en Estados Unidos (Cara & Renwick, 2018).

³⁷ Salvadoreños y hondureños pagan alrededor de 390 y 200 millones de dólares por año, respectivamente, en extorsiones a grupos del crimen organizado (Cara & Renwick, 2018, citando una investigación del periódico hondureño *La Prensa*). En el 2016, se otorgó a las autoridades el derecho de usar la fuerza “sin temor a sufrir consecuencias” y se aprobaron tácticas de “mano dura” por el Congreso para realizar búsquedas e incautaciones con el poder militar. A

otros factores de gran peso en las decisiones de los migrantes para dejar sus países del Triángulo Norte (Demombynes & Banco Mundial, 2011; Banco Mundial, 2011). El número de refugiados solicitando asilo provenientes de esta región llegó a 110.00 en el año 2015, dentro de los cuales muchos eran menores de edad sin compañía de un adulto (Cara & Renwick, 2018). A pesar de que Belice, Nicaragua, Panamá y Costa Rica también son receptores de estas oleadas, la mayoría se ha dirigido a Estados Unidos (figura 81). Esto también es un reflejo de que las pseudodemocracias que se instauraron en la base de los Acuerdos de Paz de Esquipulas no se tradujeron en la desaparición de operaciones militares de intimidación (Bataillon, 2018).



The image shows a screenshot of a news article and a list of related news items. On the left, there is a photo of a woman holding a child, with the caption "Many of the migrants took their children with them on the trek". Below the photo is the article title "Migrant caravan: What is it and why does it matter?" dated 26 Nov 2018. The article text states: "Thousands of migrants have arrived at the US-Mexico border after travelling more than 4,000km (2,500 miles) from Central America." Below this is an advertisement placeholder. The article continues: "They say they are fleeing persecution, poverty and violence in their home countries of Honduras, Guatemala, and El Salvador." and "Many of them say their goal is to settle in the US despite warnings by US officials that anyone found entering the country illegally will face arrest, prosecution and deportation." On the right, there is a list of news items under the heading "Trump weighs migrant political reprisal". The items include: "Hundreds set off on new migrant caravan" (3d), "Dismay over Trump Central America aid cut" (31 Mar), "'Sometimes I pray to my dead daughter'" (12 Mar), "Opposition protesters clash in Honduras" (28 Jan), "Migrant caravan: 'I left without telling my mum'" (22 Jan), and "New migrant caravan crosses Guatemala" (17 Jan).

Figura 81. Noticias sobre las caravanas de migrantes de América Central hacia Estados Unidos en el 2018 y 2019.

Fuente: BBC (2018, 2019).

Instituciones débiles, con fondos insuficientes, combinadas con corrupción, han perpetuado los nuevos escenarios de violencia de herencia histórica (Cara & Renwick, 2018). En síntesis, Guatemala se diferencia del desarrollo costarricense por haber sido un escenario de constantes demostraciones de fuerza y competencias de poder de las múltiples agrupaciones y actores del ámbito sociopolítico y económico, frente a un gobierno cada vez más impotente y desacreditado,

pesar de que las tasas de homicidio bajaron en un 25%, siguen siendo de las más altas del mundo e influyen sobre la paz y seguridad de los países del istmo (Cara & Renwick, 2018).

dejando cientos de miles de muertos y desaparecidos; de esta forma, la violencia es un elemento central en las políticas y el crecimiento urbano. Esto no implica que en Costa Rica la violencia no sea uno de los mayores retos en las políticas actuales; sin embargo, el caso guatemalteco resulta alarmante a nivel regional, mundial y para el presente tema de estudio. La relación de estos patrones de violencia con las formas de metropolización es una tendencia a querer controlar el entorno y servicios donde y cuando el Estado no lo puede brindar o solucionar; por ejemplo, con la inversión en proyectos residenciales o comerciales en los que el sector privado coopere con el gobierno local para brindar soluciones o alternativas. Algunas ideas se presentan en la figura 82 y destaco en amarillo las miniciudades como “resultados” o propuestas a diversos retos urbanos que están intrínsecamente relacionados.

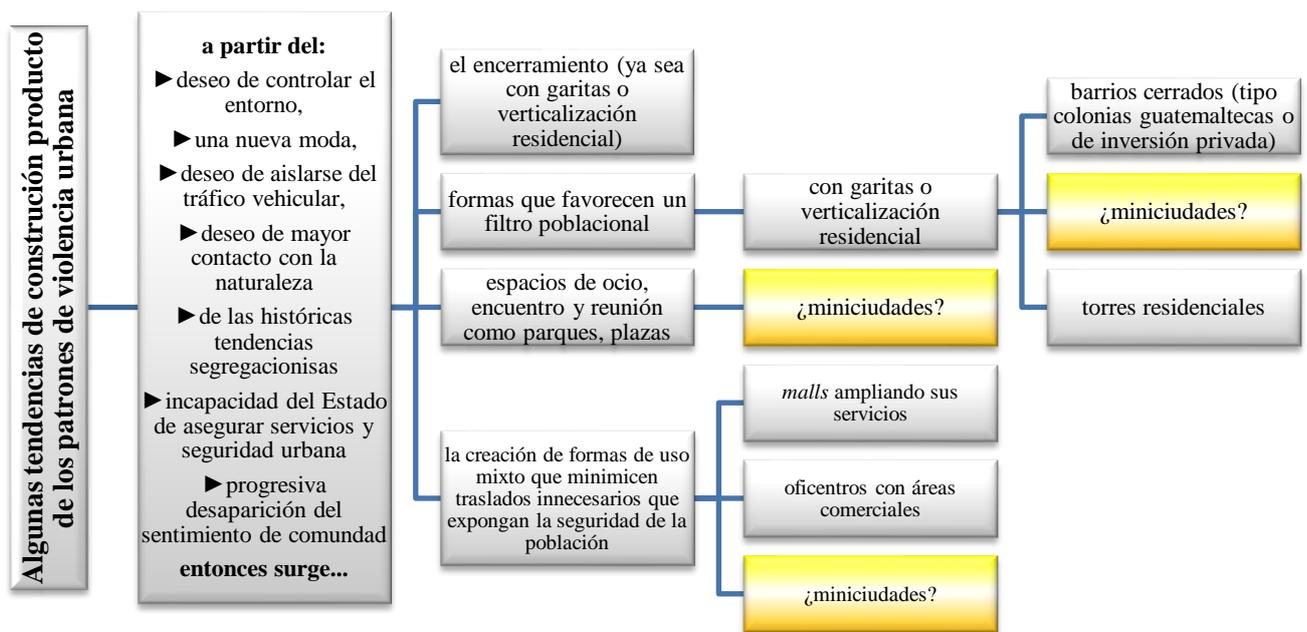


Figura 82. Algunas tendencias de construcción producto de los patrones de (in)seguridad urbana. Fuente: elaboración propia (2020) con algunos datos de Bravo (2007).

Desbalances territoriales heredados que condicionaron el desarrollo económico-social metropolitano donde emergen las miniciudades

Este apartado se discutirá de forma comparativa con el caso costarricense presentado previamente. En Guatemala, la metrópolis no es un continuo edilicio que sigue un patrón descendente de precios a partir del centro. A lo interno del AMCG, se perciben notables diferencias que registran un gran porcentaje de zonas rurales con altas diferencias en indicadores sociales y, por ejemplo, un menor Índice de Desarrollo Humano (IDH) que los municipios centrales (Chuarancho, San José del Golfo, San Raymundo y Palencia en colores azules) (figura 83).

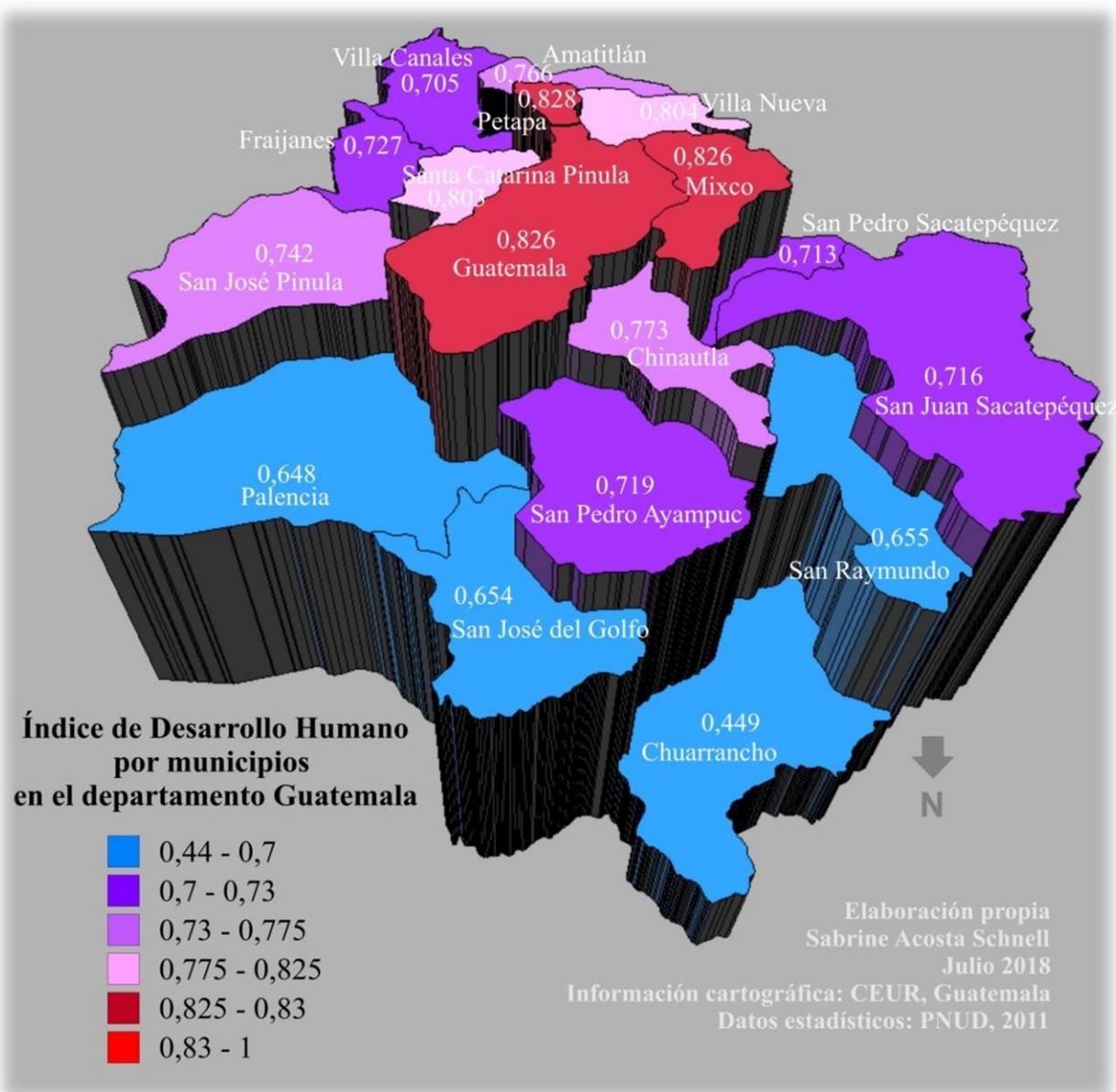


Figura 83. Índice de Desarrollo Humano por municipios en el departamento Guatemala, 2002. Fuente: elaboración propia (2018) con datos cartográficos de CEUR (2018) y datos estadísticos de PNUD (2011).

En el norte del departamento Guatemala se registran menores índices de desarrollo humano. Al contrario, los municipios de Guatemala, Mixco, Petapa, Villa Nueva y Santa Catarina Pinula muestran los indicadores más altos, que van de la mano con un mayor desarrollo y expansión urbana, lo cual evidencia las abismales desigualdades al interior del departamento. En otra escala, si se toma el índice de Gini como otro dato para comparar, el caso guatemalteco registra 0,63 a nivel nacional, uno de los más elevados del mundo, cuando ya un índice superior a los 0,50 es considerado crítico (PNUD, 2017).

Según discutí en capítulos anteriores, estas desigualdades en el desarrollo humano responden al complejo sistema de flujos y relaciones heredado desde momentos postcoloniales, que

condicionaron el desarrollo económico-social, la localización y movilización de la fuerza de trabajo. Esto se ha materializado en el espacio en formas de dispersión y concentración de funciones y poblaciones con poderes adquisitivos polarizados. Si se comparan los datos con la Gran Área Metropolitana en Costa Rica, utilizando la misma escala de IDH, se obtienen los patrones en la figura 84.

Los cantones con los mayores índices de desarrollo humano, con más de 0,9 puntos, fueron Belén, Santa Ana y Escazú; los siguieron San Isidro, Heredia, Atenas, Moravia y Santo Domingo. La capital, San José, presentó 0,760 puntos. No se muestra un patrón centralizado tan marcado como el caso guatemalteco, donde la capital central encabeza los resultados; sin embargo, sí hay cantones con puntuaciones mucho más altas que los municipios Petapa (0,828), Guatemala y Mixco (0,826).

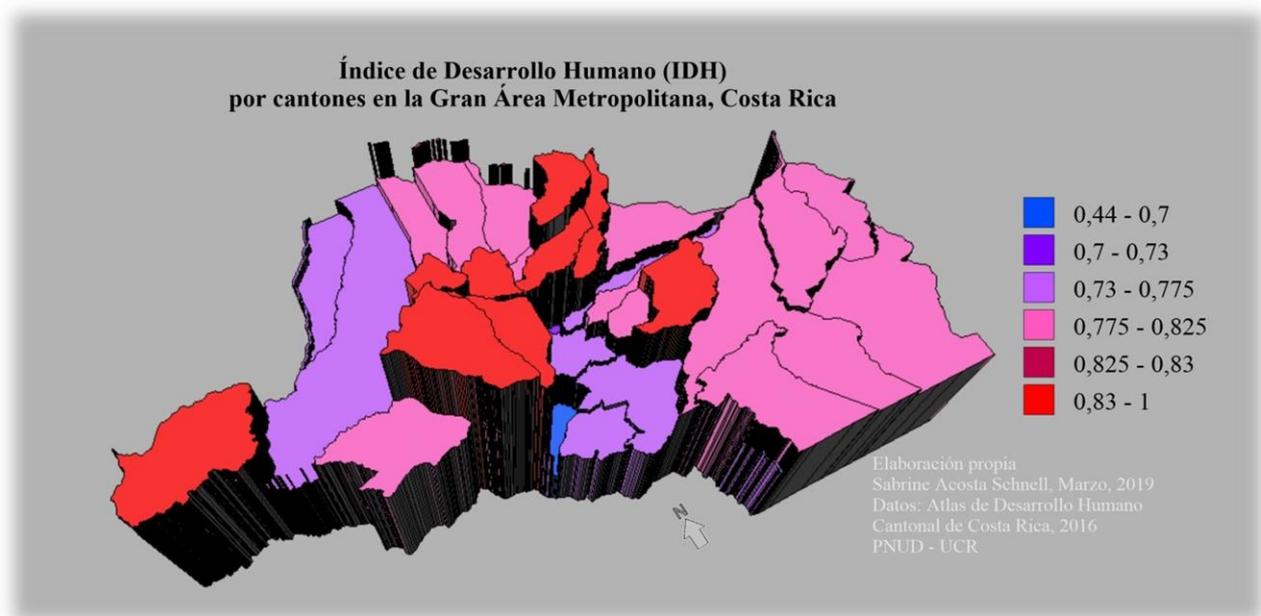


Figura 84. Índice de Desarrollo Humano por cantones en el Gran Área Metropolitana, Costa Rica, 2016.

Fuente: elaboración propia (2019) con datos del Atlas de Desarrollo Humano cantonal de Costa Rica (2016).

Conclusiones del capítulo 4

Con el caso costarricense ya previamente discutido, en este capítulo analizo cómo el establecimiento de la capital guatemalteca fue principalmente determinada por otros factores, donde los eventos naturales jugaron un marcado papel. A pesar de que también se buscaban emplazamientos con ventajas físicas y económicas, el peso de la producción cafetalera fue más claro en el surgimiento de emplazamientos urbanos costarricenses, los cuales crecieron a partir de pequeñas agrupaciones de casas y fincas cafetaleras. Estas características en el surgimiento de las

capitales van a orientar y determinar la evolución de las capitales centroamericanas, tema que analizaré en los siguientes capítulos. El caso guatemalteco presentó sus similitudes en el desarrollo urbano; sin embargo, resaltó que las transformaciones en la estructura social y espacial estuvieron vinculadas al rol de la capital como centro de conexión internacional con la producción cafetalera, a los diferentes y sucesivos conflictos armados por más de un siglo, a los fenómenos naturales y a la crisis económica que impulsó la migración rural-urbana hacia la capital. Los terremotos de 1917 y 1918 barrieron con los vestigios de la ciudad colonial fundada en 1776; no obstante, a pesar de estos profundos cambios de reconstrucción, la estructura social colonial no desapareció y ha permanecido a lo largo de los siglos (Peláez, 2008; Gellert, 1992; Pérez, 1992). La ciudad mantuvo el crecimiento y movimiento poblacional siempre marcado por sectores espacialmente definidos y socioespacialmente segregados (Morán & Valladares, 2006). Esto se observa hasta la actualidad, en una realidad de desigualdades urbanas, en la que se desarrolla la miniciudad Cayalá. En comparación con el caso costarricense se destacó:

- a) la militarización del poder,
- b) las décadas de dictaduras,
- c) la inestabilidad del poder,
- d) la Revolución de 1944,
- e) la contrarrevolución y
- f) el Conflicto Armado Interno.

Estos factores fueron determinantes y distintivos del proceso de urbanización guatemalteco, en comparación con el proceso costarricense. Los actos de violencia respondieron a enfrentamientos sociales, políticos y económicos que, al mismo tiempo, están subordinados a la confrontación militar y se caracterizan por la inestabilidad y heterogeneidad de los diversos sectores de la oposición. En síntesis, a diferencia del caso costarricense, en Guatemala, el enfrentamiento bélico sí fue un factor presente en el desarrollo urbano. En ambos países, el sistema agroexportador también lo fue, pero en Guatemala destacó el imponente régimen latifundista y un altísimo porcentaje de población indígena como diferenciales marcados. Esto se traduce a que esta población autóctona guatemalteca se encuentra muy desarticulada de la población no indígena, lo cual trae retos a la ciudad, como un alto sector informal, menos recaudación de impuestos y un difícil o casi imposible acceso al mercado inmobiliario dirigido a sectores más pudientes. Además, implica grandes cantidades de terreno y capital en manos de pocas familias y esto exacerba las brechas de desigualdad, acceso a servicios urbanos y acceso legal a tierras.

A continuación, inicio la discusión a partir de los distintos actores y la relación de la miniciudad con la metrópolis.

Capítulo 5. Patrones de crecimiento y agentes participantes de la expansión urbana en Costa Rica

Los dos capítulos anteriores permitieron una mirada a la evolución del sistema urbano de ambos países. Se observaron las dinámicas de creación de ciudades y los agentes involucrados. En estos siguientes dos capítulos daré continuidad a la identificación de los participantes del proceso de metropolización e introducción de miniciudades en Guatemala y Costa Rica. A pesar de que no es el eje principal de investigación discutir a profundidad los diversos agentes participantes, expondré las particularidades en cada realidad urbana, comentando sobre los principales actores que influyen en la producción de miniciudades. La comparación permitirá revelar cómo un mismo tipo de proyecto responde y se instala en diferentes sistemas urbanos, con una historia común, pero con desarrollos y retos en distintas intensidades.

El capítulo le dará continuidad a las temáticas previamente desarrolladas en el desarrollo histórico y explicará cómo se dio el **crecimiento lineal** y disperso y sus diversas consecuencias en cuanto a **disponibilidad de terrenos, urgencia de planificación urbana** y las respuestas de los **dueños de las tierras y socios financieros, usuarios y compradores, inmobiliarias y constructoras** y como resultado un **desarrollo vertical residencial**, orientado a los segmentos de mayor poder adquisitivo, desatendiendo las necesidades de la mayoría de la población.

El análisis presentó dificultades, pues la sensibilidad de la información relacionada con la economía y las inversiones de diversos agentes impedía el acceso a datos detallados y actualizados. Las entrevistas a los diferentes actores del sector privado solo aportaron generalidades para construir el panorama de este capítulo. La revisión bibliográfica y hemerográfica sí facilitó la obtención de datos pasados y presentes que frecuentemente no se daban en las entrevistas solicitadas. Esto contribuyó a canalizar la discusión que identifica los principales actores y retos metropolitanos en ambas ciudades. Las entrevistas a ciudadanos también brindaron información sobre sus necesidades como usuarios y compradores de productos inmobiliarios y espacios comerciales.

Esta parte 1 realicé un amplio recorrido temporal para situar la producción de miniciudades actualmente. Según Corrêa (2011), los agentes sociales de la producción del espacio están insertos en la temporalidad y espacialidad de cada formación socioespacial capitalista. También las diferencias paisajísticas se entienden como resultado de un largo y complejo proceso histórico, donde se dan cambios en las concepciones intelectuales, en las relaciones entre la sociedad y el

suelo urbano y hasta en las creencias religiosas (Cosgrove, 1998). Se ha observado que en la historia colonial centroamericana las entidades eclesiásticas tuvieron un papel importante en el ordenamiento de los primeros poblados, estableciendo los centros religiosos como centros estructuradores del espacio urbano, siendo este el inicio de una marcada dinámica de fuerzas y poderes para orientar el desarrollo y crecimiento de ciudades, según la voluntad de los diversos agentes. Hoy día, son otros los agentes que participan de los procesos de expansión urbana. Las inmobiliarias y las constructoras están frente al mercado, direccionando las tendencias de las morfologías de los productos, precios y público meta, al mismo tiempo que intervienen y negocian con otros participantes.

Destacan las constructoras, los desarrolladores, los dueños de la tierra, el Estado, las entidades bancarias (públicas y privadas), las entidades financieras no bancarias (cooperativas y mutuales) y los diversos perfiles de los compradores o demandantes (figura 85). En el caso costarricense, el sector informal no ha tenido un rol tan determinante en el proceso de expansión urbana, como sí lo ha tenido en el caso guatemalteco; más bien, se presenta un cambio de paradigma residencial que está orientando las inversiones inmobiliarias en el Valle Central y que se está incluyendo en las miniciudades: el formato vertical. Los principales agentes involucrados en la producción del espacio urbano en San José que iré comentando, se esquematizan en la figura 85.

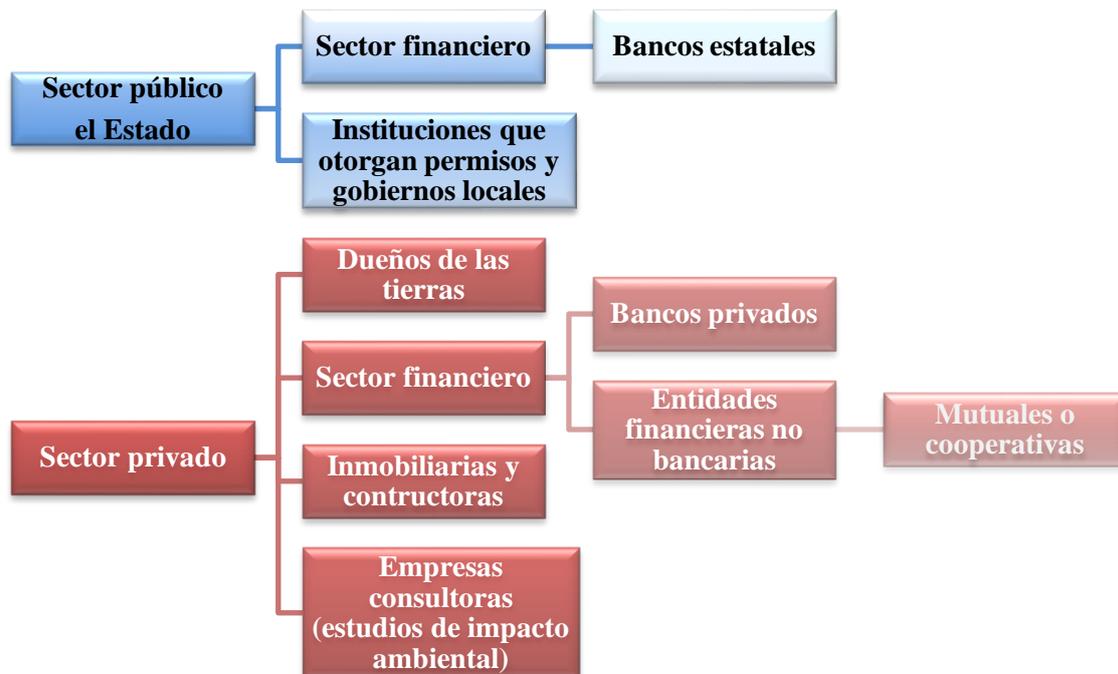


Figura 85. Principales agentes involucrados en la producción del espacio residencial en San José. Fuente: elaboración propia (2018).

Como continuación a los capítulos anteriores, seguiré discutiendo los patrones de crecimiento más recientes de la GAM, para concatenar con los actores identificados del caso costarricense.

Actuales patrones de crecimiento lineal y disperso que dan lugar a una ciudad de baja densidad

Al igual que el caso guatemalteco, se observa un movimiento centrífugo de crecimiento urbano y un proceso de yuxtaposición de poblados. En Costa Rica, esto se vio acompañado de una separación geográfica de funciones urbanas, como las residencias y el trabajo (Estado de la Nación, 2016). Tras el análisis de las tasas de crecimiento de población costarricense en los censos de 2000 y 2011, se comprueba que los cantones centrales (Tibás, San José, Goicoechea y Montes de Oca) han perdido habitantes (colores azules en la figura 86) y los cantones periféricos han aumentado su población en más de un 15% (colores rojos), tal es el caso de Santa Ana, San Isidro, San Pablo y Flores.

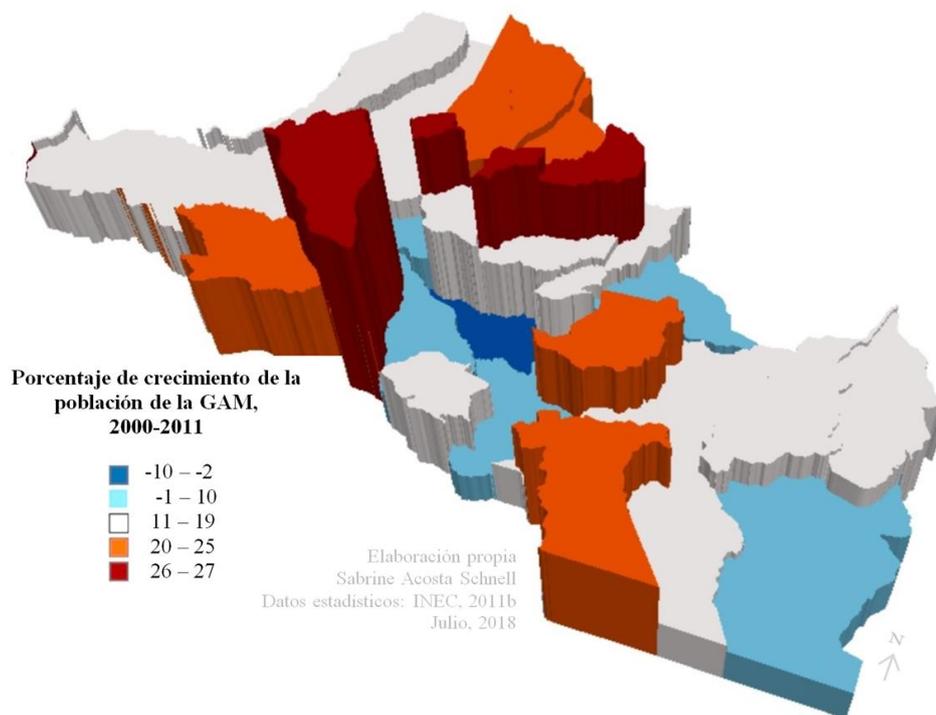


Figura 86. Porcentaje de crecimiento de la población de la GAM, 2000-2011.
Fuente: elaboración propia (2018) con datos estadísticos del INEC (2018b).

El aumento de población no siguió una lógica de densificación, sino un crecimiento lineal disperso que creó núcleos urbanos periféricos con características de dormitorio. Esto dio lugar a una capital poco densa³⁸, con los marcados movimientos pendulares, al igual que en el caso guatemalteco. Las miniciudades pretenden, más bien, aprovechar las economías de aglomeración en zonas más densas de población y servicios, para evitar estos amplios y costosos desplazamientos.

³⁸ En este contexto de baja densidad, se clasifica a San José entre las ciudades capitales menos densamente pobladas de América Latina, después de Buenos Aires (Estado de la Nación, 2016; CAF, 2011).

La ciudad dispersa y de baja densidad resulta en un alto costo para la inversión pública, pues obliga a expandir, instalar y mantener los medios de consumo colectivo y la infraestructura urbana en general (electricidad, agua y alcantarillado, por ejemplo). El crecimiento disperso también resulta en un alto costo de traslados para la población; según la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares del 2013, las familias gastan hasta un 13% de los ingresos en movilizarse (Estado de la Nación, 2016). A esta realidad es a la que responden las miniciudades como proyectos de uso mixto, para crear pequeños polos donde la población se pueda servir sin recorrer largas y costosas distancias.

Al realizar una búsqueda hemerográfica del último quinquenio, esta reveló que el crecimiento disperso, asociado a un cambio de uso rural a urbano, llamó la atención de la prensa desde 2015; así, se señala: “Agricultura se extingue en cinco cantones del país” y las “Fincas ahora son dormitorios, pues la urbanizaciones se han multiplicado” (Barquero, 2015, p. 17A). Esto se ve impulsado por un motivo económico que las municipalidades favorecen: el cambio de uso para obtener una mayor recaudación de impuestos. Se da, pues, un acelerado proceso de lotificación para recaudar más ingresos y atraer a los compradores con interesantes ofertas residenciales que aún conservan el carácter rural en áreas poco congestionadas, según la vicealcaldesa de turno en Flores, Ana Lucía Hidalgo (citado por Barquero, 2015).

Ya para el año 2018, el tema del crecimiento desmedido se presenta casi a diario en la prensa escrita y se percibe una población preocupada y molesta por la falta de planificación. Se leen titulares que aluden a la disponibilidad de espacio y dispersión urbana; se enfatizan los cambios de uso del suelo y la falta de terrenos al decir: el “cultivo del café desaparece del Valle Central” (Barquero, 2018, p. 15A). Esto es revelador, ya que, como analicé en capítulos anteriores, el cultivo de este grano fue el elemento estructurador a nivel económico y social del inicio de las aglomeraciones urbanas en el país. Hoy día, el crecimiento urbano superó y acaparó las áreas disponibles para el cultivo y se comprueba un cambio de uso rural a uso urbano, donde el grano ya no tiene lugar.

Este fenómeno se observa en el eje este - oeste, desde el cantón Poás (Alajuela) hasta La Unión (Cartago), pasando por Heredia y San José. El área cultivada disminuyó casi 5.000 hectáreas entre 2001 y 2014, según un estudio del Centro Agronómico Tropical de Investigación y Enseñanza (CATIE) (Barquero, 2018). Entre otros factores, es el auge inmobiliario el que ha presionado para comprar tierras, lo cual ha llevado a la merma en la productividad y los “terrenos para urbanizar la GAM se agotan con rapidez” (Ruiz, 2015, p. 4A).

En este contexto, la expansión urbana costarricense ha sido una de las que más ha crecido en los últimos 40 años, junto con Panamá. El área urbana en el país pasó de 8.544 hectáreas en 1975 a 21.200 en 2014. Al igual que el caso guatemalteco, la urbanización en las periferias es más barata en cuanto a terrenos, pero las economías dispersas terminan encareciendo el desarrollo, como mencioné previamente. Se deja de optimizar los territorios con inversión pública y servicios urbanos, según Pablo Mora, investigador del Estado de la Nación (Bosque, 2013). Las asimetrías en cuanto a densidades se observan con claridad (figura 87), lo cual implica que los servicios estén concentrados en ciertos sectores y dispersos en otros, de acuerdo con Franklin Solano, coordinador de la Unidad de Investigación de la Fundación Promotora de Vivienda (FUPROVI).

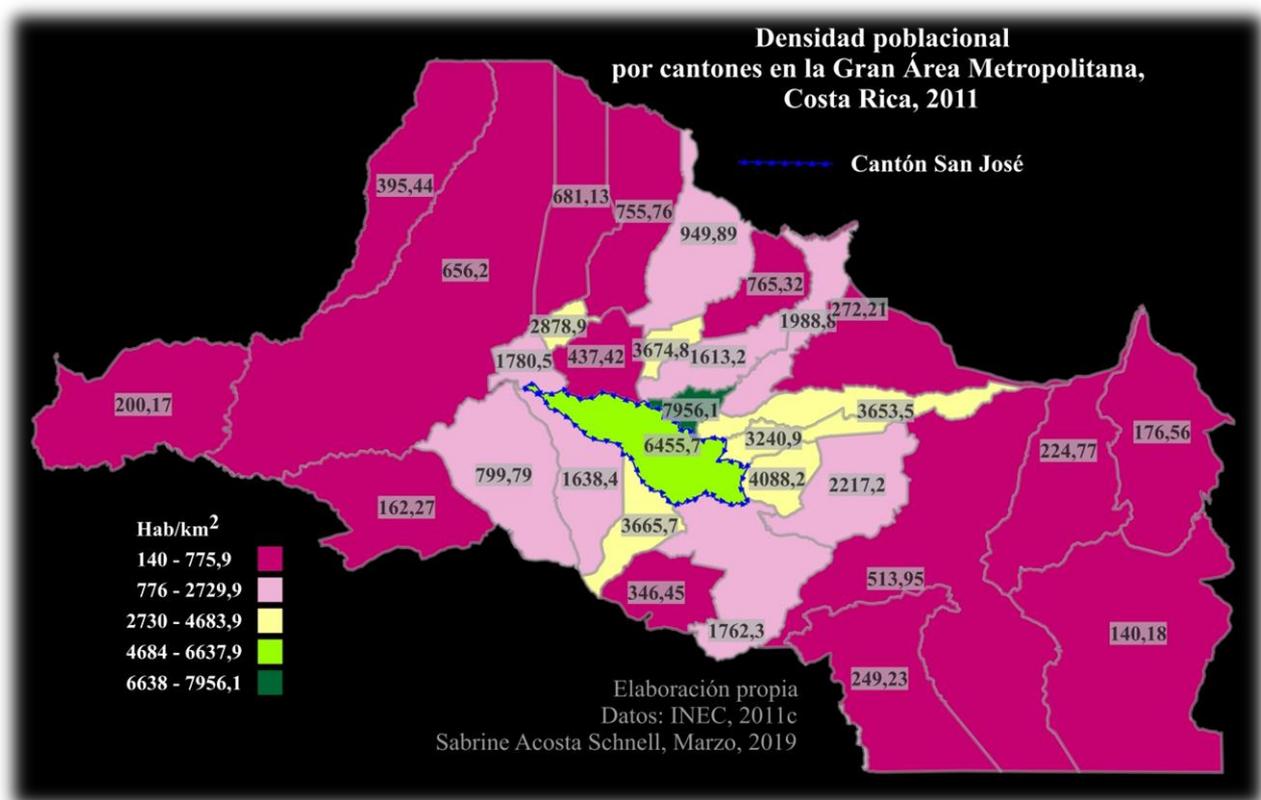


Figura 87. Densidad poblacional en la GAM, Costa Rica.
Fuente: elaboración propia (2019).

Rápido auge residencial y una decreciente disponibilidad de terrenos en la GAM

Posterior a la crisis económica de 2008, en 2013 y 2014 se reporta un crecimiento de la demanda habitacional y comercial (Soto, 2014); los desarrolladores aumentaron su inventario y el auge inmobiliario se da con fuerza. La prensa anuncia “GAM aún dispone del 22% de sus terrenos para urbanizar” (Bosque, 2014, p. 4A), siendo que la GAM solo ocupa el 3,8% del territorio nacional y

alberga la mitad de la población. En cuanto a la disponibilidad de espacio, *La Nación* publica en 2014 que durante la elaboración del PlanGAM 2013-2030, por el Instituto Tecnológico de Costa Rica, aún hay 43.000 hectáreas disponibles para urbanizar y 9.500 hectáreas urbanizables en el anillo de contención, de los cuales un 60% sería para vivienda. Tomás Martínez, director del PlanGAM, estipuló que las áreas más disponibles están en el este de la ciudad, en Cartago (El Guarco de Cartago), y en Alajuela (La Guácima, Turrucares y el Coyol) (Bosque, 2014) (figura 88).

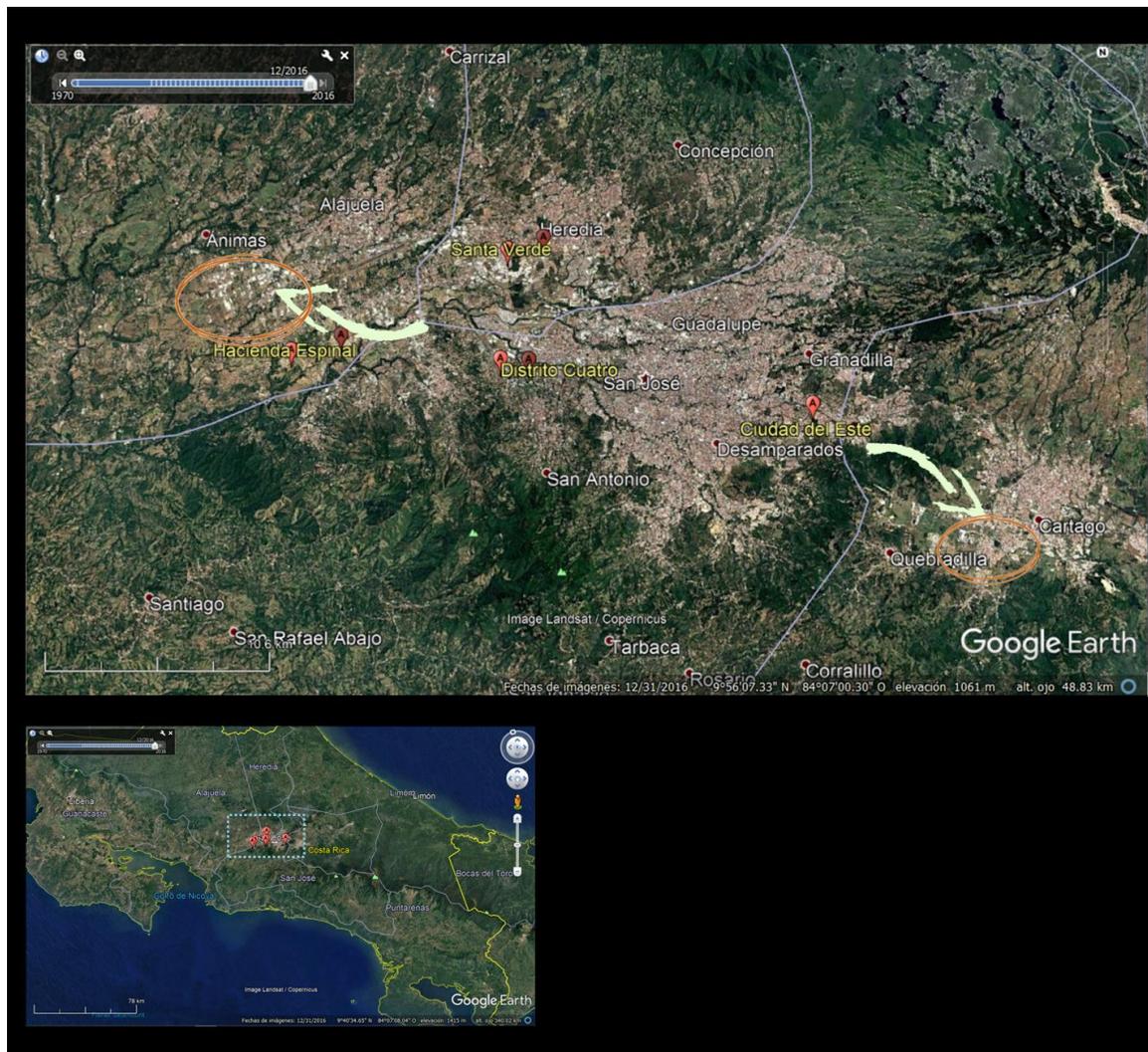


Figura 88. Áreas más disponibles para expansión urbana (Alajuela y Cartago), según el PlanGAM 2013-2030.

Fuente: elaboración propia (2019) con datos de Tomás Martínez, director del PlanGAM (Bosque (2014); base de imágenes aéreas Google Earth (2016).

El urbanista Eduardo Brenes calculó que con una “planificación inteligente” cabrían hasta 2,4 millones de personas, lo cual duplicaría la población de la GAM (Bosque, 2014, párr. 5). Asimismo, aseguró que se debe concentrar el crecimiento en viviendas de altura para hacerla compacta y multifuncional, lo cual vendría a calzar con los principios de las miniciudades, que procuran aprovechar las economías de aglomeración y reducir distancias. Rosendo Pujol, ministro de

Vivienda en 2014, concordó que aún había muchas hectáreas por urbanizar y que la región central se podría densificar con edificios de cuatro o cinco niveles (ibíd.). En los últimos años, se comienza a identificar Alajuela y Heredia como zonas potenciales para continuar con la expansión residencial, por los terrenos disponibles y el aumento de la plusvalía. En este panorama, las miniciudades actúan a modo de centralidades que acaparan población, recursos, espacios, desarrollo y atraen el crecimiento hacia las provincias secundarias de la GAM.

Sin embargo, las opiniones son diversas en cuanto a disponibilidad de terrenos. A partir de 2015 se imprime en la prensa “Terrenos para urbanizar la GAM se agotan con rapidez” (Ruiz, 2015, p. 4A). Según el artículo, el agotamiento de los “mejores terrenos de la GAM” se debe, con mayor probabilidad, a la falta de planificación. La no aplicación de normas permitió el rebasamiento del anillo de contención propuesto desde la década de los 80, fomentando el crecimiento disperso. El 70% del área construida en la GAM se destina a uso residencial individual, lo cual alimenta más aun la dispersión y, desde el 2015 se vislumbró la necesidad de introducir un patrón de construcción de viviendas menores. Si se continúa con este patrón de crecimiento, Jorge Vargas Cullel, director del Estado de la Nación, afirma que la extensión urbana sería muy difícil de gobernar (Ruiz, 2015).

Esta es la situación en la cual se sitúan las miniciudades, vendiendo una opción alternativa y una solución a un panorama de reducción de terrenos disponibles, falta de conectividad y dispersión de actividades. Avenida Escazú fue el primer proyecto tipo miniciudad que se desarrolló desde 2009, años antes de que el Estado de la Nación y la prensa alertaran la seriedad del crecimiento. Propongo la cuestión de que si las miniciudades existentes se ven como prototipos de una forma urbana, pueden contribuir a fomentar las Centralidades Densas Integrales del mismo PlanGAM2013-2030 (a comentar en el capítulo 9). Estas ofrecerían tipologías de viviendas concentradas, densas, en diversos formatos, lo cual favorecería la densificación, brindaría funciones y servicios al alcance de la población y reduciría los tiempos de traslado, entre otros beneficios.

Reciente cambio de paradigma residencial: introducción de la verticalización y de las miniciudades

El proceso de metropolización costarricense ha vivenciado un reciente auge del proceso de verticalización residencial, de forma paralela a la introducción de los proyectos tipo miniciudades. Este cambio de patrón residencial se ha dirigido principalmente a los segmentos de mayor poder adquisitivo en el formato de torres de lujo. Las miniciudades también incorporan el formato en vertical para aumentar la densidad y aprovechar la hibridación de usos y actividades urbanos.

A pesar de que el PlanGAM82 creó un anillo de contención y sugirió un desarrollo policéntrico, es hasta final de siglo, en 1999, que la prensa expresó indicios de una necesidad de densificar la ciudad para resolver el problema de la falta de espacio. Para ese mismo año, en la prensa se leyó la frase “Más pegaditos”, rodeando la imagen de una pareja durmiendo en una lata de sardinas (figura 89), lo cual agrega al debate sobre la lenta aceptación del costarricense hacia esta tipología residencial, inicialmente en condominios horizontales (a finales del siglo XX) y, posteriormente, en condominios verticales³⁹ (con más fuerza a partir de 2010).



Figura 89. Ejemplo de publicidad de final del siglo XX expresando las primeras necesidades de optar por una tipología residencial vertical.

Fuente: Ugalde y Britton (1999).

El proceso de suburbanización se llevó a cabo con los condominios horizontales de forma más intensa a inicios de la década del 2000. Diez años después, la prensa evidencia, en una feria inmobiliaria, que “viviendas en condominios serán las protagonistas de la Expocasa” (Arce, 2011, p. 24A). Esto demuestra que el imaginario negativo asociado con las propiedades de pequeño tamaño y construidas en masa actualmente cambió y pasó a asociarse a los segmentos de mayor poder adquisitivo. Las torres residenciales de lujo y las miniciudades ofrecen vivienda en vertical

³⁹El proceso de verticalización residencial no inició puntualmente en el siglo XXI, ya que en años anteriores se evidenciaban otras torres privadas aisladas o de bien social. Incluso, se creó la ciudad satélite o miniciudad de inversión pública llamada Hatillo, la cual se abordó en la parte 1 y ejemplifica las primeras iniciativas de verticalización.

como un símbolo de lujo, en una situación urbana donde el precio del suelo urbano se eleva constantemente.

Randall Murillo, director ejecutivo de la Cámara Costarricense de la Construcción, reveló que en 2009 o 2010, en las ferias de construcción, se ofrecía apenas un 5% de vivienda vertical, mientras que para 2012 se superó el 40% de los proyectos totales (Barquero, 2012). Estos datos muestran que el cambio se dio con fuerza hacia la segunda década del siglo XXI, específicamente en San José Centro, Escazú e, incipientemente, en Heredia. La prensa enfatizaba con sorpresa el auge de verticalización al publicar: “Desde el 2011 son un fenómeno urbano común. Imponentes y desafiando las alturas, los condominios en torre se esparcen a lo largo de la Gran Área Metropolitana” (Salazar, 2013, párr. 1). Para 2012, se lee: “Vivienda vertical toma cada vez más auge en Costa Rica” (Barquero, 2012, párr. 1). El auge fue exponencial y “en el 2013 solo en San José se reportaron 34 edificaciones horizontales frente a 79 verticales” (Solís, 2014, p. 10) y están “ubicadas en zonas estratégicas y enfocadas a un público con un estilo de vida urbano” (Fernández, 2014, p. 10A). De esta forma, las cabeceras provinciales, como en Heredia, comenzaron a evidenciar un crecimiento inmobiliario que está atrayendo a la población hacia otros focos de trabajo provinciales; “llegan torres a Heredia” (Rodríguez, 2012, p. 4) y, para diciembre del 2012, la prensa publica en su portada, “Torres de vivienda cambian la vida y el paisaje en San José” (Barrantes, 2012).

El cambio que parecía lento tomó velocidad en la última década para, evidenciar que la revolución urbana está produciendo nuevos modelos, nuevas actitudes, nuevos proyectos y nuevas formas de pensar y actuar (Ascher, 2007). Entre los cambios identificados se destaca que la población, en lugar de migrar desde o hacia San José, opta por residir y trabajar en otros centros urbanos que comienzan a desarrollarse y fortalecerse. Este es el caso de Heredia, que está aumentando su polaridad laboral, lo cual atrae, a su vez, el desarrollo inmobiliario en terrenos, que muchos, otrora, fueron cafetales.

En esta provincia se están construyendo dos miniciudades casi de forma simultánea, a dos kilómetros de distancia entre sí (Santa Verde y Oxígeno). Según Tomás Martínez (comunicación personal, entre el 27 de agosto 2018 y el 13 de noviembre 2018), director ejecutivo del Instituto Nacional de Vivienda, Santa Verde se ha favorecido al proporcionar vivienda a la masa trabajadora de las zonas francas heredianas. También, solo en esta provincia, se levantaron 26 de los 153 edificios verticales construidos en 2015 en la GAM (Newmark Grubb Central America en Estado de la Nación, 2016). La idea es disminuir el desplazamiento de la población, bajar el costo relativo de

la infraestructura (más personas contribuyen a financiarla) y aprovechar los medios de consumo colectivo ya disponibles, evitando alejar más aún la expansión horizontal. De esta forma, resulta más rentable para el Estado proveer servicios en un área compacta que en un territorio difuso (Estado de la Nación, 2016).

La verticalización y densificación ya han sido incorporadas en el PlanGAM 2013-2030, lo que evidencia un esfuerzo para compactar la ciudad, con el modelo llamado Centralidades Densas Integrales (CDI) (Mezger, en Estado de la Nación, 2016). Este concepto considera que la vivienda en vertical funciona como un centro urbano que depende de la densidad, usos mixtos, cortas distancias entre servicios públicos y una efectiva conectividad al transporte público y no motorizado. De esta forma, no solo se aprovechan las economías de aglomeración, sino también un “núcleo urbano eco eficiente”, en palabras de Martínez (2014), dirigente del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo. Se podría debatir si viene siendo el concepto vendido por las miniciudades al concentrar la población, usos y actividades en una pequeña área (tema que ampliaré en el capítulo 9).

El mercado residencial reportó que un 72% de los proyectos desarrollados de la GAM en el 2015 fueron edificios verticales (Newmark Grubb Central America en Estado de la Nación, 2016). Cinco años antes, esta tipología residencial no predominaba con la misma intensidad que en otros casos latinoamericanos o en el mismo caso guatemalteco; pues representaban apenas el 10% de los proyectos (Mezger, en Estado de la Nación, 2016). Sin embargo, estos datos no deben dar la impresión que se trata de un país con una clase media uniforme con suficientes recursos para obtener créditos para comprar estas ofertas inmobiliarias. A pesar del auge repentino, para 2015 se seguía reportando que “Familias de ingresos medios y bajos siguen a la espera de una contundente oferta inmobiliaria que los satisfaga” (Pérez, 2015b, p. 12).

Además, podría agregar que la densificación residencial por sí sola no es la solución para todos los problemas urbanos, pero sería debatible si las dinámicas ofertadas por las miniciudades, localizadas estratégicamente cerca de los “bolsones” de trabajo, podrían contribuir de alguna manera a reducir viajes innecesarios, por ejemplo. Esto sería cuestionable, ya que las miniciudades no ofertan productos residenciales para el amplio espectro socioeconómico de la población que conforma la masa trabajadora. En las entrevistas realizadas, muchos externaron su preocupación, pues aún siguen viviendo lejos de sus trabajos y centros de estudio. La separación de usos, sumada a un deficiente sistema de transporte público, produce un congestionamiento y efecto embudo que llevan al colapso urbano.

Ahora bien, desde la perspectiva de las desarrolladoras, seguidamente, comentaré más a fondo cómo la población del sector medio costarricense no debe leerse como un sector uniforme de igual acceso al crédito.

Inmobiliarias y constructoras no ofrecen productos para la mayoría de la población de segmentos medios

Las desarrolladoras han diversificado sus campos de acción, que incluyen desde la compra del terreno hasta la venta al consumidor final; están encargadas de diversas subcontrataciones, desde los ingenieros y arquitectos, las empresas ambientales, las constructoras y los abogados hasta los profesionales del área de mercadeo. Así pues, son las desarrolladoras las que asumen los riesgos, pero también las que se llevan la mayor ganancia. La constructora EDIFICAR, por ejemplo, realiza funciones de financiar, construir y vender un mismo proyecto; asimismo, esta empresa ha incursionado en Nicaragua y Panamá en diversas áreas de construcción, desde hotelería hasta construcción pesada e industrial.

Las mismas desarrolladoras amplían su oferta, como por ejemplo Grupo Inmobiliario del Parque, el cual consta de un modelo de subcontratación para ofrecer el diseño, venta, auditoría, administración, mercadeo y ventas. En otras palabras, desde el diseño hasta la entrega al consumidor final. Otro ejemplo es la empresa constructora HSolís, fundada en 1963, que se dedica a construir infraestructura pesada, como terminales portuarios y aéreos, obras viales, hidroeléctricas y, recientemente, torres habitacionales. Actualmente, lanzó los planes de realizar el proyecto de uso mixto más grande llamado Sabana Capital, con el objetivo de “hacer ciudad”, según la empresa. Es el mayor reto inmobiliario de uso mixto en la historia de Centroamérica, en el pulmón de San José (HSolís, s.f.). Se localizará en la Avenida las Américas, uno de los puntos donde convergen las principales rutas del país. De esta forma, se observa que las constructoras tienen un papel decisivo en la producción de espacio urbano en la capital.

Por su parte, Cuestamoras Urbanismo, encargada de las miniciudades Santa Verde y Oxígeno, es otra empresa multinegocios que ha incursionado en el sector salud, energético, ambiental e inmobiliario. Esta empresa se fundó en 2008, pero su historia data de 1906, con Luis Uribe, pionero en la importación y comercialización de productos de ultramar en Costa Rica. Su objetivo es “crear alternativas sustentables de buen vivir mediante el desarrollo de comunidades urbanas integradas, orgánicas y vibrantes que sean relevantes a su contexto económico, cultural y ambiental”

(Cuestamoras, s.f.). Ambas miniciudades están localizadas a escasos metros de distancia entre sí y el uso mixto y las “experiencias” son su idea principal de mercadeo.

En el caso de las miniciudades Avenida Escazú y Escazú Village, estas estuvieron a cargo de Portafolio Inmobiliario, uno de los más grandes desarrolladores inmobiliarios del país y ha sido el responsable de proyectos como Lincoln Plaza, Avenida Escazú, Marina Pez Vela, Terminal 7-10, El Cedral y plazas comerciales, por ejemplo, Plaza Bratsi, Mango Plaza, Plaza Itskatzú y Paralelo 27. El grupo ha invertido más de US\$450 millones en Costa Rica en 13 proyectos inmobiliarios de diversa índole, con un total de 994.100 m² de construcción (Zueras, 2015). Según Andrew Vickers, gerente general de Portafolio Inmobiliario, el objetivo de la desarrolladora es ser una catalizadora de cambios urbanos, los cuales no se podrían realizar en grande solo con el sector privado, pues asegura que el sector público, en unión con el sector privado, haría posible el crecimiento y el cambio, tomando en cuenta que la comunidad se involucre (ibíd.).

Vickers comenta que ellos como desarrolladora piensan en espacios humanos, en espacios públicos y en el desarrollo sostenible y asegura que: “cuando hacemos una plaza eso va a empezar a generar cambios, que va a haber más entretenimiento en la zona, que va a haber más proyectos inmobiliarios [...]” (citado por Zueras, 2015, párr. 2). De esta forma, como inmobiliaria, pretenden generar cambios que se observan en los alrededores de las zonas donde han desarrollado. Por ejemplo, la Terminal 7-10 de autobuses en el centro de San José, con 82 comercios en su interior, ha contribuido a revivir la zona deprimida de la capital (ibíd.). Vickers asegura que: “en nuestros estudios la seguridad es el elemento número uno para el costarricense” (párr. 11), motivo por el cual la inmobiliaria ha optado por proyectos tipo miniciudad abiertos, sin muros u obstáculos que obstaculicen al peatón. El gerente comentó: “si pongo muros no estoy haciendo una ciudad, no estoy haciendo un lugar amigable para la gente” (párr. 13).

El grupo Portafolio Inmobiliario ha desarrollado otros proyectos de uso mixto como Nueve84, ubicado en Curridabat, a escasos 500 metros de un prestigioso centro educativo. Contiene un complejo habitacional de siete niveles, con una oferta de servicios y áreas comunes. Asimismo, Escazú Village es otro proyecto insignia al estilo miniciudad, con espacios residenciales, piscina semiolímpica, *laundry room* [cuarto de lavandería], *beer garden* [jardín para consumir cerveza], *wine garden* [jardín para tomar vino] y parqueos, entre otras amenidades.

No obstante, como ya he constatado, la introducción de la verticalización residencial y las miniciudades en la malla urbana no son propuestas del mercado inmobiliario dirigidos a todos los

segmentos sociales. En 2017, un estudio elaborado por la Universidad de Costa Rica reveló que el 80% de las casas o apartamentos de la Gran Área Metropolitana son de pequeñas áreas y tienen sus mensualidades con un monto mayor al de los ingresos familiares (Actualidades Inmobiliarias, 2017), lo cual constata que no todos los sectores están siendo atendidos. Diversos agentes han comunicado que los altos precios no los imponen las desarrolladoras por gusto, sino que responden a los altos precios de los lotes, los altos precios de materiales de construcción, los altos precios a raíz de seguir los códigos sísmicos, el alto precio de la mano de obra y los altos costos asociados a los permisos de construcción (Díaz, 2013).

Sin embargo, en febrero 2019, la feria inmobiliaria llamada ExpoConstrucción y Vivienda, organizada por la Cámara Costarricense de Construcción, presentó un conjunto de proyectos a un costo menos de 95.000 dólares por cada unidad habitacional. Se llama “Vivienda para todos” y, según Javier Peñaranda, presidente de la Comisión Organizadora, dijo que el evento presenta, “atractivas opciones para un público más amplio, especialmente de la clase media. De esta forma, luego de 20 ediciones, ExpoConstrucción y Vivienda sigue creciendo y llegando cada vez a más personas” (La República, 2019, párr. 4). Así, 200 empresas y 14 entidades financieras (bancos del Estado, mutuales y casi todos los bancos privados) presentaron sus opciones hipotecarias en el evento, lo cual puede evidenciar un pequeño indicio de incluir la clase media en el mercado de ofertas financieras e inmobiliarias; no obstante, esto no significa que el sector medio esté completamente atendido en una amplia variedad de posibilidades de acceso a crédito y productos inmobiliarios. Más adelante, ahondaré, con los resultados de la búsqueda hemerográfica, en cómo la población muestra sus disconformidades.

Compradores y público meta

El comprador es indispensable para que haya mercado; sin embargo, los productos inmobiliarios han sido dirigidos a minorías de mayor poder adquisitivo y no son considerados soluciones a problemas urbanos. En este contexto, Borja indica (2001, párr. 2): “Nunca hacer un proyecto para resolver un problema, sino para resolver 2, 3, 6 varios problemas a la vez”. El mercado inmobiliario no está atendiendo la demanda de vivienda de la mayoría. A través de una búsqueda hemerográfica, esta sección desvela los perfiles de los compradores y públicos meta, analizando las temáticas sobre la situación de acceso a vivienda y sus dificultades.

Desde la segunda década del siglo XXI, cuando el auge de la verticalización comenzó a ser más notorio en Costa Rica, ya la prensa evidenciaba la imposibilidad de la clase media de acceder a

vivienda propia en el Área Metropolitana: “Vivienda Propia, un sueño lejano” (Díaz, 2013, p. 16). Asimismo, la editorial del periódico *La República* (2013) publica: “¿Vivienda propia para clase media? Una desordenada expansión horizontal de la ciudad y un modelo que echó abajo la calidad de vida de la clase media, la mantiene hoy sin vivienda propia [...]” (p. 20). Para los compradores se hace difícil adquirir una casa en el área urbana, pues para 2013 se reportaba que los precios eran casi cinco veces más altos que diez años atrás y los salarios solo habían aumentado dos veces en el mismo lapso (Díaz, 2013). Las posibilidades que quedan son las de alquilar o comprar casa en las afueras del área metropolitana. De esta forma, se ha contribuido al proceso de suburbanización para buscar propiedades y terrenos más accesibles para la clase media.

La Fundación Promotora de Vivienda (FUPROVI) comprobó que los precios de construcción se dispararon en el siglo XXI. Las cuotas para una persona soltera eran inalcanzables y había un claro contraste entre expectativas y precios. El sociólogo Jonathan Mora apuntó que “no hay una gama de ofertas para clase media” (Barrantes, 2013, p. 7A), pues aumentó la brecha entre la relación entre el costo de construcción y el aumento salarial (Díaz, 2013). “Casas y terrenos caros frustran sueño de techo propio en la GAM” (Barrantes, 2013b, p. 6A) ha sido la situación inmobiliaria desde hace unos cinco años⁴⁰.

En el año 2016 se promocionan con más fuerza las “residencias verticales para vivir en la ciudad” (Somos Célebres, 2016, p. 10). En este contexto, el alcalde de San José en su momento, Johnny Araya, reinició el trabajo de la Comisión de Repoblamiento de la capital, que consistiría en la aprobación de incentivos para nuevos proyectos habitacionales de altura con unidades habitacionales accesibles a “personas de menores ingresos” (Cámara Costarricense de Construcción, 2016, p. 4). A pesar de las iniciativas del sector privado y público para ampliar la oferta, para finales del 2017 se seguía reportando que “menos del 20% de la población tiene los recursos para comprar casa en el GAM” (Actualidades Inmobiliarias, 2017, p. 4) y que las “torres para familias pobres siguen lejos de ser realidad” (Recio, 2018, párr. 1).

Los desarrolladores no han atendido la demanda considerable que está necesitando otro tipo de solución habitacional con un precio de venta menor (Actualidades Inmobiliarias, 2017). Los patrones continúan, y en 2018 se lee: “Oferta de torres para clase media se masifica”; no obstante, en la redacción se estipula: “[...] tímidamente, en la actualidad es posible encontrar opciones de

⁴⁰A pesar de que durante los últimos diez años el mercado no se ha especializado en productos para los segmentos medios, en 2016 se observan algunas opciones viables para la clase media; sin embargo, con la condicionante de tener tamaños reducidos de entre 40 y 60 metros cuadrados (Sofía, 2016). Estas nuevas ofertas se dan en áreas no tan costosas o que anteriormente no eran tan llamativas, como por ejemplo, barrio Luján, Sabana Sur, barrio México y Rohrmoser, según Royé Álvarez, encargado de la Comisión de Repoblamiento de San José (Chinchilla, 2016).

vivienda a partir de los \$75 mil y hasta los \$135 mil” (Canales, 2018, párr. 6), lo cual demuestra que aún el mercado inmobiliario no ha ampliado sus ofertas a otros sectores socioeconómicos.

Las desarrolladoras continúan orientando su oferta a públicos específicos de mayores poderes adquisitivos y la mayoría de la población del segmento medio trabajador enfrenta dificultades para acceder a viviendas de menos de cien mil dólares. La Cámara Costarricense de la Construcción reportó que las habitaciones unifamiliares son las que encabezan la lista en San José, Heredia y Alajuela (Retana & Piñar, 2016), pero esto no significa que sean baratas o para sectores medio-bajos. Muchas veces son promocionadas como *trendy* [a la moda] e incluso lujosas. Estas son constituidos en su mayoría por una población joven, a la cual le ofrece amenidades para bicicletas, cines, *spas*, bares, *decks*, plazas “urbano-gastronómicas”, galerías de artes y espacios para conciertos (Morales, 2016). Con estas tendencias, se evidencia que el mercado inmobiliario está participando directamente en la expansión urbana, en las modificaciones de uso, en las modas, en los nuevos espacios que se ocupan, en la revitalización de áreas no antes explotadas o subutilizadas, pero no necesariamente con precios para todos.

Las ofertas inmobiliarias pretenden responder al perfil demográfico costarricense y a la situación urbana comentada a lo largo de esta parte 1, más no al poder adquisitivo de estos grupos poblacionales. Para analizar estas tendencias, conviene analizar las pirámides poblacionales de Costa Rica y Guatemala (figura 90). Existe un proceso de envejecimiento de la población en Costa Rica, que es producto de la reducción sostenida de la fecundidad y del incremento en la esperanza de vida de la población. Las pirámides poblacionales revelan que las naciones se encuentran en una transición de ser relativamente jóvenes a ser sociedades envejecidas. La tasa de fecundidad está en 1,76 hijos e hijas por mujer, lo que significa que está más bajo del nivel de reemplazo de 2,1 y las familias son pequeñas y hasta unipersonales. Tomando en cuenta estos datos, los desarrolladores han planificado sus nuevas ofertas. Carlos Jorge, gerente de Mercadeo y Ventas de la desarrolladora Rock Constructions, señaló que entre sus proyectos para el 2015 estuvo crear un proyecto inmobiliario que se adecuara a la demanda de las familias según su cambiante perfil. Este incluía viviendas más pequeñas, pero con más amenidades (Somos Célebres, 2015b).

Sin embargo la interpretación de los datos demográficos tiene que ser cuidadosa por parte del mercado. Por ejemplo, según se observa en las pirámides poblacionales (figura 90), el grupo etario de más de 65 años está creciendo en Costa Rica, estrechando su base y aumentando su cúspide, lo cual indica una población ya retirada con un posible poder adquisitivo para inclinarse por productos inmobiliarios de menores tamaños y más lujosos. Sin embargo, un aumento de la población

envejecida no implica directamente un público que vaya a consumir estos productos en general. Además, un joven empresario puede tener mayor poder adquisitivo que un adulto pensionado.

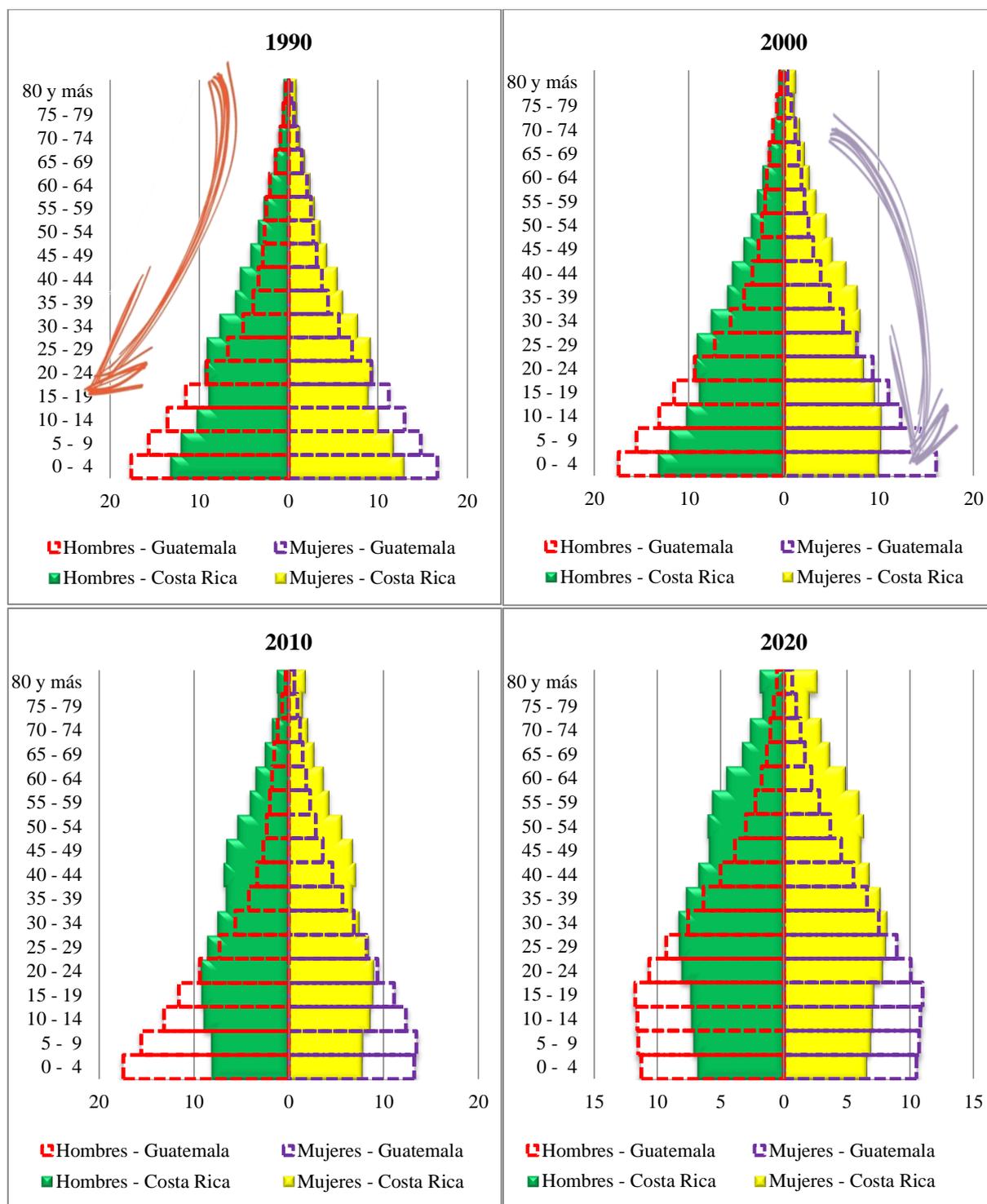


Figura 90. Transición demográfica, Costa Rica y Guatemala, 1990-2020. Patrón convexo para Guatemala con pirámide de base ancha (flecha naranja). Patrón cóncavo para Costa Rica con pirámide de base más estrecha (flecha morada)

Fuente: elaboración propia (2017) con datos de CELADE - División de Población de la CEPAL (2017).

Por otro lado, hay hogares con adultos mayores que tienden a ser hogares numerosos, los cuales incluyen a los hijos en edad productiva que no cuentan con los recursos para adquirir vivienda propia o independizarse en el contexto de déficit habitacional. Estos patrones demográficos tienen que ser analizados detenidamente por el mercado, para determinar si se revela una situación social y económica que implica una población con menor poder adquisitivo para las residencias de medio-alto y alto *standing* como en las miniciudades.

Se observa que Guatemala presenta una base piramidal más ancha que la costarricense (flecha naranja en la figura 90). Si bien es cierto este patrón se estrecha entre 1990 y la previsión para 2020, Costa Rica siempre mantiene una transición más avanzada (flecha lila en la figura 90), lo cual indica una creciente Población Económicamente Activa (PEA) que tenderá a envejecer. Estos cambios a mediano y largo plazo son los que los inversionistas toman en cuenta para orientar los públicos meta a futuro, pero, según he analizado, ¿está realmente el mercado atendiendo las demandas de los segmentos medios, trabajadores y necesitados de vivienda? O más aún, ¿está el mercado inmobiliario atendiendo a los sectores medio bajos y bajos con necesidades urgentes de vivienda? Seguidamente, abordo qué proponen los discursos del sector privado.

Las desarrolladoras comenzaron a percibir que su público meta son los actuales treintañeros. Según Julio Sánchez, gerente general de la Inmobiliaria El Rincón: “Las personas que están comprando hoy tienen 35 años aproximadamente, y esto está bien, ya que un préstamo de 25, 30 o más años es el tiempo justo para lograr la cancelación de la deuda [...]” (Pérez, 2015d, p. 14). A diferencia de las generaciones anteriores, este grupo etario viene con “un nuevo marco de valores en los que predomina un sentido de comunidad más arraigado, buscan la simplicidad y la funcionalidad del diseño, adoran la conectividad y aspiran a la cercanía física de sus domicilios con sus áreas de trabajo, compra y entretenimiento” (Actualidades Inmobiliarias, 2017b, p. 6). Este público meta busca espacios más pequeños y con áreas comunes para recrear el sentido de comunidad, por lo que los proyectos de uso mixto tipo miniciudades, con áreas de entretenimiento y comercio, son muy valoradas. ¿Pero es este segmento representativo para las necesidades de toda la población? Definitivamente, no.

En general, en el país, el caso de los propietarios que adquieren propiedades de lujo y que podrían frecuentar las miniciudades, se destacan embajadas que quieren alquilar o una mezcla de nacionales y extranjeros que buscan comprar. Estos clientes son provenientes de Europa, Canadá, Estados Unidos y, más recientemente, Asia. Según Diego Morales, coordinador de ventas de RC Inmobiliaria, el 70% de las unidades de lujo las adquieren “ejecutivos modernos”, con edades entre

los 30 y 45 años (Pérez, 2015c); también son empresarios y personas de renombre. El restante 30% lo adquieren personas de mayor edad y, por consiguiente, con mayor poder adquisitivo. El 60-70% de estas casas están en Escazú, Santa Ana (sector oeste de San José) y Curridabat (sector este) (Pérez, 2015c). Para el arquitecto Joan Puigcorbé, el cliente potencial de propiedades de lujo, que también se encuentra en las miniciudades, “tiene un cierto nivel de cultura, han viajado y son exigentes, pero al mismo tiempo es un cliente que se deja sorprender, es exigente con la arquitectura [...] también es un cliente con el que es más fácil entablar una relación más allá de lo comercial porque es más amena y sensible” (Pérez, 2015c, p. 10).

Para el caso concreto de la miniciudad Avenida Escazú, Adriana Acosta (comunicación personal, 16 de marzo de 2017), gerente general de mercadeo del proyecto en su momento, comenta que tienen diversos públicos y distintas actividades y espacios dedicados a estos; destaca el que busca entretenimiento y compras. Específicamente, los viernes por la tarde, después del periodo lectivo, frecuentan los adolescentes de 11-14 años, cuando sus padres los dejan y los recogen al final de la tarde. Según la gerente, esto se debe a que en Costa Rica hay pocos espacios de encuentro y no se utilizan por cuestiones de seguridad. De acuerdo con Muzzio y Muzzio-Rentas (2008) el *mall* posee un papel como “*teen hangout/street corner*” [esquina o calle para las salidas de adolescentes], pues, afirman, “*the mall’s stores are an inexhaustible bank of images to be turned into personal style and statements. The suburbs have always lacked public turf for teenagers [...] For them, the mall became the place – often the only place – where they could be independent of home and school* (p. 143) [Las tiendas del centro comercial son un banco inagotable de imágenes para convertirlas en estilos y declaraciones personales. Los suburbios siempre han carecido de espacios para los adolescentes [...] Para ellos, el centro comercial se convirtió en el lugar, a menudo el único lugar, donde podían ser independientes del hogar y la escuela]” (Muzzio & Muzzio-Rentas). Este mismo papel es adoptado por las miniciudades como una alternativa para el mismo *mall* u otros espacios compartidos.

De esta forma, se han utilizado los centros comerciales a modo de sustitutos de los lugares de reunión, y actualmente Avenida Escazú es un destino para que los jóvenes socialicen. Durante los fines de semana, el público que frecuenta son principalmente familias. En las tardes entre semana son los compañeros de trabajo que se reúnen para compartir un *after office* [diversión después del horario de oficina]. También se identifican señoras que se reúnen a tomar café y los clientes que van específicamente a asistir a los gimnasios o servicios asociados con el deporte. Los niños también son prioridad entre los clientes de Avenida Escazú y se ha diseñado una fuente de agua en la plaza central como punto de encuentro y entretenimiento para ellos. Además, ofrece una amplia gama de

tiendas de juguetes dirigidas a este público. Esta diversidad de público es abordada, según la gerente, como una forma de “suplir una necesidad” en una diversidad de espacios cuya función es de encuentro. En palabras de Alfredo Volio (comunicación personal, 16 de marzo de 2017), *Asset Management Director* [director de gestión de activos], es un *mix* comercial para resolver necesidades.

Según Volio, la inmobiliaria identifica grupos a los cuales pueden direccionar los proyectos: los jóvenes profesionales entre 25-30 años, las parejas recién casadas, las familias con niños (que dan vida a los proyectos), la población sin hijos (y con casas más vacías), entre otros. A raíz de estos posibles públicos meta, se piensa en los posibles proyectos para desarrollar, tomando en cuenta que la “mentalidad a nivel país ha cambiado” y que es cuestión de buscar lo práctico en espacios con gente similar. Por ejemplo, la inmobiliaria tiene distintos proyectos, dirigidos a diferentes públicos. Escazú Village es una miniciudad que fomenta el concepto de comunidad y Nueve84 es un edificio “orientado a la gente joven”, indica Volio. Los proyectos de la inmobiliaria en el sector este de la ciudad tienden a ser “más *hípsters*⁴¹”, en palabras del director. En el oeste no ocurre de esta forma, por lo que se ve una polarización de públicos y espacios ofertados. Estos patrones de diseño evidencian que los proyectos se planifican tomando en cuenta los diversos públicos meta y los patrones demográficos nacionales y regionales, pero en un reducido rango de precios, con tendencia a ser alto para la mayoría.

Diversidad de financiación para el sector inmobiliario costarricense

Los préstamos para vivienda se dan por empresas financieras, cooperativas, bancos privados, bancos creados por leyes, el sistema financiero para la vivienda y los bancos del Estado (Cisneros, 2017), esto a diferencia del caso guatemalteco, donde las entidades financieras son más reducidas y principalmente relegadas al sector privado. En el caso guatemalteco, el Estado actúa más como un ente garante y, en el costarricense, la banca estatal ofrece más carteras crediticias para vivienda, lo cual, insisto, no significa que todos los segmentos tengan acceso.

En Costa Rica, el Estado sí participa activamente del financiamiento de vivienda para diversos sectores, en dólares y en colones. Las tendencias recientes de los créditos para vivienda reportaron

⁴¹ El término “*hípster*” es definido por Legrand & Watrin (2018) en “*Les 100 mots des Bobos*” (de la colección *Que sais-je*), como un grupo de jóvenes bancos anticonformistas, educados, cuya existencia remonta desde 1940 y nacieron mediáticamente en los años 2000 en las calles de Brooklyn. Se caracterizan por su *look* de barba larga, *t-shirts* o vestidos retro para ellas, tatuajes, jeans *skinny* y gorro de lana en pleno verano, entre otras características. Son grafistas, *community managers* o dueños de microempresas de lo *cool*. Son abiertos al mundo y están hiperconectados en sus barrios, donde consumen localmente productos *vintage*, comida vegetariana y “bio”. Huyen de la cultura del consumo.

que los préstamos en dólares han tenido un menor dinamismo y en colones se han mantenido estables, con un crecimiento del 12%. Como los costarricenses ganan principalmente en colones, y sus deudas son en esa divisa, el Banco Central y la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF) tomaron medidas para desincentivar el crédito en dólares y lograron frenar el crecimiento de los créditos en esta divisa, tornándolos más caros.

Además, el episodio de devaluación que vivió el país en mayo 2017 alertó a los posibles clientes sobre el riesgo cambiario. La subida de tasas de interés internacionales también influye en los créditos en dólares. Sumado a esto, en general, la inversión extranjera en el sector inmobiliario bajó en el 2017 y se reflejó en el panorama general macroeconómico del país (figura 91).

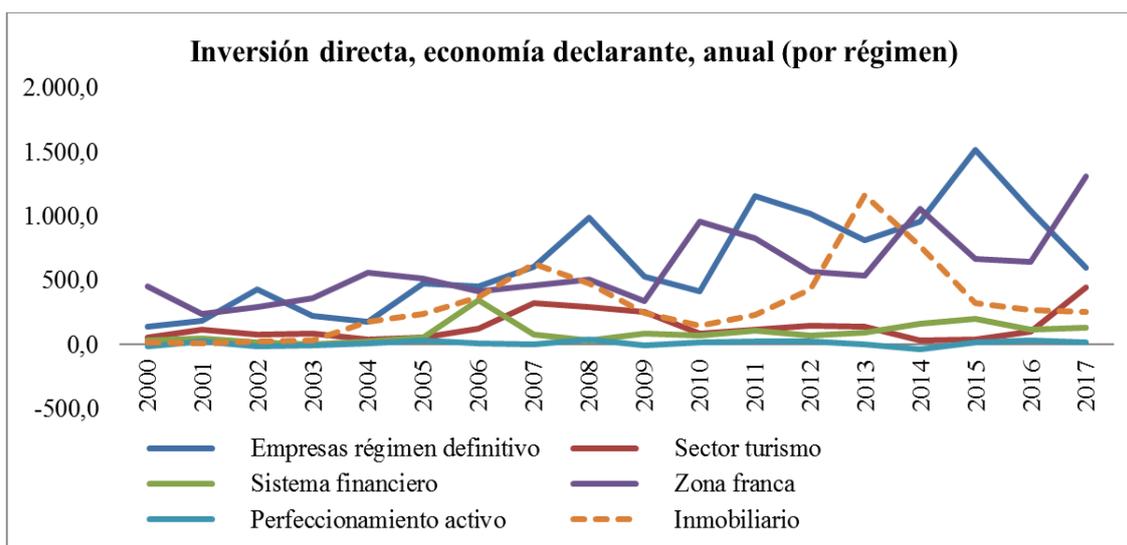


Figura 91. Inversión directa extranjera, en millones de dólares, 2000-2017, Costa Rica⁴².

Fuente: elaboración propia (2018) con datos del Grupo Interinstitucional de Inversión Extranjera Directa (Banco Central de Costa Rica, Coalición Costarricense de Iniciativas de Desarrollo, Promotora del Comercio Exterior, Ministerio de Comercio Exterior e Instituto Costarricense de Turismo, 2017).

La figura 91 mostró la caída en la inversión en el sector inmobiliario desde el 2013 y su desaceleración en el 2015. A pesar de que las fuentes utilizan diversas clasificaciones, para el caso guatemalteco también se observa una caída en la inversión extranjera directa a partir del año 2017 (figura 92). El sector inmobiliario no se presenta como un rubro aparte en la IED guatemalteca y,

⁴² Perfeccionamiento activo: “Es un régimen aduanero que le permite recibir mercancías en el territorio aduanero nacional con suspensión de toda clase de tributos y bajo rendición de garantía (las mercancías que no se incorporen o no se consuman en el proceso productivo y son utilizadas por la empresa beneficiaria, tales como maquinaria, equipo, piezas, accesorios y repuestos, deberán cancelar los impuestos correspondientes al momento de su importación” (PROCOMER, 2019, párr. 1).

Régimen definitivo: “Este régimen se otorga con el objetivo de incentivar la Inversión Extranjera Directa (IED), el intercambio comercial y la generación de empleo en nuestro país. El Estado costarricense ofrece el Régimen de Zonas Francas (ZF) a empresas nacionales y extranjeras que deseen desarrollar sus operaciones en el país” (PROCOMER, 2019).

más bien, la la manufactura, el comercio y los bancos y aseguradoras son los que han presentado las inversiones significantes.

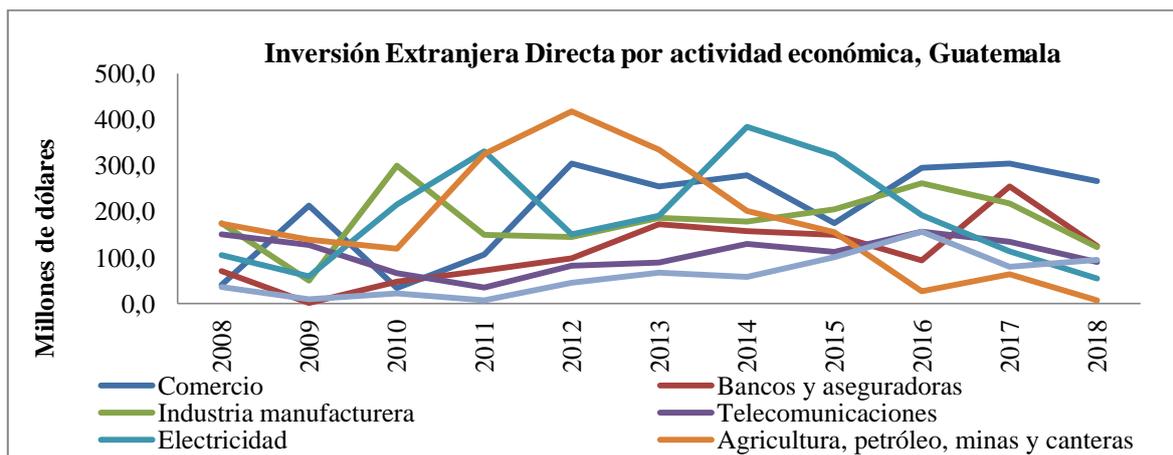


Figura 92. Inversión directa extranjera, 2008-2018, Guatemala.
Fuente: Banco de Guatemala (2019).

En Costa Rica, en el 2017 también se vio un sector de construcción atravesando un período de pocos resultados positivos. Los patrones generales de crecimiento del crédito otorgado por parte del sistema financiero al sector privado para vivienda y construcción se presentan en la figura 93. Posterior a la crisis de 2008, se observa un repunte constante hasta los dos últimos años, en que disminuye su crecimiento.

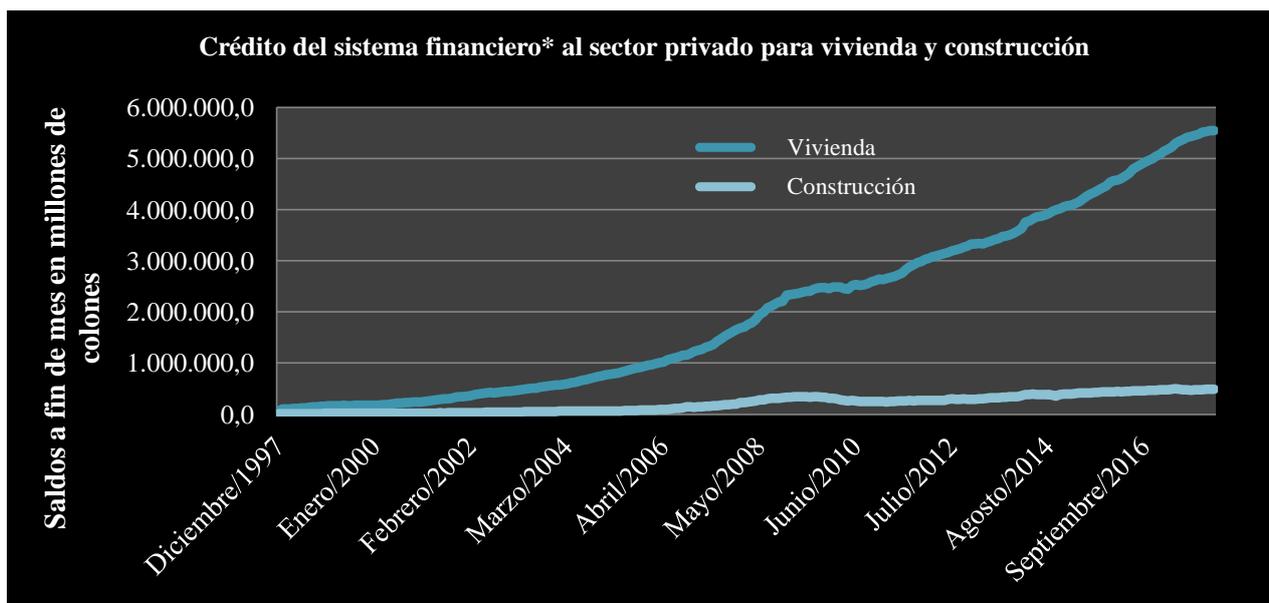


Figura 93. Crédito para vivienda y construcción, 2007-2018, Costa Rica.
*Sistema financiero incluye: Banco Central de Costa Rica, bancos comerciales y otros intermediarios privados financieros no bancarios (cooperativas de ahorro y crédito, mutuales, financieras privadas y Caja de Ande).
Fuente: elaboración propia (2018) con datos del Banco Central de Costa Rica (2018).

Para el financiamiento, se han dado alianzas entre las inmobiliarias y los bancos. En el caso de la miniciudad Santa Verde, proyecto dirigido a sectores medio altos, la empresa Cuestamoras Urbanismo y el banco privado Davivienda tienen un convenio para ofrecer un financiamiento del 104%, que incluye el valor del apartamento y el seguro del primer mes, el avalúo y los gastos por honorarios. De esta forma, la iniciativa pretende que el cliente no desembolse nada antes de la primera cuota. La reservación del apartamento sería con apenas \$1.000, lo cual resulta un enganche atractivo. Los créditos se dan a un plazo de 30 años máximo y operan con un fideicomiso donde el apartamento queda en garantía a nombre de un tercero durante el plazo del crédito.

En INVU (Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo) también entró en el panorama financiero como ente estatal. Esta institución habilitó una línea de crédito para compra de casa con un mínimo de 5.000.000 de colones (8.802 dólares, 7.687 euros o 66.146 quetzales⁴³) y un máximo de 90.000.000 de colones (158.431 dólares, 138.396 euros o 1.185.540 quetzales). Ese crédito incluye compra de lote, casa, remodelación y cancelación de hipotecas. La entidad además cuenta con un sistema de ahorro y préstamo para la prima o “enganche” (Actualidades Inmobiliarias, octubre, 2017).

Según Eloísa Ulibarri, presidenta del FUPROVI (Fundación Promotora de Vivienda), “crédito sí hay, dinero para prestar hay, lo que no hay es oferta en el mercado vivienda, y eso es porque los desarrolladores se han colocado en un mercado muy alto, donde el nivel de rentabilidad es muy fuerte” (Bosque, 2014). En este panorama de precios altos para el consumidor es lo que han ofrecido al menos las primeras miniciudades costarricenses. En el caso de la miniciudad Avenida Escazú, esta se ha desarrollado en etapas y ha ido comprando la tierra poco a poco. Según Adriana Acosta (comunicación personal, 16 de marzo de 2017), los socios participan en diferentes proyectos y, a veces, los mismos dueños de las tierras se convierten en los socios del proyecto o tienen participación accionaria.

De acuerdo con Alfredo Volio (comunicación personal, 16 de marzo de 2017), la misión de Avenida Escazú es entrelazarse con la sociedad tica, y tienen una serie de socios que participan de los diversos proyectos. Se trata de familias de alto poder adquisitivo, como la familia Trejos, Rosabal, Liberman y Trejos Montealegre, las cuales tienen participación accionaria. Estos aportan tierras, pero no solo para venderlas, sino que su participación continúa en el proyecto, para crear patrimonio para sus familias. Según el director, son una desarrolladora, pero no solamente para

⁴³ Tipo de cambio aproximado para el 19 de agosto de 2018, 1 dólar = 0,87 Euros; 568 colones; 7,48 quetzales.

vender sino que operan para “transformar ciudades” y cuentan con los socios como promotores en sus propios círculos.

Asimismo, cuentan con el Banco Promérica como brazo financiero, pero son los mismos socios quienes proporcionan el dinero para financiar el proyecto. El director afirma que cuando los socios y dueños de las tierras financian y se termina el proyecto, la etapa se llama *financial completion* [finalización financiera] y se torna un *income producing asset* [activo productor de ingresos]. Posteriormente, ya se financian con “instituciones clásicas”. La ventaja de la participación de los socios de esta forma es que no se necesita capital externo, ya que se utiliza el mismo patrimonio de los propios dueños de tierras o inversionistas. Es una forma de poner el propio dinero a generar dividendos desde el inicio de la inversión en el proyecto. De esta forma, se elimina el riesgo financiero producto de los periodos de recesión, lo cual también explica la inauguración del proyecto justo durante la crisis financiera del 2008-2009.

El papel de los mismos dueños de la tierra y de los socios es importante en el financiamiento, pues en el país hay un número limitado de bancos. Según Volio (2017), al tratarse de un proyecto en etapas de larga duración, no se podría confiar en la banca estatal, que fluctúa mucho. Es un riesgo que la inmobiliaria no acepta tomar. En el caso de la banca privada, el director asegura que también existe un riesgo con las juntas directivas, las cuales pueden cambiar su estructura y cambiar las reglas del financiamiento, perjudicando el proyecto. Por tanto, los inversionistas son los dueños de la tierra y los mismos socios, quienes aportan su capital para financiar el proyecto, pero utilizan la banca privada para estructurar los inversionistas. Banco Promérica, en este caso, es donde los socios tienen sus cuentas corrientes para realizar sus inversiones.

La dinámica de financiamiento funciona con el respaldo de los Bancos Multilaterales de Desarrollo (BMD)⁴⁴, como el Fondo Monetario Internacional, Banco Interamericano de Desarrollo, entre otros. El objetivo principal de estas entidades es colaborar con países emergentes prestándoles a los Estados, bancos estatales, bancos privados, instituciones estatales y empresas privadas (y hasta hoteles en zonas de desarrollo) que cumplan con una serie de requisitos (Volio, comunicación personal, 27 de marzo 2020). La condición del financiamiento de los BMD es la incorporación de los objetivos de la agenda de los Sustainable Development Goals [Objetivos de Desarrollo

⁴⁴ La banca multilateral es una iniciativa de lo que se puede llamar “experimento de cooperación para el desarrollo”, que se aplicó a partir de Segunda Guerra Mundial. Se inició como un proyecto para otorgar garantías para préstamos e inversiones del sector privado, pero fue evolucionando. Ha abarcado un conjunto de funciones que han impactado significativamente en el desempeño económico y social de los países en desarrollo (Sagasti, 2002). Entre los proyectos que se desarrollan con la Banca Multilateral y las Naciones Unidas está “La Nueva Agenda Urbana”, presentada en la conferencia Habitat III en 2016.

Sostenible] de las Naciones Unidas (ODS) (figura 94). Estos objetivos de las Naciones Unidas son 17 y tocan las temáticas de la pobreza, desigualdad, clima, degradación ambiental, prosperidad, paz y justicia. Fueron formulados en 2015 como parte de la “Agenda 2030 sobre el Desarrollo Sostenible” y se pretenden cumplir al 2030.



Figura 94. Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible de las Naciones Unidas, destacando los cinco adoptados por la miniciudad Avenida Escazú. Fuente: Adaptación de UN (2020).

Según Volio (2020), “Avenida Escazú fue el primer proyecto en trabajar una agenda de sostenibilidad en conjunto con los colaboradores, los clientes, la comunidad, el gobierno local, etc”. Los 5 ODS que se están trabajando son el 1, 8, 11, 13 y 17, que corresponden a:

- 1: Fin de la pobreza (para lograr este objetivo de acabar con la pobreza, el crecimiento económico debe ser inclusivo, con el fin de crear empleos sostenibles y de promover la igualdad).
- 8: Trabajo y crecimiento económico (debemos reflexionar sobre este progreso lento y desigual y revisar nuestras políticas económicas y sociales destinadas a erradicar la pobreza).
- 11: Ciudades y comunidades sostenibles (las inversiones en infraestructura son cruciales para lograr el desarrollo sostenible)⁴⁵.

⁴⁵ Este objetivo 11, según las Naciones Unidas, se enfoca en “lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles” (ONU, 2019, párr. 1). Esta idea nos podría

- 13: Acción por el clima (el cambio climático es un reto global que no respeta las fronteras nacionales).
- 17: “Alianzas para lograr los objetivos (revitalizar la Alianza Mundial para el Desarrollo Sostenible). (UN, 2020)

Asimismo, según Volio (2020), con base en esos 5 ODS, se desarrollaron 3 aristas de trabajo en Avenida Escazú (figura 95):



Figura 95. Aristas de trabajo para implementar los 5 ODS en Avenida Escazú.

Fuente: elaboración propia (2020) con datos de la entrevista personal al Director Ejecutivo Alfredo Volio, vía correo electrónico el 27 de marzo 2020.

Esta estructuración del proyecto implica que desde la etapa de planificación se procura implementar las pautas necesarias para cumplir con los objetivos de la agenda de los BMD, que exige el cumplimiento de los ODS. De esta forma, el financiamiento de los BMD disminuye el riesgo de las inversiones de los *income producing assets*. En el caso de Avenida Escazú, Banco Promérica trabaja con los BMD para realizar préstamos de “créditos verdes”, según Volio. Ha sido el único proyecto de Portafolio Inmobiliario que se ha logrado financiar con BMD, ya que en su plan maestro se incluye una universidad, Texas Tech University-Costa Rica (TTU). Según Volio (2020), con los BMD reciben “tasas preferenciales a cambio de un nivel de rigurosidad de cumplimiento no solo en aspectos financieros sino también sociales y ambientales”. De acuerdo con el director ejecutivo, ellos tienen una agenda de sostenibilidad general en la empresa Portafolio Inmobiliario y un plan específico de sostenibilidad en cada proyecto. En Avenida Escazú cuentan con un “Equipo de Sostenibilidad” que regularmente monitorea “el avance de las agendas globales de sostenibilidad, específicamente los ODS, PRI (Principios de Inversión Responsable [*Principles for Responsible*

orientar a cuestionarnos hasta dónde las miniciudades son inclusivas para toda la población. Esta idea la iremos tejiendo a través de diversos temas a lo largo de la tesis.

Investment]), OCDE (Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos), Paris2015, y Desacarbonicemos CR”⁴⁶.

Instrumentos de regulación y la dificultad para ordenar la metrópolis

Al igual que el caso guatemalteco, en Costa Rica ha sido compleja la delimitación e institucionalización del proceso de metropolización a lo largo del siglo XX. Diversos intentos estuvieron desvinculados de la realidad política y económica de los territorios en cuestión. Ha existido una falta de coordinación entre el sistema de planificación y los centros de decisión. No ha sido clara la delimitación de funciones, responsabilidad y atribuciones para los actores, lo cual le ha dado un carácter de informalidad a los intentos de proponer y ejecutar un marco de ordenamiento territorial en Costa Rica.

Olman Vargas, director ejecutivo del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, asegura que la orientación del crecimiento urbano se ha definido no solo por los mismos desarrolladores y el mercado inmobiliario, sino también por la falta de políticas públicas y planes reguladores “mal hechos” (citado por Bosque, 2013). Este comentario refleja la situación actual de la Gran Área Metropolitana costarricense. Vargas opina que se observa un “desorden generalizado”, que se evidencia en una falta de conexión entre las residencias y los lugares de trabajo, lo cual, a su vez, se plasma en un fuerte congestionamiento vial, sumado a los grandes desplazamientos (Bosque, 2013). En este panorama “desordenado” es en el cual las miniciudades privadas compiten para vender un producto ordenado, seguro y limpio; venden la organización o un ideal donde el usuario puede quedarse a vivir y no tiene que salir al final del día, como si se tratase de un centro comercial o parque temático que cierra.

La situación se confirma con el comentario del alcalde de San José en el 2016, Johnny Araya, quien aseguró que se están viviendo los efectos negativos de la falta de planificación urbana a nivel regional (Araya, 2016). El crecimiento desmedido da lugar a una metrópolis donde uno de los problemas más dramáticos es el caos vial, según el alcalde, para lo cual él propuso la construcción vertical, construcción compacta y el uso mixto como iniciativas de planificación. En este contexto, sugirió orientar el funcionamiento de la GAM hacia una red de ciudades medianas y pequeñas

⁴⁶ Otros proyectos tienen como objetivo buscar acreditaciones de protección al medioambiente y uso inteligente de las energías. Por ello, principalmente en el caso del componente de oficinas, buscan acreditaciones internacionalmente reconocidas y que muchas empresas multinacionales les exigen tener en sus edificios. Tal es el caso del Leed, del US Green Building Council. Según su página web: “LEED es el sistema de gestión de proyectos y proyectos de edificios ecológicos líder en el mundo, y ofrece un marco integral para el diseño, construcción, operaciones y rendimiento de edificios ecológicos” (USGBC, 2020).

conectadas por ejes viales, sin llegar a estar yuxtapuestas, tema que ya estaba propuesto desde el PlanGAM82.

Hoy día, la prensa alerta sobre la situación, al publicar titulares como: “Ticos pagan con mala calidad de vida desorden en la GAM” (Bosque, 2017). El aumento de la flotilla vehicular, la contaminación, la exclusión social, el mayor riesgo de eventos naturales y el deterioro del servicio público están entre los principales retos de la actualidad. En el foro “Planificación urbana y regional”, en el marco del evento Visionario 20/20, se expuso que el país ha invertido 22 millones de dólares en un plan de ordenamiento territorial que regule las 43.000 hectáreas que conforman la GAM; no obstante, diferencias de criterio entre los diferentes sectores económicos y técnicos han impedido la implementación.

El último intento fue el PlanGAM2013-2030, elaborado por el Instituto Tecnológico de Costa Rica y aprobado en enero de 2014, mas un grupo ambientalista objetó su visto bueno. Este documento consiste en una guía para que los 32 municipios que conforman la GAM elaboren sus planes reguladores. Costa Rica ha estado a las puertas de contar con un plan de ordenamiento territorial; sin embargo, guardando las diferencias, la situación se asemeja al caso guatemalteco, donde tampoco se ha podido llegar a un consenso para su definición y delimitación. A pesar de la legislación vigente, en el Valle Central, 16 municipalidades carecen de planes reguladores. En la misma página web del INVU, se publica el servicio para realizar un plan regulador, se especifica el contacto a cargo y se resumen los pasos a seguir lo cuales, según la página, tienen una resolución en 24 meses (figura 96).



Figura 96. Pasos a seguir para formular un plan regulador según el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo

Fuente: elaboración propia (2020) con datos de INVU (2020).

A pesar de que parece un proceso sencillo y con una rápida resolución de dos años, la situación es que la mitad de los cantones no cuentan con esta herramienta o están desactualizados⁴⁷. Lo desarticulado del marco normativo-institucional, la excesiva burocracia y tramitomanía en la revisión y aprobación de planes, la falta de recursos económicos y técnicos en las municipalidades y la falta de coordinación entre entidades contribuyen al deficiente ordenamiento del rápido crecimiento urbano, el cual es el principal impulsor de la huella ecológica (Estado de la Nación, 2016). Estas iniciativas se dan en el marco de más de 10 años de tentativas de contar con un documento actualizado de ordenamiento territorial a nivel nacional, regional y local. Hace diez años se buscó la actualización del PlanGAM82, intentando crear el Plan Regional Urbano del Gran Área Metropolitana 2008-2030 (PRUGAM), con financiamiento de la Unión Europea⁴⁸; sin embargo, no fue aprobado y se realizaron diversas críticas, entre las que destacan que se desarrolló al margen de las instituciones y se basó en millonarias consultorías privadas que despreciaron las competencias municipales (Aguilar & Retana, 2012).

Con el fracaso del PRUGAM, el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH) asignó en el año 2010 al Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) la elaboración de los estudios necesarios para revisar y ajustar los productos del PRUGAM, con el objetivo de formar una nueva propuesta de planificación regional para la GAM, denominada Plan de Ordenamiento Territorial de la Gran Área Metropolitana (POTGAM). Esta tentativa de proponer un nuevo plan también tuvo fuertes críticas y problemas en su aprobación⁴⁹.

⁴⁷ Según la página web del INVU, “actualmente de los 82 cantones del país 40 cuentan con plan regulador (48.7%), 51% de los planes fueron aprobados antes del 2000, mientras que 21 consideran todo el territorio del cantón, de igual manera 21 cuentan con viabilidad ambiental de SETENA y 4 cuentan con matriz de vulnerabilidad hidrogeológica. Hoy, 15 cantones en el país no han iniciado ningún proceso y existen 99 planes costeros vigentes y 4 en proceso” (INVU, 2020, párr. 3).

⁴⁸ Su objetivo principal fue estipulado como: “Mejorar las condiciones de vida de la población del Valle Central de Costa Rica, a través de una mayor competitividad de dicho espacio económico, derivada de una mayor eficiencia y calidad de su oferta de servicios y espacios” (MIVAH, 2017, párr. 1). Se basó en un “nuevo modelo urbano” que pretendía: “impulsar el rescate de ciudades o centros poblados, mejorando niveles de seguridad, rescatando espacios públicos y lugares de encuentro, generando usos del suelo más acordes con la integración funcional y espacial del medio” (MIVAH, 2017 párr. 3). Además, se quería enfatizar la densificación en áreas urbanas, desmotivar el uso del automóvil e impulsar el transporte público. Este proyecto buscaba principalmente dos resultados: elaborar o actualizar los 31 planes reguladores de los municipios con su respectiva viabilidad ambiental y actualizar el Plan GAM de 1982.

⁴⁹ Las municipalidades de la GAM y las autoridades del gobierno forcejearon por los alcances del plan. Según la presidenta del INVU, Eugenia Vargas, el POTGAM era una propuesta regional que respetaba la autoridad municipal y muchos lineamientos no se interpretaron de carácter obligatorio (Ross, 2012). Una vez aprobado el nuevo plan, las directrices tendrían que incorporarse a los planes reguladores para que estos siguieran las políticas estatales. En 2012, el director ejecutivo de la Federación Metropolitana de Municipalidad de San José (FEMETROM), Juan Antonio Vargas, opinó que los planes de ordenamiento debían aplicarse solo a las municipalidades que carecieran de plan regulador, ya que cuando se hizo el PlanGAM82 no había planes reguladores. El director aseguró que los lineamientos del POTGAM podrían resultar contradictorios y “no se sabría qué hacer” (Ross, 2012). La confusión frente a la necesidad de aprobar un plan aún imperaba.

Las tentativas continuaron y la más reciente incluye la propuesta del Plan Nacional de Desarrollo Urbano para la Gran Área Metropolitana 2013 (Plan GAM 2013-2030⁵⁰), donde convergen las instituciones del MIVAH, el Consejo Nacional de Planificación Urbana y el Instituto Tecnológico de Costa Rica. Para este momento, el país ya ha invertido una década (2008-2018) y 22.000.000 de dólares en un plan para regular las 43.000 hectáreas que conforman la GAM. Sin embargo, este plan tampoco tuvo el camino libre, y en diciembre del 2014 un grupo de ambientalistas y abogados presentaron una acción de inconstitucionalidad. Según la página web del INVU (Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo), en 2020 aún se seguía a la espera de la aprobación completa del Plan de Ordenamiento Territorial actualizado para la Gran Área Metropolitana; sin embargo, aparte de cuatro artículos específicos⁵¹, entró en vigencia parcialmente el 30 de abril del año 2014.

En general, este apartado evidenció que el Estado, como agente de planificación, ha sido criticado por la falta de recursos humanos, tecnológicos y financieros, por parte del MIVAH, INVU, municipios y la Secretaría Técnica Nacional Ambiental (SETENA). Esto sumado a los “celos entre instituciones” es parte de los factores que han limitado el modelo de desarrollo urbano, según el ingeniero Jorge Woodbridge (2012), realidad no muy distante de la situación guatemalteca. Bajo esa coyuntura y siguiendo la idea de Borja (2003), quien sugiere que el sector privado debería estar orientado por el sector público para encaminar la construcción de una lógica de ciudad, propongo en el debate que se consideren las miniciudades y sus dinámicas en la planificación urbana, pues podrían contribuir o afectar, de alguna forma, el funcionamiento y objetivos del PlanGAM 2013-2030. Según Borja y Muxí (2000):

Las administraciones públicas y en especial el gobierno local no pueden renunciar a un rol regulador e impulsor de la transformación y de la cohesión de los tejidos urbanos. Su papel no es imponer sin debate su imperio en aquellas funciones limitadas que tiene en exclusiva ni seguir obstinadamente las dinámicas del mercado. Ni tampoco condenarse a no decidirse escuchando a unos y otros sin tomar partido. El gobierno local ha de tener un proyecto

⁵⁰ Mediante el Decreto 38145 publicado en el *Diario Oficial La Gaceta* N° 82 del 30 de abril de 2014, se oficializó el Plan Regional de Ordenamiento Territorial de la Gran Área Metropolitana, PLAN GAM-2013-2030.

⁵¹ Según la página web oficial del INVU (Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo): “Este Plan fue impugnado con una acción de inconstitucionalidad, la Sala Constitucional lo acoge para estudio emitiendo un Boletín Judicial, el cual indica que los artículos 25, 35, 39 y 69 de dicho Reglamento serán sometidos a análisis” (Artículo 25: Principios del Modelo Urbano Territorial; Artículo 35: Procedimiento de modificación Anillo de Contención Urbana; Artículo 39: Balance Regional (Alturas); Artículo 69: Zonas de recarga acuíferas). “La condición de dichos artículos únicamente inhibe a los jueces para resolver temas con respecto a dichos temas; sin embargo, el resto del Reglamento se encuentra vigente para su aplicación” (INVU, 2019, párr. 10).

político e intelectual para la ciudad a partir del cual debatir las diferentes propuestas e intereses. (p. 40)

Como continuaré discutiendo, las miniciudades se encuentran en el medio de un balance de fuerzas e iniciativas entre dos sectores que, preferiblemente uniendo sus potenciales, podrían lograr una sinergia favorable (o desfavorable) para la red metropolitana, su sustentabilidad y su conectividad en diversos ámbitos.

Conclusiones del capítulo 5

Este capítulo se enfocó en las temáticas que caracterizan a los actores y sus intervenciones en el proceso de urbanización y específicamente en la producción de vivienda en Costa Rica. El tema de la disponibilidad de vivienda adecuada y bien ubicada es un desafío para ambos países y para la región. Destaqué cómo la prensa ha reportado que una amplia población del sector medio que no puede acceder a vivienda propia. Estos son factores que afectan la inversión en construcción de miniciudades, ya que, en general, repercuten directamente en la competitividad económica, en la calidad de vida, en el desarrollo humano y en la resiliencia urbana (María, Acero, Aguilera y García, 2018). En la GAM, las únicas opciones restantes están ubicadas en las afueras de la metrópolis, con ofertas de espacios muy pequeños o con precios muy elevados. Esto demuestra cómo la oferta del mercado no está sincronizada con la demanda de la mayoría poblacional.

Otro gran reto identificado ha sido no solo aceptar el nuevo paradigma residencial vertical, en un contexto que se caracteriza por una expansión urbana horizontal dispersa. Como he verificado, el costarricense ha estado históricamente acostumbrado a vivir en espacios amplios, con su propia finca o jardín espacioso, y los cambios en las propuestas residenciales, especialmente la verticalizada, provoca un rechazo o una lenta aceptación por parte de los consumidores.

Además, en este contexto, entra en juego la aceptación de las miniciudades también como parte del proceso de asimilación de una nueva forma de vivir, trabajar, entretener, comer, realizar y suplir las necesidades de los urbanitas, en espacios más reducidos. Todas estas tendencias arquitectónicas y comerciales traen consigo fuertes influencias del extranjero, lo cual choca con los patrones locales. Son arquitectos y empresarios formados en otros países, como EE.UU., y sus ideas se deben adaptar a las particularidades locales.

Los instrumentos de regulación, al igual que verificaré en el caso guatemalteco, han pasado por un largo proceso de formulación, actualización y aprobación, que actualmente se han implementado parcialmente, dejando lagunas legales, lo cual enturbece el panorama de la planificación urbana. Esto podría favorecer a inversionistas que se aprovechan de la legislación laxa y desactualizada o, más bien, perjudicar por los excesos de tramitologías. Seguidamente, verificaré la situación de los actores y sus dinámicas en el proceso de expansión urbana guatemalteca en la actualidad.

Capítulo 6. Patrones de crecimiento y agentes participantes de la expansión urbana en Guatemala

Con el contexto histórico abordado en los capítulos anteriores, los principios introductorios de Boyer (2015) en su desarrollo de la Teoría de la Regulación cobran importancia, pues parte del supuesto de que la acumulación capitalista no es un proceso que se autorregula y requiere tomar en cuenta la especificidad del lugar. Este capítulo discutirá los principales agentes participantes de la expansión urbana en Guatemala, por ejemplo, **el sector empresarial de la construcción y los arquitectos urbanizadores y las constructoras**, para esbozar de qué forma estos participan de cambios estructurales e inversiones que favorecen la emergencia de las miniciudades. Asimismo, se comentarán algunas diferencias con el caso costarricense, como los **desbalances territoriales** que han surgido a raíz de diversos factores, por ejemplo, **el latifundismo, la autoconstrucción y la dualidad del mercado laboral**, característicos del sistema urbano guatemalteco actual.

Además, este capítulo comentará cómo diferentes agentes han participado en el crecimiento del Área Metropolitana de Ciudad Guatemala (AMCG) durante el siglo XX. Si bien es cierto no es el objetivo principal realizar esta discusión a profundidad, ya que otros académicos, como por ejemplo del Centro de Estudios Urbanos y Regionales de la Universidad de San Carlos de Guatemala (con aportes de Alvarado, 1984; Bravo, 2007; Martínez, 2014; Morán, 2004; Morán & Valladares, 2006; Pinto & Gellert, 1992 y Velásquez, 2016) y la Asociación para el Avance de las Ciencias Sociales en Guatemala (AVANCSO, 2003), ya la han ampliamente verificado, sí se destacan características comparativas con el caso costarricense, que retomaré y citaré para la discusión comparativa. Por ejemplo, el Estado ha tenido un papel primordial en diversas iniciativas, específicamente en la habilitación de vías para expandir la frontera urbana, lo cual ha tenido efectos directos sobre la intensidad y dirección del crecimiento urbano.

La promoción de proyectos habitacionales (públicos o privados) y la ocupación de terrenos por sectores populares han contribuido al crecimiento. Por su parte, el sector privado ha tenido una participación definidora en la expansión urbana, por medio de los propietarios de las tierras y de las empresas lotificadoras (Morán, 2004). También son relevantes el sector financiero, los promotores inmobiliarios, las empresas constructoras, profesionales particulares, los propietarios de las tierras y los compradores o demandantes. A diferencia de

Csota Rica, para el caso guatemalteco se destacan, dentro del sector privado, los segmentos precarios o aquellos con difícil o nulo acceso al crédito, que muchas veces se asocian al sector informal. Estas particularidades se esquematizan en la figura 97, que divide a los participantes del crecimiento metropolitano guatemalteco en cuanto su formalidad (formal/informal, destacados en rojo), a diferencia del caso costarricense, en el que se enfatizó más la división según el sector público/privado.

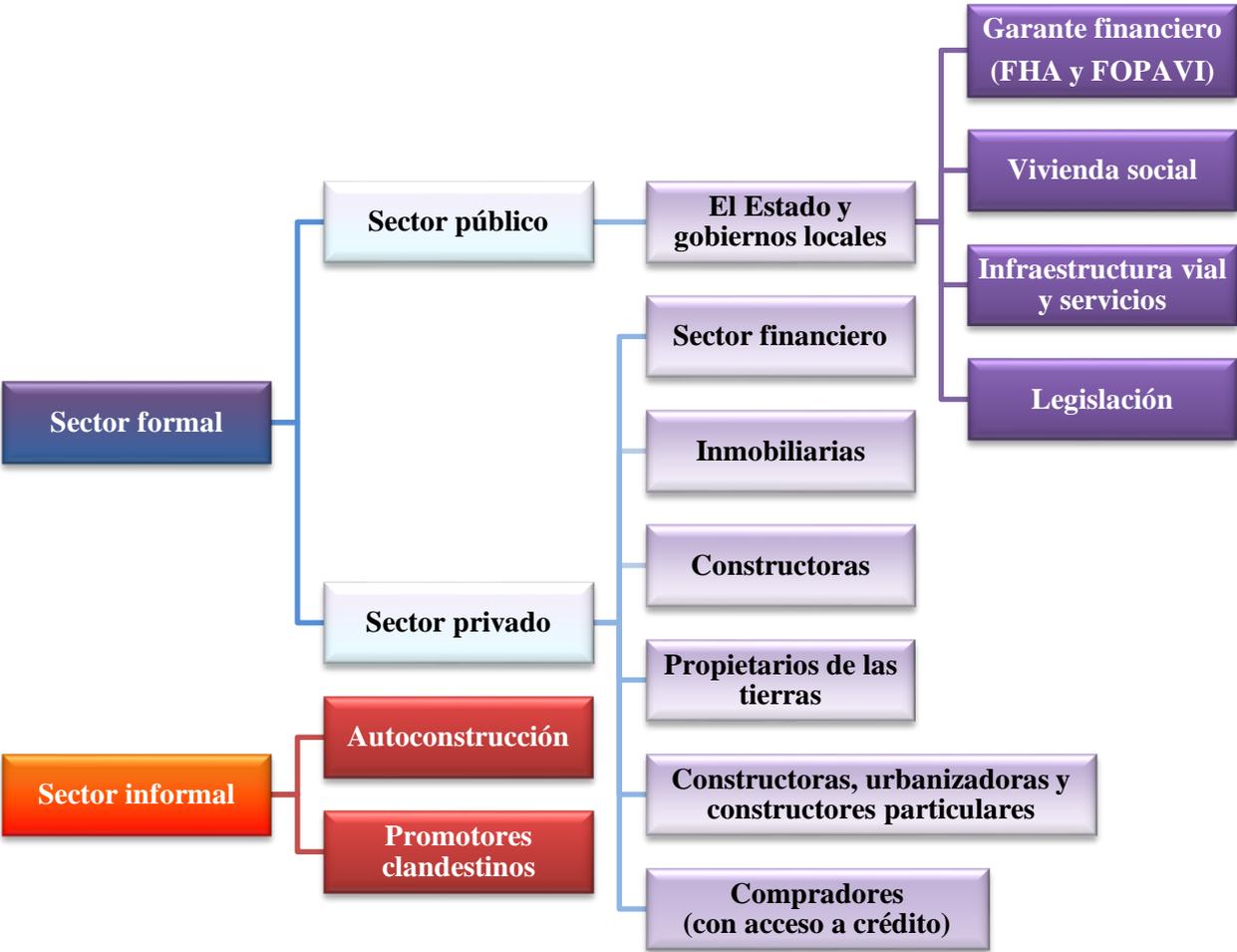


Figura 97. Principales participantes involucrados en la producción de la vivienda en el AMCG.
 Fuente: elaboración propia (2018) con datos de Morán (1998, 2004, 2006).

No son solo estos actores los que determinan la producción del suelo urbano donde se insertan las miniciudades, también introduciré un par de características importantes que definen y determinan la expansión del AMCG: los desbalances territoriales, la dualidad del mercado, el alto porcentaje de población indígena y las tasas de homicidios.

El papel del Estado en el proceso de ocupación territorial del Área Metropolitana de Ciudad Guatemala (AMCG): desigualdades y desbalances territoriales

En el año 1800, la ciudad se concentraba dentro de los límites municipales. Es a partir de la mitad del siglo XX que por primera vez la ciudad se expande más allá de sus límites municipales, abarcando los municipios de Mixco, Villa Nueva, Villa Canales y Chinautla. El Proyecto de Cartografía Metropolitana (Núñez & Lebeau, 2015) describe este crecimiento urbano de forma “incontrolada”. El proceso de expansión y consolidación consiste en el crecimiento urbano que aumenta con pequeñas porciones de territorio que se van anexando poco a poco, con el pasar de los años, siguiendo un patrón de forma atomizada y de baja densidad. Esta dinámica implica la lotificación de las zonas periféricas, tierras de cultivo, territorios rurales abandonados, zonas de conservación, entre otros (Bazant, 2008). Es un proceso de ocupación territorial de forma dispersa alrededor de la ciudad principal, que se da a lo largo de las carreteras de acceso, donde se van anexando los pueblos circunvecinos, creando corredores urbanos que siempre dependen de ciudad Guatemala. En este proceso de crecimiento urbano se identifican los siguientes patrones en el AMCG (figura 98 y 99).

Patrones de Crecimiento en la AMCG	Expansión urbana siguiendo a lo largo de los ejes de transporte.
	Consolidación de núcleos ya existentes.
	Creación de nuevas lotificaciones y consolidación de existentes.
	Expansión de vivienda dispersa sobre áreas agrícolas y en zonas vulnerables.

Figura 98. Patrones de crecimiento del AMCG.

Fuente: elaboración propia (2018) con datos de Núñez y Lebeau (2015).

El crecimiento no es contenido y tampoco cuenta con una delimitación o institucionalización para su gestión, como se observará más adelante. Los ejes viales han jugado un papel importante en la ampliación de la frontera urbana. En el período 1964 - 1973 (durante el Conflicto Armado Interno), los municipios aledaños a Guatemala, Mixco y Villa Nueva crecieron rápidamente, dando inicio a un proceso de unión física con la capital y conformando lo que se denominaría Área Metropolitana de Guatemala (AMG) (Pérez, 1992) (figura 99).

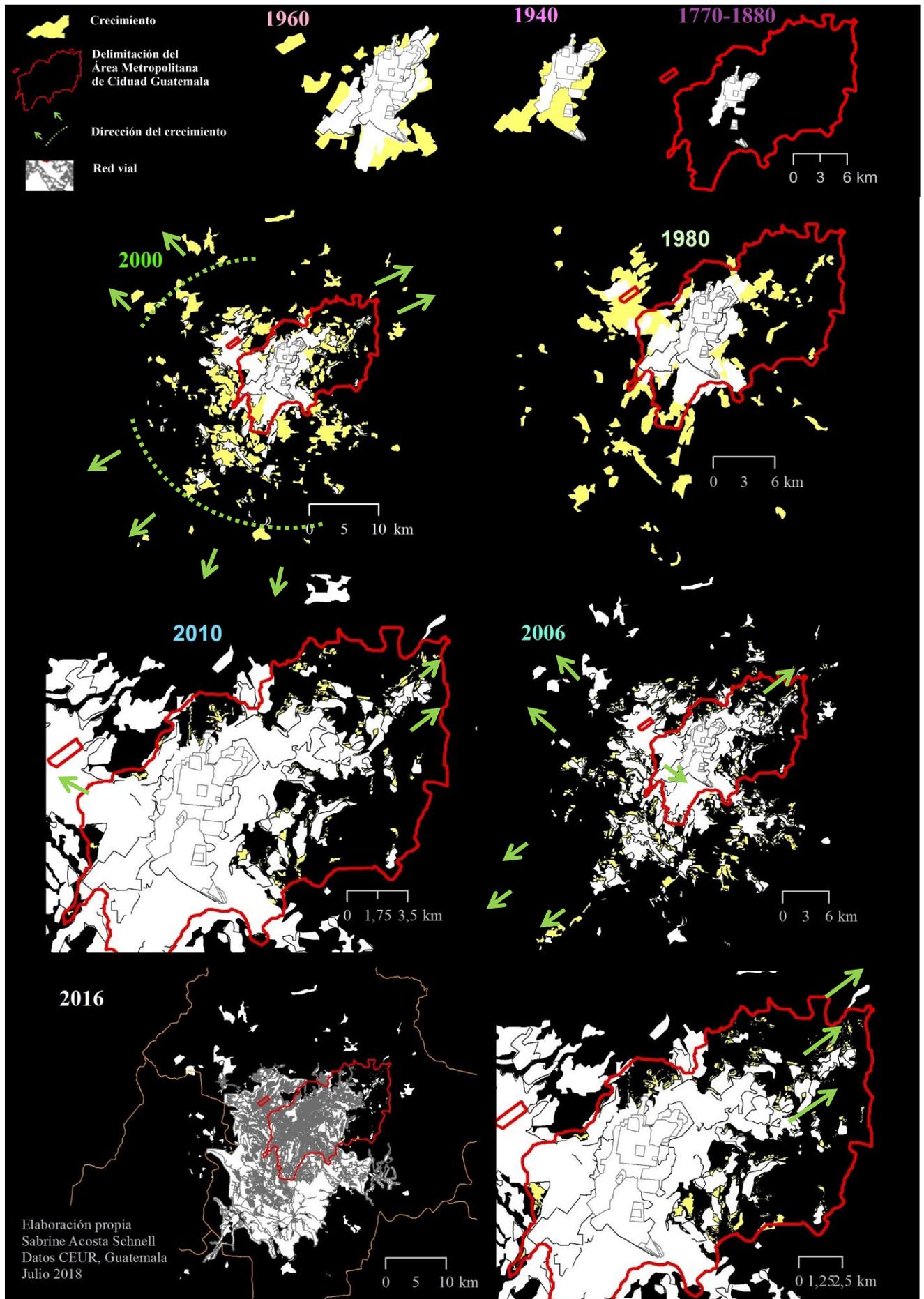


Figura 99. Crecimiento urbano de ciudad Guatemala, 1770-2016.
 Fuente: elaboración propia (2018) con datos del CEUR (2018).

La dotación de infraestructura vial y servicios con recursos del Estado han sido determinantes en el alza de precios de la tierra y en la proliferación de lotificaciones, orientando las tendencias de crecimiento desordenado de la ciudad (Morán, 1998). Tampoco se han seguido los lineamientos del Plan General de Desarrollo Urbano; esto significa que la expansión de la red vial ha contribuido a la yuxtaposición de poblados entre sí. Ha ayudado a acelerar el cambio de uso de rural/agrícola a urbano, lo que se traduce en una inmediata alza de los precios, debido a las facilidades de acceso. Por ejemplo, en 1945 la carretera interamericana conectó al municipio Mixco con la capital, y este eje marcó una tendencia de expansión hacia el suroccidente. Durante los años 60, se construyeron la Calzada Roosevelt, Aguilar Batres y San Juan y se amplió la Avenida Petapa (figura 100), siendo esto fundamental en el crecimiento del AMCG, al unir municipios suroccidentales.



Figura 100. Ejemplos de principales vías en Ciudad Guatemala. Arriba: Avenida San Juan. Abajo: Aguilar Batres.
Fuente: acervo de la autora (2019).

En 1973, el Estado concluyó el anillo periférico que conecta los municipios de Mixco, Villa Nueva, Villa Canales y Amatitlán (flechas negras) (figura 101).

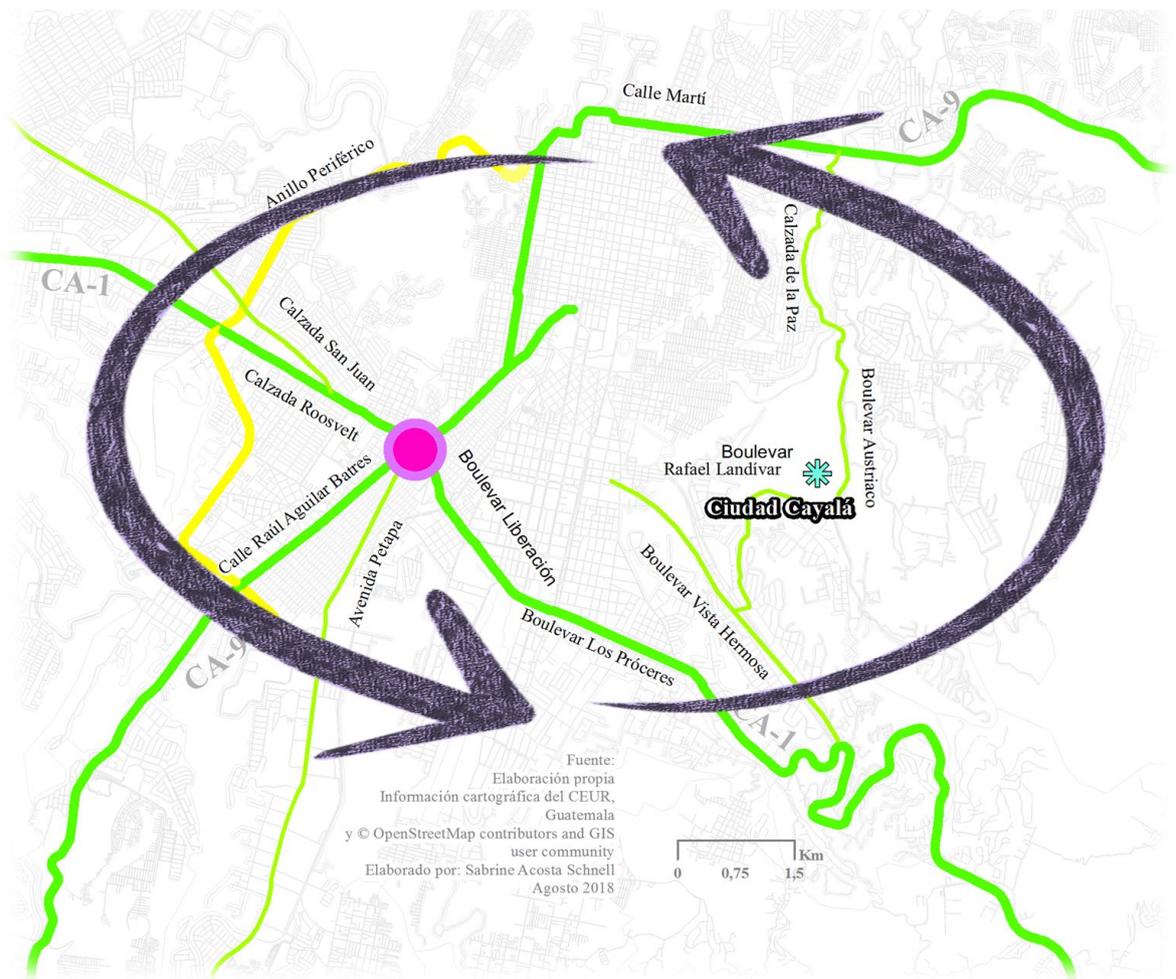


Figura 101. Dinámica del anillo periférico y principales vías de comunicación construidas en los años 60 que dinamizaron la expansión de la AMCG.

Fuente: elaboración propia (2018).

Como parte de la construcción de este anillo, el Estado construyó la Calzada de la Paz, para darle continuidad en el sector nororiente de la ciudad y conectar estos sectores urbanos que se han caracterizado por dirigirse a segmentos de altos ingresos. En el caso de la miniciudad Cayalá, esta tiene diversos accesos, ya sea por la Calzada de la Paz y el Boulevard Austríaco desde el norte o por el Boulevard Rafael Landívar y el Boulevard Visita Hermosa desde el sur (figura 101 y 102). Los sectores de altos ingresos en esta área oriental de la ciudad han expandido sus proyectos residenciales siguiendo un desarrollo comercial lineal a lo largo de estas vías, para atender la creciente demanda, lo que parece indicar que el mercado inmobiliario decide la dirección e intensidad del crecimiento y, como consecuencia, las inversiones en servicios públicos. Sin embargo, esto no significó que el terreno del municipio Guatemala estuviera agotado, ya que aún existían áreas baldías. Esta área fue resultado de la producción de lotificaciones en otros municipios anexados a la ciudad y del alto flujo

migratorio rural-urbano detonado por el conflicto interno, previamente explicado en el capítulo 4.



Figura 102. Infraestructura vial en las inmediaciones de Cayalá, Guatemala.
Fuente: acervo de la autora (2017).

Estos ejes viales impulsaron el movimiento centrífugo de la población, favoreciendo el proceso de suburbanización y ocupación de terrenos libres en los límites de la AMCG. Este movimiento centrífugo generó un cinturón residencial que interactúa diariamente con la capital, por medio de movimientos pendulares atraídos por la dinámica de flujos funcionales, sociales, culturales y económicos de la mano de obra. Los flujos diarios toman largos tiempos, debido a las distancias y los atascos del transporte deficiente.

A raíz de esta dinámica, actualmente se identifican ciudades dormitorio en las afueras de la capital, con dinámicas rurales y urbanas, donde diversos tipos de población, actores e intereses interactúan. Los segmentos de mayor poder adquisitivo y el mercado inmobiliario compran terrenos en la periferia urbana y el suelo sufre una transformación de rural a urbano, lo cual aumenta la renta y obliga a los segmentos más bajos a retirarse. Es una especie de sucesión de terrenos, rentas, segmentos y desplazamiento hacia las afueras, que excluye a quienes no tienen capacidad de pago para las altas rentas urbanas que se imponen.

Para 1998, el Plan de Desarrollo Metropolitano, *Metrópolis 2010*, estimó que un 75% de la población vive en una ciudad dormitorio, lo cual evidencia el fuerte movimiento pendular que caracteriza el poder de centralidad de la capital en el sistema urbano. Estos movimientos hacia las periferias de la AMCG se realizan por medio de un sistema de transporte “extraurbano

metropolitano” (figura 103), que moviliza grandes cantidades población, las cuales fungen como mano de obra diariamente en la AMCG. Se caracterizan por unidades de autobuses llamativos y coloridos, que transitan a altas velocidades y son propensos a sufrir accidentes y asaltos a sus viajeros y a los choferes.



Figura 103. Transporte extraurbano metropolitano en ciudad Guatemala.
Fuente: acervo de la autora (2019).

En Guatemala, el Estado planificó el centro del AMCG, pero la periferia fue descuidada y dejada a manos del mercado, de las ocupaciones espontáneas y de las constantes lotificaciones y divisiones. Fuera de los límites de la AMCG no ha habido planificación y los municipios cuentan con pocas capacidades para asumir el rápido crecimiento exponencial, incluso desde mediados del siglo XX (Revolución de 1944). En estas periferias no hay definiciones para gestionar políticas urbanas ni delimitar usos del suelo. Se compete con un afán por maximizar la plusvalía del suelo urbano por parte de iniciativas privadas, las cuales orientan, en función de la rentabilidad, la disponibilidad del nuevo suelo urbano y la dirección e intensidad del crecimiento. Es en este contexto de desorden y retos urbanos que las miniciudades se introducen y compiten como nuevos productos inmobiliarios, ofreciendo planificación, orden y seguridad en un contexto urbano donde no la hay.

La dualidad del mercado del trabajo orienta el desarrollo urbano desigual guatemalteco y participa en las miniciudades

Los patrones de inclusión y exclusión son reveladores en el contexto en el cual se están desarrollando las miniciudades. En Guatemala, a nivel nacional, se estima que el 69,8% de las personas trabajan en el sector informal (Encuesta Nacional de Empleo e Ingresos, 2016) (figura 104). Este dato alarmante se traduce en que la economía informal⁵² ha representado hasta un 30% del PIB, y en la década de los 80 alcanzó su pico máximo entre 35% y 45%. Se observa que el mercado informal es una importante forma alternativa de subsistencia de la población trabajadora, lo que evidencia que no es la mayoría de la población la que tendría acceso al uso, disfrute y residencia en una miniciudad de alto padrón.



Figura 104. Porcentaje de ocupados según clasificación en el empleo.
Fuente: ENEI (2016) e INEC (2018b).

Si bien es cierto que la informalidad resulta una puerta de entrada al mercado laboral, es una manera de subsistencia y no de acumulación. Este público no tiene el poder adquisitivo para acceder como consumidores en la miniciudad Cayalá; sin embargo, sí existe la posibilidad de ser empleados en servicios de limpieza doméstica, jardinería, albañilería, carpintería y mantenimiento en general. Según Martínez (2014), la mayoría de los empleados informales⁵³ tienen un rango de ingresos de 1.200 quetzales o menos por mes (130 euros, 160 dólares o

⁵² El Centro de Investigaciones Económicas Nacionales (CIEN) para el 2001 (Martínez, 2014, p. 242) definió el concepto de informalidad como: “toda aquella actividad que genera un valor agregado, cuyo producto sea lícito, pero no ha cumplido con todos los requisitos legales relacionados con la operación de la empresa, desde la producción, distribución, comercialización y cierre de la misma”. Hay diversas definiciones de informalidad, las cuales no son objetivo central de análisis de este apartado, pero sí es imprescindible su importancia en la comprensión del proceso de metropolización y la dinámica con las miniciudades. El *Análisis De La Economía Informal En Guatemala*, del Centro de Investigaciones Económicas Nacionales (CIEN) para el 2001 (Martínez, 2014, p. 242), identifica que la economía informal o economía “subterránea” se le ha considerado una de las causas del bajo nivel de tributación del país.

⁵³ Predomina la mano de obra poco calificada y las empresas privadas tienen un aporte limitado de empleos, debido a una estructura productiva poco diversificada y, principalmente, centrada en la producción a pequeña escala (Martínez, 2014). Se caracteriza por una mayor presencia de mujeres, personas de edad avanzada, migrantes, indígenas y personas con un bajo nivel de educación. Estos se dedican a ventas ambulantes, servicio doméstico, reparaciones de hogar, servicios de vigilancia, entre otros trabajos que requieren mínima inversión y pocas capacidades laborales. Esto se relaciona con la herencia colonial y postindependentista de una producción agrícola tradicional y con la baja productividad que limita las remuneraciones y perpetúa los cuadros de pobreza y desigualdad.

91.000 colones aproximadamente⁵⁴). A pesar de los bajos ingresos, este sector tiene una alta tasa de participación en la economía nacional y en el desarrollo del sistema urbano monocefálico de la capital.

Así pues, la informalidad juega un papel importante en la conformación del sistema urbano guatemalteco, ya sea como conjunto de unidades económicas, como un segmento de la población o como un estrato socioeconómico en la capital (figura 105).



Figura 105. Comercio informal en las calles guatemaltecas.
Fuente: acervo de la autora (2017).

Como unidad económica informal, no tiene un lugar en la estricta y vigilada miniciudad; sin embargo, las contrataciones privadas para servicios de mantenimiento y limpieza sí pueden interactuar con la miniciudad a modo de polo de trabajo; asimismo, se pueden aprovechar de los servicios relacionados con el auge residencial y comercial en áreas aledañas. Por otro lado, a esta población se le dificulta el consumo de espacios, usos, funciones y servicios en la miniciudad, debido al bajo poder adquisitivo e incluso por el mismo acceso privilegiado para el automóvil, lo cual va en contra de las supuestas propuestas inclusivas del Nuevo Urbanismo, que trata de rescatar la caminata a pie después de decenios de negligencia (Ghorra-Gobin, 2014). Esto puede resultar un indicativo de que estos principios urbanísticos pueden quedarse en el diseño sin aplicarse en su totalidad para incluir y facilitar el disfrute de todos los sectores sociales. Más adelante, seguiré analizando estos principios de diseño para desvendar más contradicciones entre las tendencias internacionales, lo publicitado por los arquitectos y las realidades metropolitanas centroamericanas.

Un factor demográfico que influye directamente en la (in)formalidad del trabajo y en los grados de inclusión de la población es la alta composición indígena en la población

⁵⁴ Tipo de cambio aproximado para el 29 de julio de 2018, 1 quetzal= 0,11 euros; 0,13 dólares; 75,80 colones.

guatemalteca. Guatemala es el país con la mayor proporción de habitantes indígenas en el istmo, con 4.610.440 de indígenas (CEPAL, 2008)⁵⁵, lo cual representa el 41% del total poblacional y compone la mayoría del trabajo informal (figura 106).

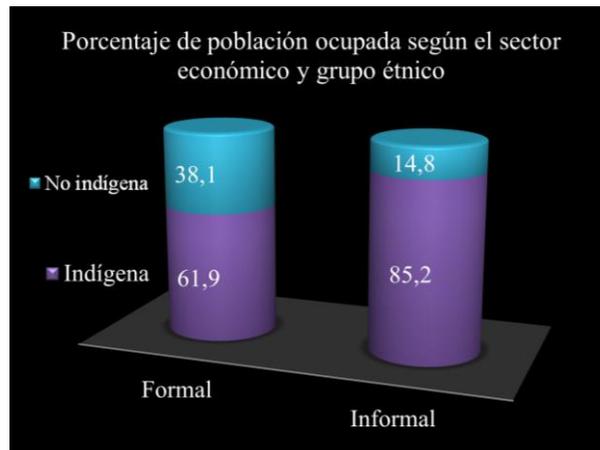


Figura 106. Población ocupada según grupo económico y étnico en Guatemala. Fuente: elaboración propia (2019) con datos de ENEI (2016).

Como he mencionado en capítulos anteriores, el gran peso de composición indígena se hereda desde el periodo precolonial y, a lo largo de la historia, fue la mano de obra explotada para el motor económico agroexportador. Esta composición es de imperativa aclaración en esta investigación comparativa, ya que ha determinado las relaciones sociales y económicas, las cuales repercuten espacialmente en el proceso de expansión urbana guatemalteca. Se visualizan en los altos niveles de pobreza, baja accesibilidad a la vivienda y servicios públicos, la dualidad del trabajo formal/informal, las altas cantidades de asentamientos precarios y demás características analizadas que definen este 41% de población indígena nacional con bajo poder adquisitivo para disfrutar, invertir, asistir, consumir y hacer uso general de las miniciudades de alto *standing*.

En las regiones norte, noroccidental y suroccidente reside el mayor porcentaje de población indígena (figura 107) (Bataillon, 2008). Sin embargo, si se traslapa la información de la población indígena con las tasas de homicidios, se observa que las menores coinciden con algunas localidades donde se registró mayor porcentaje de población indígena (región norte, noroccidente y suroccidente, comparar figura 107 y 108).

⁵⁵ Se dividen en 21 grupos mayas, entre los que destacan K'iche (28,8%), Q'eqchí (19,31%), Kaqchikel (18,88%), Mam (13,99%), Q'anjo'bal 3,60% Poqomchi 2,59% (Martínez, 2014, p. 138). En el caso costarricense, para el censo del 2011 (INEC, 2018), de una población total de 4.301.712 habitantes, apenas 10.4143 son indígenas. En Costa Rica, los pueblos indígenas más numerosos son el pueblo Bribri (con 16.938 habitantes), los Cabécares (con 13.993), los Ngöbe o Guaymies (con 5.643), los Brunca o Borucas (con 4.317), los Huetares (con 2417) y los Térraba o Teribe, Maleku o Guatusos y Chorotegas (poco más de 5.000). Se observa la diferencia del peso indígena en ambos países.

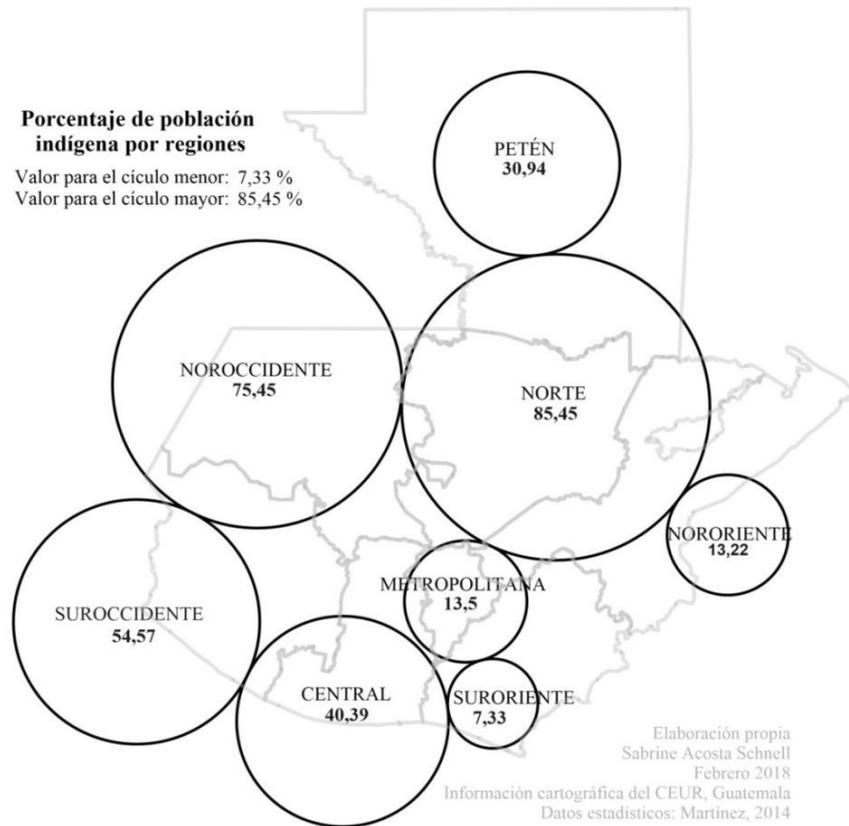


Figura 107. Proporción de la población indígena en las regiones guatemaltecas, año 2002.
 Fuente: elaboración propia (2018) con datos de Martínez (2014) e INE (2002).

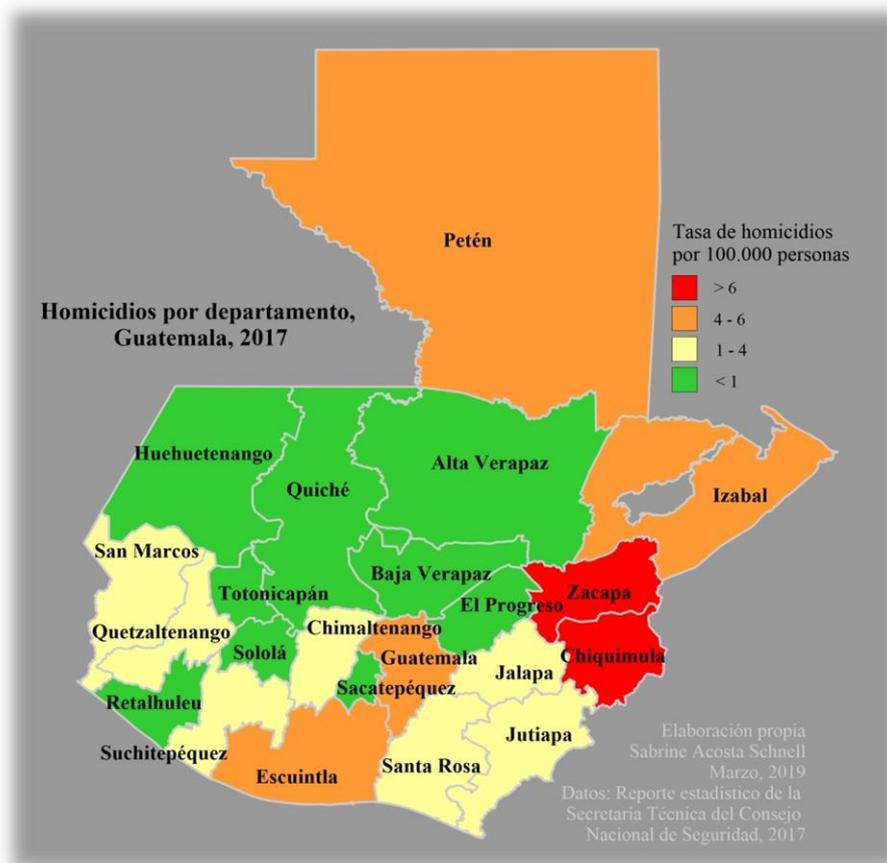


Figura 108. Tasa de homicidios por departamentos, Guatemala, 2017.
 Fuente: elaboración propia (2019) con datos de la Secretaría Técnica del Consejo Nacional de Seguridad (2017).

Estos mapas (figuras 107 y 108) implican que a una mayor población indígena, con un menor poder adquisitivo y una mayor participación en el sector informal, no representa mayores tasas de homicidios. La importancia del componente indígena en el caso guatemalteco invita a analizar en mayor detalle su distribución en el sistema urbano. Específicamente, la región metropolitana, albergaba 13,5% de población indígena (figura 107). Acercando la escala de análisis (figura 109), en el departamento Guatemala, para el año 2002, residían 343.154 habitantes indígenas, que representaban aproximadamente 7,44% de la población (Martínez, 2014). Este gran porcentaje se concentra en el oeste del departamento, en San Juan Sacatepéquez, Guatemala, Mixco y Villanueva (círculos en la figura 109). En el caso del municipio Guatemala y Mixco, el alto porcentaje indígena se puede explicar por ser polos comerciales y residenciales que atraen flujos migratorios en búsqueda de oportunidades laborales.

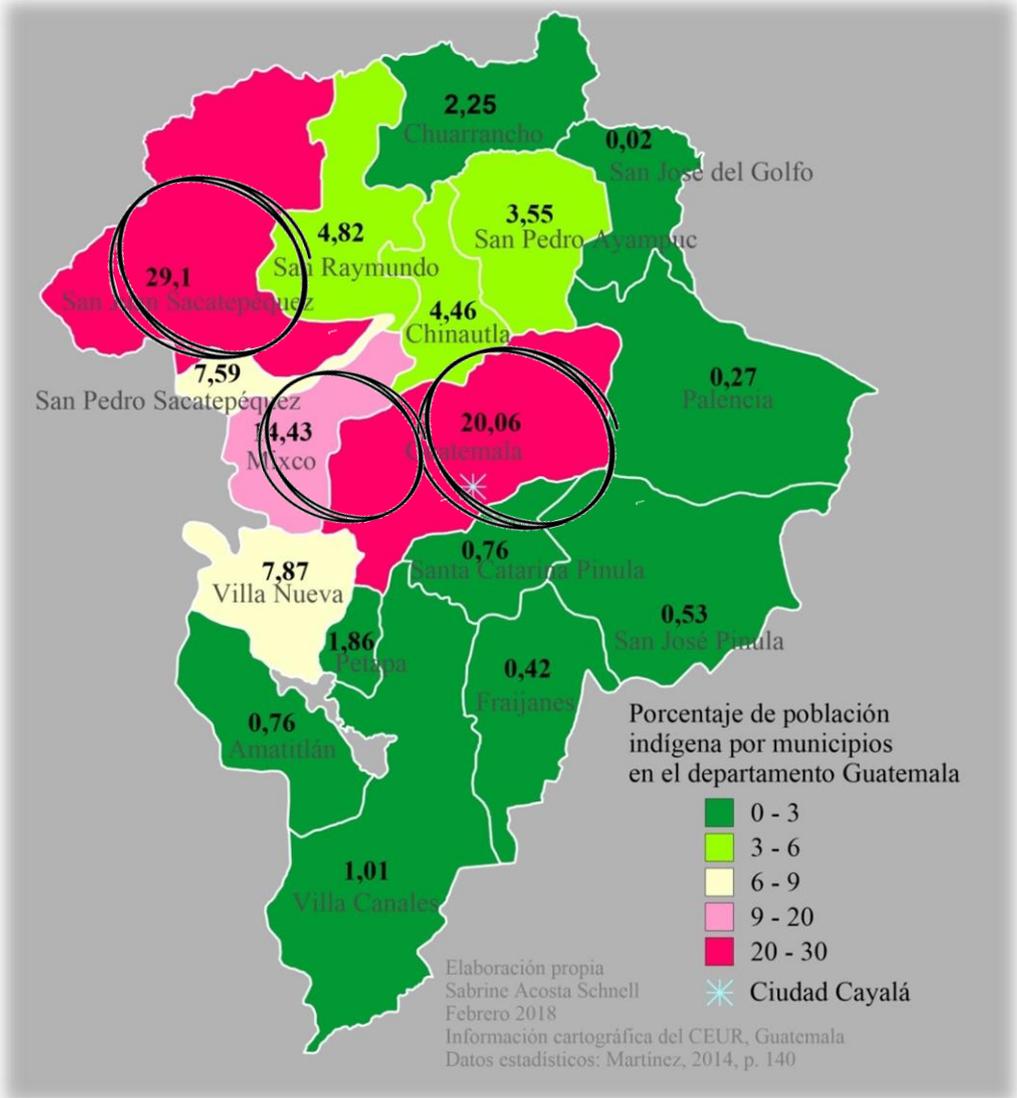


Figura 109. Localización municipal de la población indígena en el departamento Guatemala, 2002.

Fuente: elaboración propia (2018) con datos de Martínez (2014) e INE (2002).

La autoconstrucción y los asentamientos precarios: expresiones territoriales de las desigualdades en el sistema urbano guatemalteco

En Guatemala, diversos factores han contribuido a los altos niveles de pobreza y la falta de políticas públicas concretas, que han dado lugar a amplios y densos asentamientos precarios como solución a la demanda insatisfecha⁵⁶. Estos factores se encuentran estrechamente relacionados con la herencia del régimen latifundista de tenencia de la tierra, el cual privilegia a unos pocos con la mayoría de las tierras.

Según la Encuesta Nacional de Condiciones de Vida (ENCOVI, 2014), para 2014, el 59,3% de la población se encontraba en situación de pobreza; es decir, más de la mitad de la población tenía un consumo por debajo de Q10.218 (1.1180 euros, 1.365 dólares o 773.621 colones⁵⁷) al año. Ante la falta de alternativas habitacionales proporcionadas por el Estado o la inaccesibilidad de las ofertas construidas por las empresas privadas, los sectores de bajos ingresos han construido colonias de altas densidades en los mismos barrancos que han orientado la expansión urbana en la capital (figura 110).

Estas personas tienen un alto grado de insatisfacción de condiciones de vida, de necesidades básicas, así como muy bajos ingresos familiares; además, sus asentamientos son una “manifestación territorial de los efectos de un modelo económico y social que reproduce y amplía la pobreza” (Morán, 2011). Estos datos permiten entender la importante participación de los sectores precarios en el crecimiento urbano, en comparación con el caso costarricense.

En Guatemala, los asentamientos precarios son compactos, con densidades muy elevadas de más de 1.000 habitantes por hectárea. Por ejemplo, en el caso del municipio de Guatemala, los asentamientos precarios ocupan apenas un 3% de la mancha urbana del municipio, pero un 37% de su población (Núñez & Lebeau, 2015)⁵⁸. Esta topografía quebrada facilita la ocupación en el contexto de necesidad de encontrar suelo barato y disponible para los

⁵⁶ La región centroamericana muestra un 45% de déficit habitacional. Guatemala posee un 54% de demanda no satisfecha, cifra que únicamente es superada por Honduras, con un 66%. Le siguen El Salvador (43%), Nicaragua (43%), Panamá (33%) y Costa Rica (25%) (CEPRENAC & UNISDR, 2014).

⁵⁷ Tipo de cambio aproximado para el 9 de agosto de 2018, 1 quetzal= 0,12 euros; 0,13 dólares; 75,71 colones.

⁵⁸ Para 1984 existían 103 asentamientos con 352.000 habitantes y en 1990 se triplicaron, registrando 359 asentamientos con 700.000 habitantes. En 2015 ya eran 412, con una población de 800.000. Para este entonces, más del 50% de la población de ciudad Guatemala vivía en asentamientos con condiciones deficientes⁵⁸ (Barquero en Núñez & Lebeau, 2015).

segmentos más necesitados; estos espacios son una respuesta a la necesidad de vivienda, en lo que se califica como “ciudad invisible” (Núñez & Lebeau, 2015).

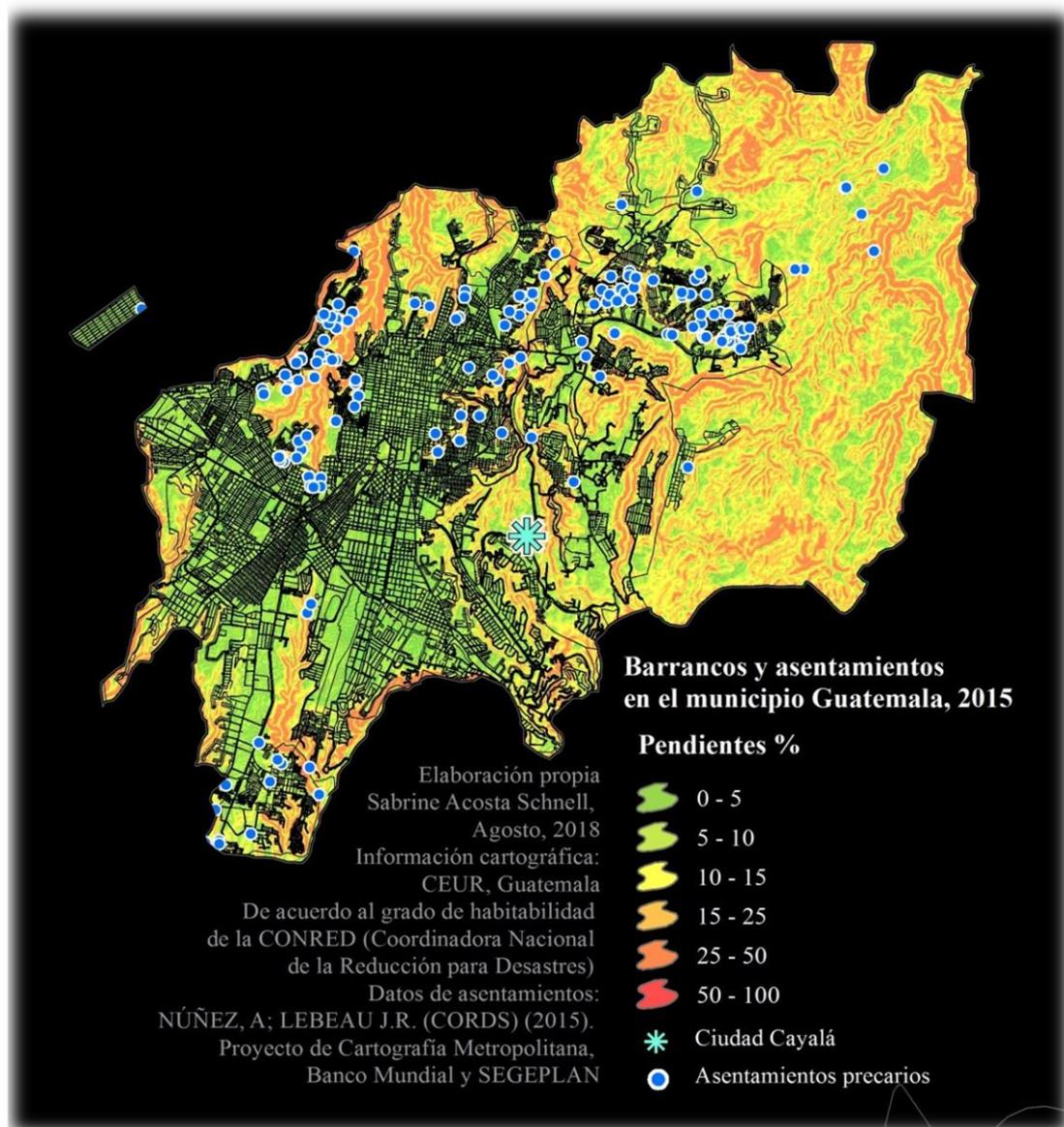


Figura 110. Barrancos y asentamientos precarios en el municipio Guatemala, 2016.
Fuente: elaboración propia (2018) con datos de la CONRED y Núñez y Lebeau (2015).

Si bien es cierto, estos asentamientos precarios no son objetivo de análisis de esta investigación, en comparación con el caso costarricense, en Guatemala los participantes de las ocupaciones y la autoconstrucción marcan una característica importante en el proceso de urbanización, sus dinámicas económicas, de transporte y fuentes de trabajo. Las ocupaciones de terrenos muchas veces se dan con grupos organizados de familias o personas que se congregan en torno a la necesidad de vivienda. Las ocupaciones son realizadas en forma masiva con todos los miembros de las familias, en acciones rápidas y planificadas por un grupo planificador. Existen redes familiares y vecinales que organizan comisiones de vecinos. Una vez tomado el espacio, se reparten los lotes a cada una de las familias participantes. A

partir de la década de lo 90, las ocupaciones de terrenos fueron más organizadas, con lotes unidimensionales, vialidad, áreas para escuelas, centros de salud y actividades religiosas. También existen casos aislados de personas que se han especializado en organizar ocupaciones y otros que ocupan para la reventa (Morán, 2011).

En este mercado informal de asentamiento, no solo los pobladores han entrado en la lógica, sino que también instituciones relacionadas (el Departamento de Colonias y Campamentos), el Banco Nacional de Vivienda, las municipalidades, entre otras, han participado de las autorizaciones y cesión de derechos de lotes. Sin embargo, la dotación de servicios se dio a finales del siglo XX, con el requisito de que fueran propiedades legales, lo cual implicó que muchos se quedaran sin estas facilidades y optaran por los servicios ilegales o “piratas”. Los asentamientos, al legalizarse y contar con dotación de servicios, pasan a ser llamados “colonias”. No obstante, el estigma asociado a su estatus previo, continúa generando disgusto en las poblaciones contiguas y afecta las dinámicas urbanas de la localización de nuevas inversiones en sus alrededores.

En general, los sectores precarios y sus asentamientos han jugado un papel primordial en la dinámica del crecimiento urbano guatemalteco. Se calculó, en junio de 2015, que Guatemala tenía 15,9 millones de habitantes, de los cuales apenas el 40,7% se encontraba fuera del umbral de pobreza (SEGEPLAN, 2016), lo cual deja ver el pequeño porcentaje de posibles usuarios, consumidores y residentes para la lujosa Ciudad Cayalá.

Compradores y usuarios de residencias y servicios en las miniciudades

El panorama demográfico revela una serie de patrones interesantes que afectan la inserción de las miniciudades en una misma región. En 2014, Centroamérica contaba con casi 45,6 millones de habitantes; es decir, 10 millones (27%) más que a principio de siglo. Guatemala posee 17.137.000 habitantes y Costa Rica 5.009.000 (CEPAL, 2019). Uno de cada tres centroamericanos es guatemalteco, mientras que Costa Rica es de los países menos poblados del istmo sur. La población guatemalteca aumentó 39% entre 2000 y 2014 y la costarricense apenas un 23,3% para el mismo período (Estado de la Región, 2016, p. 44); asimismo, Guatemala presenta de los más altos dinamismos poblacionales de la región (CEPAL, 2009).

Otro contraste demográfico es el caso de Panamá, donde en el 2013 más del 75% de la población residía en zonas urbanas, mientras que en Guatemala era apenas un 49% (Estado de la Región, 2016). Estas variaciones también implican diferencias en la inversión de servicios urbanos y la cantidad de población disponible para consumir en las miniciudades urbanas. La región centroamericana se encuentra en una transición demográfica y se están reduciendo los márgenes para aprovechar las ventajas del bono demográfico.

Estas diferentes composiciones demográficas (como se observó en la pirámides poblacionales en el capítulo anterior) orientan los posibles públicos meta, participantes y usuarios en las miniciudades; ya sea una población pensionada que busca lo práctico de vivir en una miniciudad con servicios y conveniencia en un mismo lugar o jóvenes profesionales que se aventuran a vivir en una nueva forma de edificación que previamente no existía en la malla urbana y que ahora les brinda la facilidad del entretenimiento y residencia en un mismo proyecto; ya sean familias o núcleos familiares monoparentales, parejas jóvenes o adultos mayores en edad de retiro o con un alto poder adquisitivo. Esto es un ejemplo de cómo la estructura demográfica corroborada en los datos estadísticos juega un papel determinante en sus inversiones, diseños, funciones y productos ofertados. Según Ascher (2007), en el contexto del proceso de globalización en la tercera modernidad:

[...] la diversificación social transforma igualmente las estructuras y su funcionamiento. La familia típica de pareja con hijos que constituía la referencia económica y política dominante es hoy minoritaria. Pero las familias tradicionales están a su vez más diversificadas [...] dando lugar a una estructura familia cada vez más compleja. (p. 37)

De acuerdo con Alfredo Volio (comunicación personal, 16 de marzo de 2017), Gerente de Proyectos de Portafolio Inmobiliario (a cargo de la miniciudad Avenida Escazú), los proyectos de la empresa son pensados para un público meta definido como “gente joven, parejas recién casadas, familias con niños”, entre otros grupos poblacionales.

Otra característica que influye fuertemente en las ofertas del mercado inmobiliario son los patrones de hogares nucleares conyugales y los monoparentales. En este contexto, los datos indican que los hogares nucleares conyugales constituyen más del 50% de los hogares de la región, pero disminuyeron principalmente en zonas urbanas (Estado de la Región, 2016). Por otro lado, aumentaron los hogares unipersonales, conformados por jóvenes o adultos mayores, lo cual, posteriormente, se podría correlacionar con el análisis del discurso publicitario, para

identificar el público meta de las miniciudades con sus apartamentos pequeños, *lofts*, estudios y poco metraje residencial en general. No obstante, para Borja (2003), la diversidad familiar no solo afecta la demanda de vivienda, sino también las dinámicas con la ciudad y las políticas públicas locales. Estos patrones son particulares de esta tercera fase de la modernización, según Ascher (2007), quien afirma que se caracteriza por vínculos sociales más ‘débiles’, menos estables, pero mucho más numerosos y variados.

Tomando en cuenta que en la actual revolución urbana la sociedad es más racional, más individualista y más diferenciada (Ascher, 2007), esto repercute también en la oferta de productos inmobiliarios. De acuerdo con Borja (2003), la autonomía individual se manifiesta en la vida familiar cotidiana; cada miembro de la familia actúa por su cuenta. Para este autor, en la tercera revolución urbana se identifica que hay rupturas en los ritos del pasado, en los tránsitos entre la infancia y la adultez, en los cambios sociales, en los modos de reproducción cultural intergeneracional.

Por ejemplo, en todos los países centroamericanos ha aumentado la edad en que las personas tienen su primera unión de pareja (matrimonio o unión libre). En Costa Rica, la unión se atrasa en promedio hasta los 29,3 años, la mayor edad a nivel regional (Estado de la Región 2016, p. 88). Esto podría ser un indicador de que los jóvenes optan por invertir tiempo en su educación y, eventualmente, ahorrar para adquirir una unidad habitacional propia. De esta forma, las ofertas del mercado inmobiliario y las miniciudades adaptan sus inventarios incluyendo, por ejemplo, espacios educativos (universidades) o menores unidades habitacionales tipo estudios, que podrían ser dirigidos a este grupo etario más individualista y racional.

Según Ghorra-Gobin (2006), para el caso estadounidense, los pensionados también son una camada poblacional con sus propios gustos, que favorecen las residencias de tamaños razonables, jardines pequeños, fácil acceso a los comercios e independencia del automóvil. Los movimientos poblacionales y los flujos migratorios influyen en los patrones demográficos. La región centroamericana es una región que expulsa población desde el siglo XIX y estos flujos influyen en la situación actual del sistema urbano, en la conformación demográfica, en los flujos económicos y en la presión sobre los medios de consumo colectivo. Los países del norte del istmo se ven más afectados por el fenómeno migratorio, el cual implica desintegración familiar y pérdida de población en edad productiva. No obstante, estos flujos también significan un gran aporte a la economía a raíz de las remesas enviadas/recibidas.

Los diversos motivos detrás de estas migraciones también revelan y ayudan a diagnosticar la situación urbana actual donde se desarrollan las miniciudades. Se identifica la violencia en sus países de origen, la falta de oportunidades y la reunificación familiar. Si bien en cierto las miniciudades, como formas urbanas, no son una solución para disminuir las migraciones, se identifica que seguridad es uno de los principales motivos de las dinámicas. Esto también se comprueba en los universos semánticos del discurso publicitario; por ejemplo, la miniciudad Cayalá localizada en ciudad Guatemala, caracterizada por altas tasas de violencia en comparación con Costa Rica, es mercadeada en un contexto de necesidad de ofrecer espacios seguros para vivir, entretenerse y comprar. Sin embargo, a pesar de que las miniciudades mercantilizan espacios y experiencias, no todos sus productos y ofertas son dirigidos a toda la población, lo cual implica que tampoco solucionan toda la realidad metropolitana en su conjunto. Además, de acuerdo con Musset (2015) “el engaño fundamental es pensar que las injusticias sociales pueden eliminarse actuando sobre las formas urbanas. [...] Una sociedad injusta siempre tendrá como producto final una ciudad injusta” (p. 131).

Al igual que en Costa Rica, la oferta del sector construcción en la producción de vivienda se ha dirigido a la población con mayor poder adquisitivo, para cubrir altas tasas de interés, altos precios de la tierra y los costosos materiales de construcción (Morán, 2011). Los estratos en Guatemala se pueden dividir según los ingresos familiares (figura 111).

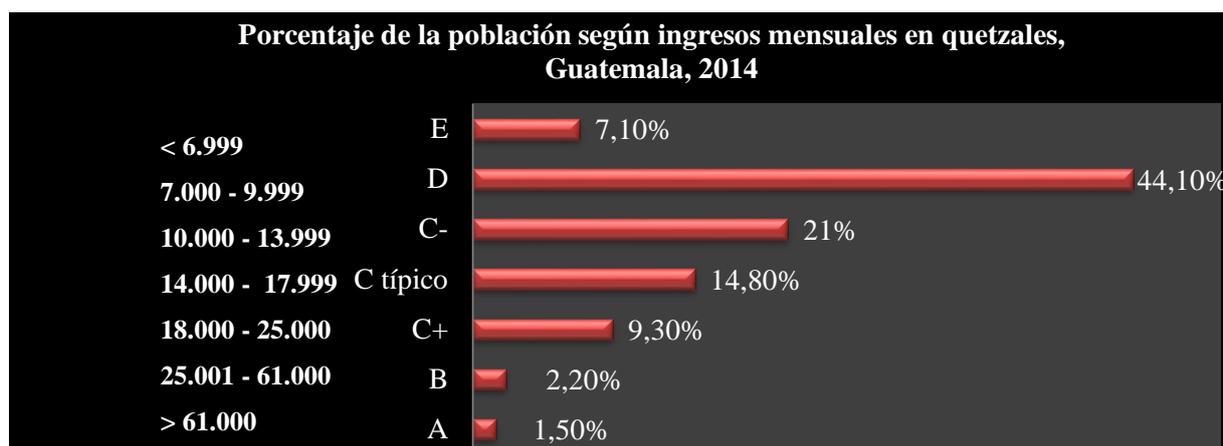


Figura 111. Porcentaje de la población según ingresos por persona por mes, Guatemala, 2014.

Fuente: elaboración propia (2018) con datos de Asociación de Agencias de Investigación de Mercados, citados en IG (2014).

La información de la figura 111 muestra que el mayor porcentaje de la población (44,10 %) gana mensualmente entre 7.000 y 9.999 quetzales⁵⁹, con lo cual no necesariamente puede adquirir una residencia en una miniciudad.

Para el caso específico de Ciudad Cayalá, el Cayalá Management Group indica que los precios de las residencias van desde los 260.000 a los 1,2 millones de dólares; es decir, están fuera del alcance de la mayoría de los guatemaltecos, cuyo salario promedio es de menos de 300 dólares por mes, según el diario El Colombiano (2017, párr. 16). En general, en 2018, la oferta de vivienda existente dentro del municipio Guatemala se caracteriza por precios altos que atienden a los estratos altos, pero excluyen a los estratos inferiores de la población (Solares, 2018). Por ejemplo, la vivienda más barata con dos habitaciones en el municipio Guatemala es de 480.000⁶⁰ quetzales (54.838 euros, 62.170 dólares o 37.992.829 colones), con cuotas del FHA (Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas) a 25 años de 4.000 quetzales (468 euros, 534 dólares o 302.793 colones) (Solares, 2018). Sin embargo, el 55% de las familias apenas puede pagar cuotas mensuales de vivienda de 1.500 quetzales, los cuales equivalen a un alquiler. En estos casos, los segmentos de menor poder adquisitivo se localizan en lugares alejados del centro, lo que se traduce en muchas horas de tráfico o corresponden al alquiler de una habitación o construcción informal (Solares, 2018).

Los datos censales más recientes son del año 2002 e indican que los estratos medio bajos correspondieron a un 43,1% de la población y los inferiores a un 43,9%; esto comprueba el bajo poder adquisitivo de la población guatemalteca, que ya he comentado en capítulos anteriores. Los municipios con estratos más altos se encuentran en el sector central del departamento, correspondiendo a las áreas de metropolización. El estrato inferior se localiza en las áreas rurales, y en cuanto a la población indígena, un 96,4% se encuentra en los estratos medio bajos e inferior (Martínez, 2014). Por lo tanto, si se detalla la escala de análisis hacia el interior del municipio Guatemala (figura 112), se comprueba que la mayoría de la población fue de estrato medio bajo, con un 45,50%, mientras que los estratos altos representaron apenas un 13,30%, localizándose en zonas 2, 10, 11, 14 y 15, principalmente (círculos grises) (con datos del último censo de 2002).

Estos patrones comprueban los movimientos de la élite hacia las afueras de la ciudad. La dotación de vías de comunicación y servicios por parte del sector público también juega un papel importante para impulsar estas concentraciones y dispersiones de segmentos sociales e

⁵⁹ Tipo de cambio al 22 de febrero de 2019, equivale a 907-1.295 dólares, 800-1.142 euros o 553.847- 791.131 colones.

⁶⁰ Tipo de cambio aproximado para el 22 de febrero de 2019, 1 quetzal= 0,11 euros; 0,13 dólares; 79,2 colones.

inversiones del mercado inmobiliario, orientados a segmentos de mayor poder adquisitivo. Zona 16, donde se encuentra la miniciudad Cayalá, es influenciada por el desarrollo que atrae segmentos de alto poder adquisitivo de la colindante Zona 15.

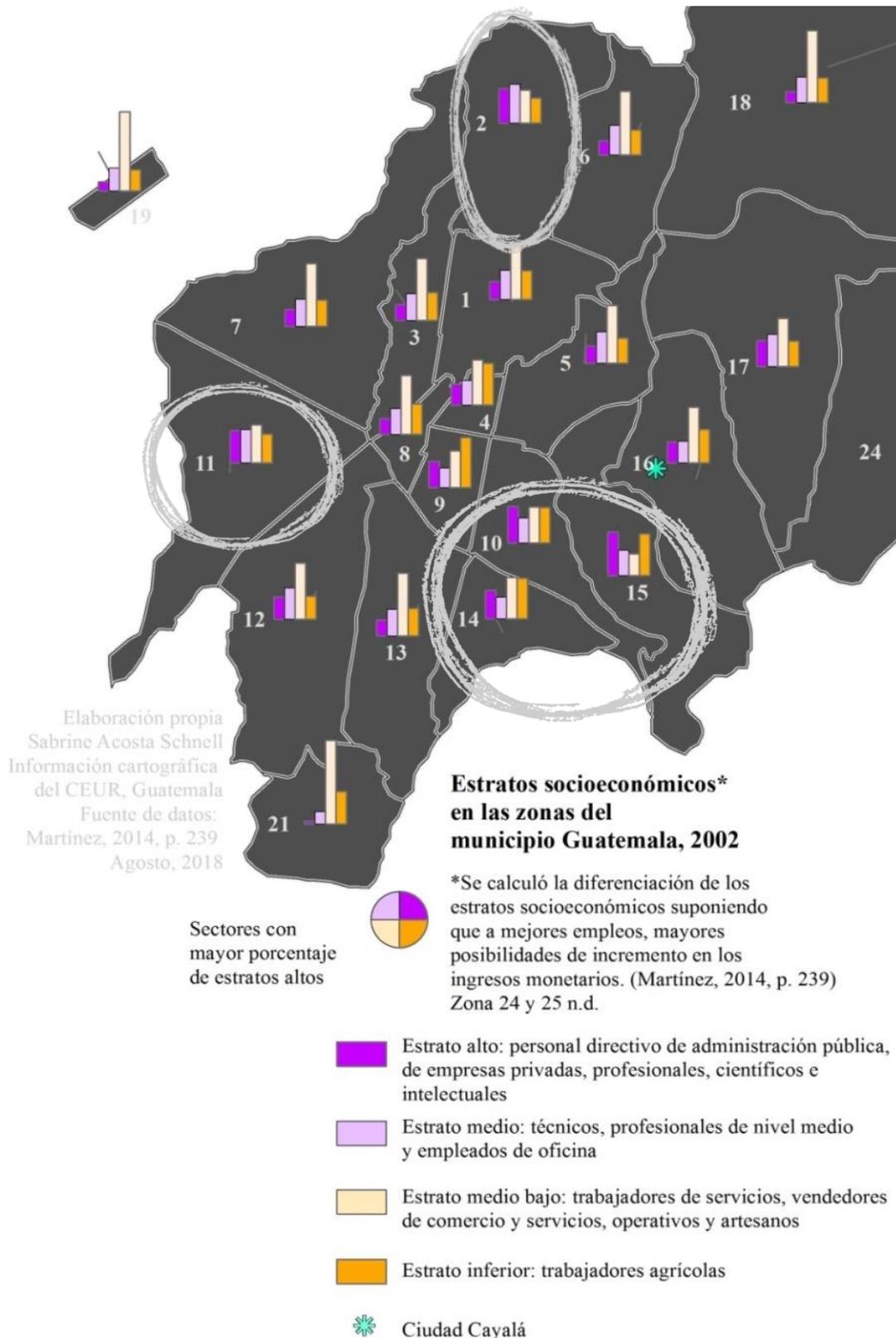


Figura 112. Estratos socioeconómicos según estratificación ocupacional en algunas zonas del municipio Guatemala, 2002.

Fuente: elaboración propia (2018) con datos de Martínez (2014).

El sector empresarial de la construcción y el sector financiero en Guatemala

Como se ha demostrado, el proceso de urbanización y metropolización guatemalteca se caracteriza por amplios problemas de déficit de vivienda, acceso desigual a la tierra y a los servicios básicos. La población económicamente polarizada continúa sumida en la falta de opciones no atendidas exitosamente por el sector público ni por el sector inmobiliario privado. La cobertura de las primeras instituciones de ahorro y préstamo para la vivienda fue limitada, debido a la baja capacidad de ahorro del pequeño sector de medio poder adquisitivo (Morán, 2004). En este contexto, se creó el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA), dirigido a las constructoras, con el objetivo de impulsar la vivienda para el sector medio y alto. Esta es una institución descentralizada del Estado, que facilita el acceso a financiamiento, utilizando un sistema de hipotecas aseguradas. Intervinieron bancos y otras entidades financieras, los desarrolladores y los compradores de viviendas (FHA, 2018).

Desde la década de 1960, el FHA apoyó la construcción de la nueva modalidad de vivienda en condominios para aliviar los problemas urbanos, debido al rápido crecimiento de la ciudad; sin embargo, esta modalidad fue orientada a los altos segmentos (Moran, 2004). A pesar del apoyo que ha tenido el sector privado de construcción, la producción de vivienda no ha sido suficiente para satisfacer la demanda a lo largo de las décadas, problema que se percibe hasta la actualidad. El otorgamiento de créditos para vivienda no ha sido atractivo para los bancos del sistema financiero privado, debido a los largos plazos de amortización (Morán, 2004). Los préstamos apenas han representado una pequeña porción de su cartera y ofrecen financiamiento a través de recursos del Estado o por medio de depósitos de los ahorrantes.

En 1973 El Instituto Nacional de Vivienda (INVI) se transformó en el Banco Nacional de Vivienda (BANVI), que fue el banco del Estado dedicado al préstamo para vivienda. La idea fue una conversión a una entidad financiera para la captación de ahorros con el propósito de financiar la vivienda. A partir del terremoto de 1976, el BANVI tuvo su auge en programas de reconstrucción de vivienda; sin embargo, en 1992 colapsó financieramente, lo cual significa que actualmente el financiamiento ha dependido del sector privado, con el fomento del FHA y, posteriormente, del FOGUAVI (Fondo Guatemalteco para la Vivienda, subsidio directo a familias en situación de pobreza y pobreza extrema que carecían de solución habitacional). Este fondo realizó algunos proyectos, pero tampoco resolvió el problema del

déficit. Actualmente, se llama FOPAVI (Fondo para la Vivienda) y continúa siendo un fondo para la vivienda dirigido a sectores en pobreza y extrema pobreza.

En síntesis, a través del FHA y el FOGUAVI-FOPAVI, el sector privado ha utilizado recursos del Estado, pero no han querido poner en riesgo su capital, lo cual se traduce en una obstaculización y falta de propuestas serias para los sectores de menores ingresos (Morán, 2004). También ha habido poca inversión de recursos financieros propios de los bancos del Estado para el sector vivienda. Para mitigar esto, se han propuesto inversiones obligatorias a los bancos, se ha incentivado flexibilizar los sistemas de amortización de crédito y otros mecanismos para dar cobertura a mayor población dentro del sistema financiero. No obstante, el déficit de vivienda en Guatemala es de 1,7 millones de unidades (Arévalo, 2018) y continúan las bajas capacidades de ahorro y las reducidas carteras dirigidas a los préstamos de vivienda.

Según el viceministro de vivienda del Ministerio de Comunicaciones, Fredy Santaeliz, la dificultad que ha tenido el ministerio es la falta de presupuesto adecuado para otorgar subsidios que cubran el déficit habitacional (Arévalo, 2018). Se considera que el sector de la población más necesitada, donde se concentra el déficit, es una oportunidad para las desarrolladoras que deseen invertir en vivienda social; sin embargo, el director de la Asociación Centroamericana para la vivienda (ACENVI), Rudy Larena, comenta que es difícil que este tipo de vivienda sea rentable para atender la demanda que existe, por lo cual se recomienda una estrategia público-privada (Arévalo, 2018). Eso lleva nuestro debate a cuestionar el alcance de las miniciudades y su papel para responder a los retos metropolitanos de ciertos sectores socioeconómicos.

Los latifundistas: participantes clave en el proceso de expansión urbana

Las desigualdades identificadas en segmentos anteriores tienen sus bases en el histórico sistema latifundista de tenencia de la tierra. Este factor juega un papel determinante en el proceso de urbanización en el sistema guatemalteco, razón por la cual la previa comprensión del proceso histórico es valiosa para contextualizar los actuales patrones del proceso de urbanización guatemalteco, que se caracteriza por una alta fragmentación social, económica y política (Alvarado, 1983; Palma, 2006; Velásquez, 2007).

Se ha verificado que desde la disputa prehispánica, el despojo colonial, el despojo republicano y liberal, la contrarreforma agraria, la transformación agraria contrainsurgente y, actualmente, el (in)acceso a la tierra vía el mercado (formal o informal) han contribuido a robustecer la oligarquía latifundista (Palma, 2006), lo cual es un factor que determina la disponibilidad de tierras e inversiones para la construcción de miniciudades y grandes proyectos de uso mixto; también contribuye a diagnosticar y explicar las desigualdades sociales, tal y como analicé en los apartados anteriores.

Palma (2006) realiza un análisis histórico en su libro *El Latifundio y el proceso de urbanización en Guatemala*, donde indica que desde la Colonia, la tierra fue despojada, luego heredada y cedida, y predominó el monopolio del campo con las mejores ubicaciones, lo cual explica el desarrollo de la gran propiedad en Guatemala. Con excepción de los gobiernos del período revolucionario (1944-1954), no se desarrollaron políticas dirigidas a una distribución más justa e igualitaria de la tierra. Si bien hubo diversos períodos histórico-agrarios sobre el despojo de la tierra, cabe recordar que el liberalismo fue inerte ante la propiedad feudal⁶¹ y se volcó contra la propiedad comunitaria, sometiendo la mano de obra indígena a la voluntad de los productores capitalistas. Como consecuencia, se ha prolongado la concentración de tierra en manos de latifundistas (burócratas y funcionarios de Estado, militares y allegados a los gobiernos).

Estos patrones se han expresado en condiciones hacinadas de alojamiento, derivadas de las condiciones de pobreza y extrema pobreza. Cuando no existe una adecuada distribución y acceso a la tierra como recurso ni una efectiva accesibilidad para usos urbanos (residencia, infraestructura, comercio, recreación, industria, producción de bienes o servicios) no se dan las condiciones fundamentales para la productividad de una ciudad (Palma, 2006). Estos latifundistas participan del proceso de crecimiento urbano por medio de inversiones en diversos sectores; por ejemplo, la agroindustria, comercio, finanzas, turismo, entre otras, y se caracterizan por recibir incentivos y acceder fácilmente al crédito. Entre el 60% y el 70% de sus tierras están desocupadas o subutilizadas, “en reserva” o arrendadas y la dinámica comercial se da entre los mismos propietarios, quienes participan del mercado de la especulación (Palma, 2006). Es así como este monopolio de altos precios convierte la tierra en un recurso más escaso, costoso e inaccesible para la población guatemalteca dividida.

⁶¹ Palma (2006) explica que en estos latifundios ha imperado una técnica capitalista, aunque la explotación reposa, en algunos casos, sobre prácticas semif feudales o sobre un mercantilismo primario con prácticas de servidumbre, mediante el incumplimiento de las leyes laborales, contribuyendo a los altos índices de informalidad laboral que alimentan la economía.

Los grandes terratenientes son los que invierten en proyectos de alto perfil, y la solución habitacional para la mayoría de la población en situación de pobreza o con dificultades de acceso no es la prioridad de sus inversiones. Al igual que en el caso costarricense, los sectores medios y bajos no están dentro de la principal oferta inmobiliaria. En el caso de Ciudad Cayalá, la misma familia propietaria de las tierras es la que fundó el Grupo Cayalá.

Las familias de poder económico o que han estado ligadas a la producción cafetalera o a actividades de auge económico, actualmente, participan de la financiación de los proyectos. En el caso de Grupo Cayalá, estos decidieron explotar la tierra construyendo y administrando su propia miniciudad; sin embargo, el acceso a más detalles sobre estas inversiones resultó ser de alta restricción, lo cual me obstaculizó ampliar esta discusión.

Arquitectos y tendencias internacionales

Michael Southworth, profesor de la Universidad de California, Berkley (citado por Ghorra-Gobin, 2006, p. 42) estima que la corriente del Nuevo Urbanismo entró en las escuelas de arquitectura de la Universidad de Miami, Notre-Dame, Yale, Maryland, College of Environmental Design de la Universidad de California y la Escuela de Arquitectura y planificación del MIT, entre otros establecimientos. A partir de este fenómeno, los arquitectos regionales se forman en las universidades extranjeras e importan las tendencias a sus diseños centroamericanos.

Tomando la idea de que los principios de la teoría del Nuevo Urbanismo son susceptibles a renovar las prácticas profesionales (Ghorra-Gobin, 2014), entrevisté a estos actores como parte del sector privado que está constantemente ofreciendo diversas opciones para la demanda comercial, residencial y lúdica, para entender de dónde vienen sus ideas y cómo adaptan los conceptos y fundamentos para crear las miniciudades en la situación centroamericana. El arquitecto Juan Pablo Rosales (comunicación personal, 28 de febrero 2017) ha sido partícipe de diversos proyectos guatemaltecos, incluyendo la miniciudad Cayalá. Al indagar de dónde ha recibido su inspiración para diseñar proyectos siguiendo líneas del Nuevo Urbanismo, el arquitecto comentó que su formación la realizó en Estados Unidos, mismo país donde se inició el movimiento arquitectónico a inicios de los años noventa.

La importación de estas tendencias desde ese país ha dado lugar a diversas firmas de arquitectos que implementan algunos de sus ideales localmente. En el caso del arquitecto Rosales, su formación de posgrado incluyó una maestría en Arquitectura en Diseño y Planificación Urbana de la Escuela de Arquitectura de la Universidad de Miami. Sin embargo, las realidades nacionales tan diferentes de las estadounidenses, siguen obligando a readecuar los diseños y estos terminan siguiendo la línea de los simples *malls*, de los mismos barrios cerrados y, principalmente, privilegiando al automóvil. Según Ghorra-Gobin (2014), el Nuevo Urbanismo no representa una innovación arquitectural y urbana aunque pretenda integrar más el factor natural en los diseños. La autora propone verlo más como una propuesta de diseño que valora la caminata, que ha sido olvidada y desatendida desde hace decenios.

Los protagonistas o representantes de la corriente consideran que el diseño y morfología de la ciudad tradicional o de la *small town* han sobrevivido a pruebas a lo largo de la historia y que, por eso, podrían ser reproducidos. Aún es muy pronto para afirmar si perdurarán las ofertas tipo miniciudades que pretenden seguir esta línea. Quizás sean solo una moda del mercado que se pierde en el tiempo, pero lo que estoy comprobando, de forma exploratoria, en esta tesis es que su actual existencia e interacción con las dinámicas urbanas sí fomenta, provoca y genera algunas mudanzas en diversas dimensiones.

Estas inspiraciones del Nuevo Urbanismo estadounidense desde 1993, han orientado los proyectos de diversos arquitectos y profesionales encargados del ordenamiento urbano, tomando como base el *smart growth* [crecimiento inteligente] el cual reconoce dos tendencias: el *traditional neighbourhood development (TND)* [desarrollo de barrio tradicional] y el *transit-oriented design (TOD)* [Diseño orientado al transporte] (Duany et al. 2010). Sin embargo, esto no significa que las miniciudades centroamericanas sigan estrictamente estas ideas en su totalidad; se inspiran y se orientan, pero se adaptan a las realidades locales que imponen restricciones al *sense of community* [sentimiento de comunidad], a los *better performing neighbourhoods* [barrios con mejor desempeño] y al principio de *walkability* [transitabilidad] (Ghorra-Gobin, 2014, p. 1-2). Es por esto que Ghorra-Gobin (2014) recomienda interpretar el Nuevo Urbanismo en su justa medida como una corriente que ofrece una perspectiva de construir para asegurar una transición hacia la sostenibilidad, ya que entre sus principales objetivos está aumentar la densidad de construcción, debido a las limitaciones de disponibilidad del suelo urbano.

Para el arquitecto Rosales, la formación de arquitectos en Estados Unidos se nutre de las influencias de Andrés Duany y Elizabeth Plater-Zyberk (creadores de los primeros proyectos tipo miniciudades en el mundo, como Seaside), Seth Harry (quien trabaja con proyectos tipo miniciudades en Estados Unidos), León Krier (teorista arquitectural y teorista del Nuevo Urbanismo que participa directamente en Cayalá, Guatemala) y Jaime Correa Vélez (arquitecto especialista en diseño arquitectónico y restauración del patrimonio). Según corroboré en el trabajo de campo y en las entrevistas realizadas a los arquitectos y a los corredores de bienes y raíces, estas influencias internacionales del Nuevo Urbanismo, como corriente arquitectónica de diseño, han tenido que ser adaptadas a las necesidades y ofertas locales para evitar una elevada entropía con el entorno metropolitano. Se puede decir que más allá de ser un compendio de principios de diseño estético, la cuestión es saber si es una alternativa que responde a los desafíos de la urbanización. A lo largo de los siguientes capítulos, esta tesis abre la discusión desde diversas aristas y no pretende encasillar el resultado en una conclusión final sino más bien abrir un nicho investigativo para darle seguimiento al fenómeno.

Conté con la oportunidad de entrevistar al arquitecto Eduardo Castillo, fundador de Castillo Arquitectos (comunicación personal, 8 de marzo 2017), como otro ejemplo de arquitectos guatemaltecos formados en el extranjero importando tendencias del Nuevo Urbanismo. En su caso, él estudió urbanismo en el Savannah College of Art & Design, Georgia, Estados Unidos y, junto a sus colegas, ha trabajado en proyectos urbanísticos en la región Centroamericana, el Caribe, Estados Unidos, Asia y Europa. Este flujo de tendencias urbanísticas internacionales permite entender que el concepto arquitectónico del Nuevo Urbanismo, asociado a los proyectos tipo miniciudades, está siendo poco a poco introducido recientemente en Centroamérica, pero se cuestiona si realmente se incorporan todos los principios inclusivos o las ideas se quedan en los planos y se siguen clonando las mismas edificaciones heredadas de décadas pasadas.

En el caso de los guatemaltecos Castillo Arquitectos, ellos mismos diseñaron un proyecto de uso mixto tipo miniciudad en Costa Rica (Ciudad del Este), con lo que se comprueba que sus formaciones y propuestas influyen a nivel regional. Sin embargo, en este contexto propongo la pregunta que se hizo Ghorra-Gobin (2014b), para saber si *“le NU représente une alternative universelle répondant aux enjeux contemporaines de l’urbanisation – ce que l’on pourrait appeler a minima un modèle – ou plus modestement un corpus d’idées et de valeurs destiné à infléchir ponctuellement les pratiques des professionnels”* (p. 1) [el Nuevo

Urbanismo representa una alternativa universal que responde a los desafíos contemporáneos de la urbanización, lo que al menos podríamos llamar un modelo o, más modestamente, un conjunto de ideas y valores diseñados para influir en las prácticas de los profesionales de manera *ad hoc*. Las discusiones y el trabajo de campo orientaron las siguientes discusiones, pero invito a que sean ampliadas en investigaciones futuras.

El trabajo de campo me permitió comprobar que Ciudad Cayalá y Zona 4 en Guatemala y las miniciudades costarricenses son ejemplos de las influencias de las tendencias internacionales importadas por los arquitectos y desarrolladoras que procuran vender o aplicar algunos principios del Nuevo Urbanismo, al menos como forma de mercadeo en el contexto de traer “soluciones” a los retos urbanos. A pesar de que en general se sigue favoreciendo fuertemente el automóvil; por otro lado, el concepto de barrio a escala humana caminable, privilegiando el espacio público y la seguridad, son ideas que los arquitectos están vendiendo como “novedad” o “alternativa”, mediante un léxico y universo semántico que giran en torno al “regreso al barrio tradicional”.

Estos barrios han estado en la mira de los desarrolladores, quienes han invertido para transformarlos en sectores de importancia gastronómica y cultural que actúen como miniciudades o pequeñas centralidades urbanas. Según Christian Smith, de Urbop, “la Zona 4 como tal va a ser irreconocible, vienen cambios grandes con los proyectos XPO1, QUO y Granat. Solo estos constituyen lo más que se ha construido en la zona desde que comenzamos a desarrollarla en el año 2000” (Arévalo, 2018b, párr. 8). Sin embargo, existe un debate bajo el cual no se considera el Nuevo Urbanismo una innovación arquitectural y urbana ni tampoco responde a los *enjeux* [retos] urbanos. Se enfoca más a enfatizar la capacidad de valorizar la caminata en el marco de un proyecto arquitectural, de ahí su alusión a la ciudad o pueblo tradicional [*small town*] (Ghorrá-Gobin, 2014).

A pesar de las opiniones diversas y muchas veces antagónicas con respecto a los principios de diseño del Nuevo Urbanismo, algunas tendencias incursionan rápidamente y tienen un efecto dominó sobre las nuevas propuestas urbanísticas. Por ejemplo, los más recientes proyectos en Zona 4 fueron diseñados por la firma Shoarq, de un grupo de jóvenes arquitectos que pretenden impulsar innovaciones en Guatemala. De acuerdo con el arquitecto Manuel Pineda, “Guatemala está preparada para cualquier tipo de obras de primer mundo. ¿Por qué no?” (Arévalo, 2018c, párr. 7). Este tipo de proyectos pretende ser un modelo a seguir en la zona y

procuran, al menos en su mercadeo, impulsar la identidad del barrio que desde hace una década ha querido constituirse como un distrito cultural dentro de la ciudad.

Los diseños fueron parte de un concurso y el reto fue, según el arquitecto Juan Gándara, socio fundador de la firma: “romper el esquema del edificio tradicional de oficinas de nuestro país, lograr que creyeran en nosotros y en lo que estamos planeando [...] Vimos la oportunidad de continuar creando espacio público si estos dos edificios, en lugar de darse la espalda, se platican, dialogan y se abren” (Arévalo, 2018c, párr. 10). Quizás sea aún muy pronto para definirlo, pero queda en discusión el alcance de las palabras y visión de estos diseñadores en el contexto metropolitano local para establecer hasta dónde las miniciudades o proyectos de uso mixto tienen alcance para ejercer cambios en las dinámicas locales y metropolitanas. Discuto esto más adelante, en la parte 2, donde me refiero a centralidades, reestructuración urbana y el papel del mercado inmobiliario. Por ahora, continuaré verificando la existencia y eficiencia del marco jurídico de ordenamiento urbano.

Principales instrumentos de ordenamiento

La magnitud del fenómeno metropolitano se ha caracterizado por la falta de datos que lo definan. La revisión bibliográfica constató que no hay consenso para su delimitación. Los proyectos y planes de gobierno más recientes, entre los cuales se engloban estas tentativas de ordenamiento territorial, los comento a continuación.

En 1951 se promulgó la *Ley de Parcelamientos* y en 1956 la *Ley Preliminar de Urbanismo* (definió el Área de Influencia Urbana), como puntos de referencia para indicar un proceso de metropolización y una urgencia para delimitar el área de influencia urbana. El gobierno comenzó a hablar oficialmente de Área Metropolitana de Guatemala (AMG) y su área fue delimitada en el Plan de Desarrollo Metropolitano de Guatemala en 1969 (AVANCSO, 2003). Posteriormente, al igual que en Costa Rica, en la década de los 80, se promulgó la *Ley Preliminar de Regionalización*, de 1986, la cual definió el Departamento de Guatemala, compuesto por 17 municipios, como la Región Metropolitana (o también conocida como Área Metropolitana de Ciudad Guatemala o AMCG). Sin embargo, esta ley no posee reglamento que desarrolle sus contenidos y tampoco permitió la creación de una institucionalidad como distrito metropolitano.

El Área Metropolitana de la ciudad de Guatemala (AMCG) ha sido objeto de diversos intentos de delimitación por parte de instituciones y estudiosos del tema desde hace más de 50 años; sin embargo, hasta la actualidad, no se ha llegado a un consenso. El Esquema Director de Ordenamiento Metropolitano (EDOM 1972-2000), propuestas de creación del Distrito Central, el Plan Metrópolis 2010 y distintos proyectos de Ley para crear un Distrito Metropolitano han sido algunos de los intentos (Morán, 1998; AVANCSO, 2003). Las intervenciones más recientes del Estado se han dado a través de los planes estratégicos de desarrollo para las municipalidades y los planes nacionales de desarrollo, como por ejemplo, en el 2014, el Plan Nacional de Desarrollo K'atun, Nuestra Guatemala 2032 (Municipalidad de Guatemala, 2018). Este plan se ha articulado desde 1996, a partir de los Acuerdos de Paz (posteriores al Conflicto Armado Interno 1960- 1996), para elaborar estrategias municipales de desarrollo.

En otra escala de administración, a nivel local, la Municipalidad de Guatemala tiene su política territorial llamada Plan Estratégico de Desarrollo 'Guatemala 2020'⁶² (que se encuentra en su fase final de redacción, según la página web de la Municipalidad de Guatemala, en agosto 2018). Su objetivo más importante es implementar el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), aprobado el 13 de octubre de 2008 por el Concejo Municipal, que entró en vigencia el 7 de enero de 2009. Esto significa que Ciudad Cayalá se construyó años antes de que este entrara en vigencia y la ley resulta no ser retroactiva. Esta es la herramienta de planificación del *Código Municipal*, donde estipula que todos los municipios puedan cumplir con la función de ordenación del territorio que la Constitución les asigna (Municipalidad de Guatemala, 2018).

En síntesis, entre los objetivos principales del POT está indicar qué se puede y qué no se puede hacer en cada uno de los más de 250.000 lotes del Municipio de Guatemala. Además, se indica qué construcción puede surgir en un sector o vecindad y también el inversionista puede decidir en cuáles lugares puede realizar su proyecto. El POT se aplica en el Municipio de Guatemala e incluye actividades de fraccionamiento (desmembraciones o particiones de terrenos), de obras (movimientos de tierra, urbanizaciones, demoliciones y construcciones) o

⁶² El Plan de Ordenamiento Territorial (POT) pretende que: "tenga como fin cumplir con las políticas sectoriales, simplificando todas las normas actuales en un solo marco legal, incorporando un plano único de zonas urbanas y normando los procedimientos para los ciclos urbanos de fraccionamiento, construcción, uso y operación. El plan deberá, por un lado, incentivar altas densidades en los núcleos de actividades de la Ciudad y a lo largo de corredores de 'Transmetro' y, por otro, muy bajas densidades en las áreas rurales circundantes para preservar las áreas de alto riesgo y las ambientalmente valiosas" (Municipalidad de Guatemala, 2018, párr. 6). Se trata de un plan municipal para actualizar el Plan 'Metrópolis 2010'⁶² y para atender a las críticas que se le hicieron al plan anterior (Plan de Desarrollo Metropolitano, 2006).

de uso del suelo (cambio de las actividades que se realizan dentro de un inmueble) (Municipalidad de Guatemala, 2018).

Sin embargo, en la entrevista con el arquitecto Rosales (comunicación personal, 28 de febrero 2017), él explica que los POT tienen defectos o errores que resultan en la complicación al proponer proyectos tipo miniciudades. Más allá de la regulación, el exceso de requisitos también está ocasionando trabas en las gestiones de grandes proyectos. De esta forma, el Estado influye en el sector de inversiones inmobiliarias, pues los procesos de aprobación de permisos de construcción pueden resultar complejos. En 2018, el Ministerio de Economía pretendió poner en práctica una iniciativa para agilizar estos trámites y aplicar otras mejoras regulatorias, con el objetivo de impulsar la transparencia y la competitividad del sector construcción en el panorama regional y, de esta forma, que la agilización de los trámites gubernamentales sea un incentivo más para el sector de inversión, en lugar de un obstáculo (Revista Construir, 2018). Queda pendiente la discusión y una futura investigación para evaluar los resultados de esta iniciativa durante el próximo quinquenio o la próxima década.

Conclusiones del capítulo 6

El caso guatemalteco se singularizó por el sistema de la tenencia de la tierra y el conflicto armado, dos aspectos importantes, los cuales detonaron los factores que definieron claramente el crecimiento, dirección e intensidad de la expansión urbana y metropolitana. Las oportunidades asimétricas de acceso a la vivienda y a la propiedad privada se explican por los diversos factores históricos que han contribuido a los altos niveles de pobreza, específicamente impulsados por el poder de las oligarquías, que impusieron su estilo de desarrollo latifundista. Esto se ve reflejado en la cantidad de asentamientos precarios, en el alto porcentaje de trabajo informal visible en las calles y, por consiguiente, en las dificultades de acceder a una tenencia residencial legal (o mucho menos a la posibilidad de consumir en los espacios ofertados del perfil de la miniciudad Cayalá).

Pude comprobar que el gran peso del componente indígena, relacionado con el trabajo informal y con los asentamientos precarios, son factores que también determinan el desarrollo y orientación del ordenamiento de la metropolización guatemalteca, pues dirigen y dinamizan la economía, la expansión urbana y definen las grandes necesidades urbanas, a las cuales las miniciudades van a ofrecer alternativas, pero solo para los sectores más pudientes. El sector empresarial tampoco ha solventado la demanda del sector poblacional con menores ingresos,

y el marco legal asociado a la planificación urbana comparte retos similares al caso costarricense: legislación anticuada, con lagunas legales, definiciones desactualizadas y casos perennes de corrupción, evasión y desacato de normas.

En las siguientes secciones analizaré cómo Cayalá ofrece servicios y residencias dirigidas a los sectores de mayor poder adquisitivo y no para solventar o atender esa mayoría de población que está en búsqueda de vivienda propia o de trabajo formal. Todo esto en un contexto en el que la mayoría de la población no tiene las posibilidades de acceso a las miniciudades, pues para el 2014 más de la mitad de la población se encontraba en situación de pobreza. A continuación, analizo la relación de las miniciudades con estas realidades urbanas.

Análisis comparativo y conclusiones de la parte 1

La hipótesis de la Parte 1 consistía en que las particulares evoluciones de los sistemas urbanos fueron orientadas por diferentes factores políticos, económicos y sociales a lo largo de la historia, marcando las singularidades urbanas a las cuales responde cada miniciudad. El recorrido histórico temporal sintetizó, confirmó y explicó las raíces de las diferencias en los procesos de urbanización y conformación de metrópolis, para entender cómo las nuevas propuestas tipo miniciudades se insertan en realidades distintas dentro de la diversa región centroamericana. Se observaron las contradicciones espaciales que históricamente transportan viejas relaciones, modificando los conjuntos contradictorios y trayendo otros sentidos (Lefebvre, 1974), desplazando modos de producción e introduciendo nuevas relaciones sociales (Boyer, 2015) en las dinámicas metropolitanas. La figura 113, sintetiza las preguntas orientadoras que se respondieron:

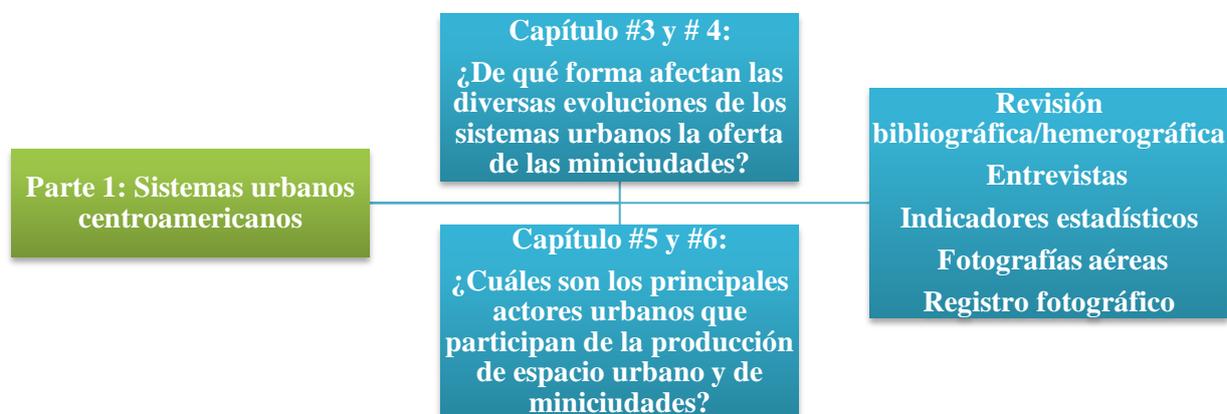


Figura 113. Preguntas que orientan la Parte 1.

Fuente: elaboración propia (2020)

Las diversas escalas de análisis develaron que los países centroamericanos comparten un pasado histórico común; no obstante, al profundizar brevemente en detalles de sus desarrollos políticos y económicos, fue posible comprender por qué las capitales y las situaciones actuales en una misma región tomaron rumbos diversos, dando lugar a los diferentes retos y necesidades urbanas que se verificarán en los siguientes capítulos. Esto me permitió analizar cómo realidades semejantes, pero con diferencias puntuales acentuadas, marcarán diferencias en los diseños y públicos de las miniciudades.

Históricamente diversas actividades y actores fomentaron rumbos diferentes en la producción de espacio urbano. Por ejemplo, de la misma manera que en Guatemala, la agroproducción moldeó el desarrollo de la capital colonial en Costa Rica. Ahora bien, la incursión de la

producción cafetalera repercutió de diversas formas. Por ejemplo, la incursión violenta del proyecto cafetalero en Guatemala, guiado por códigos liberales, contrasta con el proceso abierto que se llevó en Costa Rica. En este último país se instauraron formas que permitieron una distribución más uniforme del ingreso, bajo un funcionamiento legítimo que no respondía a mecanismos coercitivos ni militares, los cuales caracterizan, hasta hoy día al caso guatemalteco (y al salvadoreño) (Fernández, 1988). Esto se tradujo en públicos asistiendo y pudiendo consumir en las miniciudades.

En Costa Rica, el cultivo del café orientó el desarrollo urbano hacia las tierras menos aptas para el cultivo y se mantuvo ampliando la frontera agrícola. Posteriormente, la repartición de tierras rurales y cafetaleras marcó el inicio del mercado inmobiliario, que aumentó los precios de las propiedades y se dividieron las posibilidades de acceso legal a la tierra. Esto contrasta con la realidad latifundista de Guatemala, lo cual definió la división de tierras e inversionistas, como es el caso del Grupo Cayalá, dueños, constructores, inversionistas y administradores de Ciudad Cayalá.

Concluyo que los latifundistas también fueron actores que calaron en el proceso de urbanización en el caso guatemalteco, donde actualmente se identifica un predominio rural, la dependencia económica, la hegemonía del sector agroexportador, el mayor poder de la oligarquía agroexportadora en la distribución de tierras, la existencia de regímenes militares y la profunda exclusión de segmentos sociales a raíz de la fractura entre la población indígena y no indígena. Esto marca diferencias con Costa Rica, un país igualmente centroamericano, pero con diferencias que marcaron rumbos y retos diferentes.

En ambos casos, el papel de la ciudad estuvo ligado al del Estado, en tanto centro de aglomeración de actividades productivas y de las clases trabajadoras como formador de clase sociales. La actividad económica impulsó el crecimiento de las ciudades, las cuales fueron el tablero de la inversión y fusión entre lo público y lo privado. También en ambos países el papel del Estado reflejó los intereses de los distintos grupos dominantes y la inversión de capital procuró enfocarse en propiciar y mejorar las condiciones generales de producción (camino, puertos, ferrocarriles, alumbrado, comunicaciones, etc.), pero destacan las diferencias en cuanto a violencia e inestabilidad en Guatemala.

En Guatemala no hubo diferencia entre la lucha por el poder económico y por la del aparato estatal. Se caracterizó por el empleo de la fuerza militar para sacar adelante el proyecto económico. En Costa Rica, esto no fue así (Fernández, 1988). El ejercicio militar del poder

caracterizó al Triángulo Norte, lo cual siempre diferenció al caso costarricense; esto contribuye a que la (in)seguridad sea un factor a tomarse en cuenta en la oferta inmobiliaria de miniciudades.

Concluyo que el fenómeno de expansión urbana y, posteriormente, de metropolización en ambos países fue el resultado histórico de transformaciones económicas, políticas públicas y privadas, específicamente desde los años 50. Asimismo, en ambos casos, la urbanización no se dio a causa de un fuerte proceso de industrialización, pero este sí contribuyó a modelar los crecimientos urbanos (Alvarado, 1984), que se caracterizaron por una fuerte primacía urbana. Los diversos cambios que se dieron en el ámbito económico, social y político durante el proceso de metropolización en Costa Rica, se esquematizan en la figura 114.

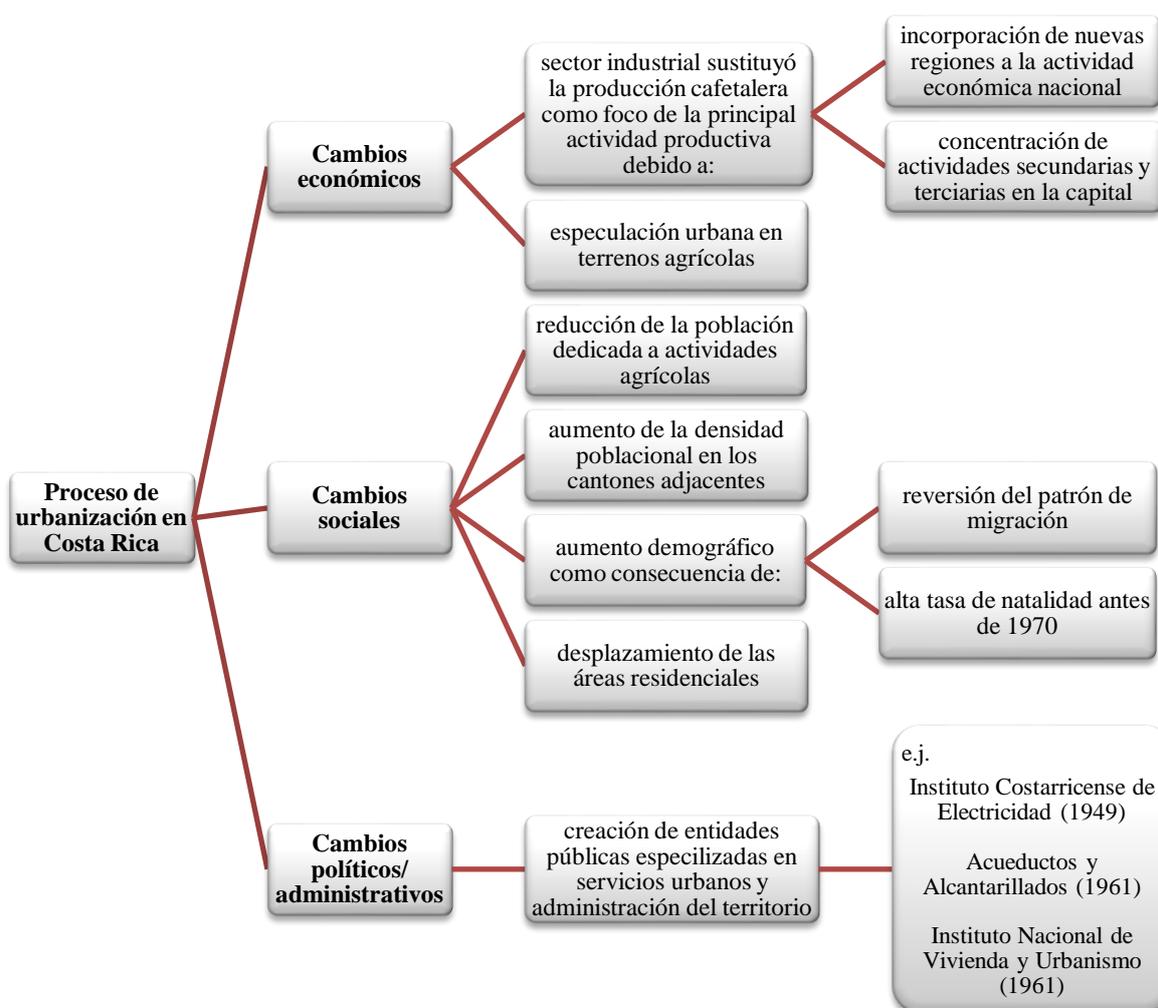


Figura 114. Resumen del proceso de urbanización en Costa Rica.

Fuente: acervo de la autora.

A diferencia del caso costarricense, en Guatemala, otro actor identificado con un intensivo papel han sido los sectores de menores ingresos. Estos han participado más intensivamente en la producción de suelo urbano desde inicios del siglo XX, específicamente a partir del proceso

de reconstrucción, posterior a los terremotos de 1917 y 1918. La dualidad del mercado laboral, el alto porcentaje de población indígena, la baja recaudación tributaria y la herencia del latifundismo son factores que se abordaron para explicar cómo contribuyeron a la situación particular guatemalteca de una alta desigualdad socioeconómica, bajo acceso al suelo urbano y a la alta autoconstrucción como solución residencial. Además, la topografía local, que incluye numerosos y pronunciados barrancos, ha contribuido al ser un foco de atracción para que estos sectores autogestionen y solucionen sus problemas de vivienda en esos lugares de alto riesgo.

Concluyo también que un factor determinante el cual bifurcó el patrón del desarrollo urbano comparando a ambos países fueron los conflictos armados. En el caso guatemalteco, las transformaciones en la estructura social y espacial estuvieron vinculadas a los diferentes y sucesivos conflictos armados por más de un siglo, a los fenómenos naturales y a la crisis económica que impulsó la migración rural-urbana hacia la capital. Los terremotos de 1917 y 1918 barrieron los vestigios de la ciudad colonial fundada en 1776; sin embargo, a pesar de estos profundos cambios de reconstrucción, la estructura social colonial no desapareció y ha permanecido a lo largo de los siglos (Peláez, 2008; Gellert, 1992; Pérez, 1992).

La militarización e inestabilidad del poder, las décadas de dictaduras, la Revolución de 1944, la posterior contrarrevolución y el Conflicto Armado Interno destacaron como determinantes en la dinámica del proceso de urbanización, en comparación con el proceso costarricense. La profusión de enfrentamientos armados y otros actos de violencia responden a la articulación de un conjunto de enfrentamientos sociales, políticos y económicos que están subordinados a la confrontación militar y se caracterizan por la inestabilidad y heterogeneidad de los diversos sectores de la oposición. La acción militar eliminó a sus oponentes, reformistas, revolucionarios y a todo aquel que amenazaría con excluirlos del poder, lo cual comprobó cómo la influencia de la institución militar implicó un juego con diferentes actores urbanos y competidores por el poder, bajo la “doctrina de la seguridad nacional” (Bataillon, 2008). La figura 115 resume estas articulaciones de los enfrentamientos bélicos que determinaron y orientaron la ocupación de la ciudad, los flujos migratorios, las relaciones de poder y las actuales desigualdades.

En el caso costarricense, se verificó que el tema del enfrentamiento bélico no fue un factor presente en el desarrollo urbano; sin embargo, el sistema agroexportador sí fue determinante. La ausencia de un imponente régimen latifundista, la paulatina transformación de cafetales en

suelo urbano, una ínfima población indígena y un sector de servicios creciente en el Valle Central contribuyeron a un escenario urbano más articulado y equitativo.

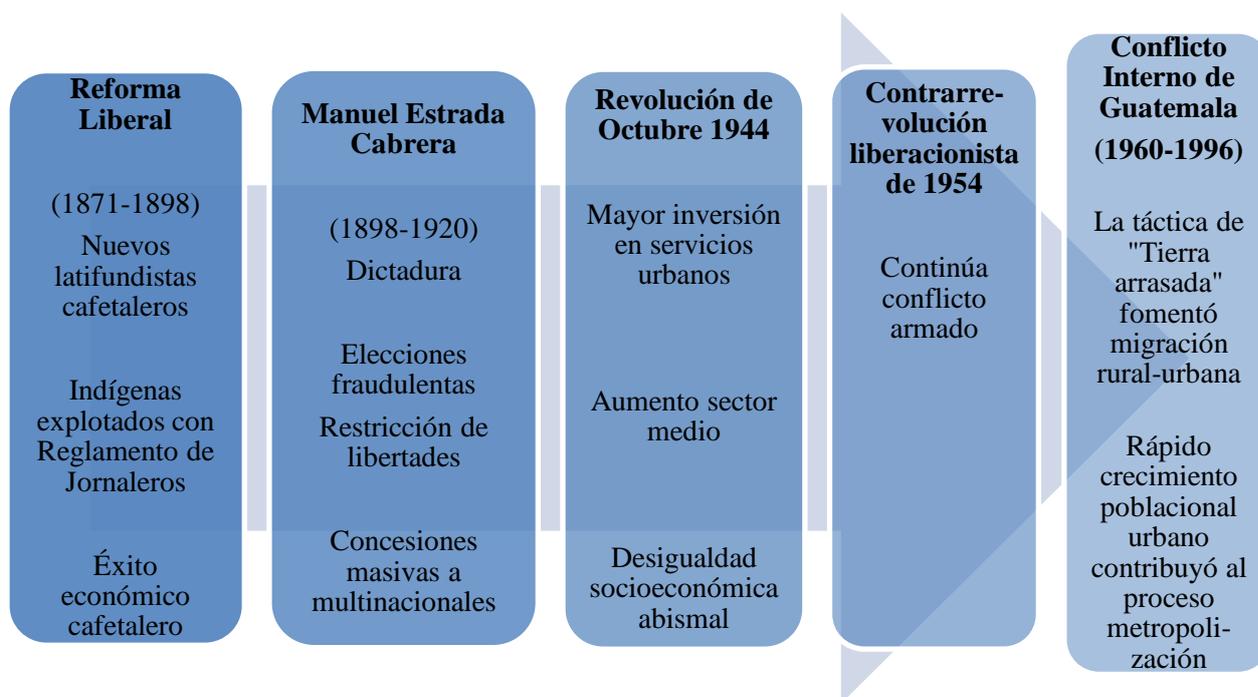


Figura 115. Resumen de los principales conflictos armados guatemaltecos durante el proceso de urbanización en el siglo XIX y XX.

Fuente: elaboración propia (2019).

De igual forma, concluyo que, actualmente, ambos países cuentan con actores y retos diversos; localizados en la ruta del narcotráfico, luchan con la temática de la (in)seguridad, en grados diversos. Guatemala continúa con un alto porcentaje de indígenas desarticulados de la población no indígena. San José, la ciudad más urbanizada del istmo, presenta indicios de escasez de terrenos para expandir su área metropolitana y no ha atendido la demanda de los segmentos medios. La densificación, el aprovechamiento de las economías de aglomeración y el crecimiento voraz hacia las periferias urbanas se identificaron como temas en común en ambas realidades, lo cual contextualiza el debate sobre el papel de las miniciudades en la metrópolis.

Discutiré que, como productos por sí mismas, están lejos de aportar todas las soluciones a las carencias metropolitanas, pero sí traen cambios a las articulaciones urbanas, aunque por ahora es muy pronto para concluir las y delimitarlas. Siguiendo a Marcuse (2009), los remedios espaciales son necesarios para eliminar las injusticias espaciales, pero son insuficientes. A continuación, doy inicio a los debates a partir de los distintos actores y la relación de la miniciudad con la metrópolis.

Parte 2. Dinámicas externas: miniciudades en la reestructuración urbana

Las dinámicas sociales corresponden a los vínculos que los individuos y los grupos tejen con los espacios geográficos, los paisajes y los territorios donde viven y transitan o que representan en diversos momentos históricos, creando así diversas combinaciones geográficas (Di Méo, 2014). La parte 1 discutió históricamente el cruce de diversas relaciones sociales, espaciales, políticas y económicas que orientaron la evolución y situación actual de los sistemas urbanos en los que emergen las miniciudades, las cuales sugiero analizar como una respuesta a retos y necesidades urbanas en cada realidad. Así pues, sigo la visión “tridimensional” que incluye la “tercera ciudad” de Borja (2003, p. 43) o “la ciudad que no entendemos” que se caracteriza por respuestas más imprecisas y contradictorias y aquellas modestas que son insuficientes, según el autor (ibíd.). De acuerdo con esto, la parte 2 plantea la apertura de diversos temas de discusión para iniciar las reflexiones exploratorias sobre las articulaciones entre las miniciudades y las metrópolis.

La investigación procede en dos escalas espaciales: la parte 2 corresponde al análisis de las dinámicas de las miniciudades con su metrópolis y la parte 3 aborda las dinámicas y usos propiamente en el interior de las miniciudades. La hipótesis general de esta parte 2 es verificar si las miniciudades contribuyen a modificar las dinámicas metropolitanas en el marco de la reestructuración urbana (tabla 5). Discutiré los cambios en las dinámicas de consumo, las nuevas centralidades creadas en el modelo de la ciudad latinoamericana y el papel del mercado inmobiliario en estas transformaciones urbanas.

Tabla 5. Estructura de la parte 2

Hipótesis de la parte 2 Las miniciudades contribuyen a modificar las dinámicas metropolitanas en el marco de la reestructuración urbana.	Capítulo 7. Una forma híbrida: entre parques temáticos, barrios cerrados y centros comerciales	➤ En las miniciudades convergen funcional y simbólicamente al menos tres formas urbanas: parques temáticos, barrios cerrados y centros comerciales.
	Capítulo 8. Miniciudades en la reestructuración urbana: cambios en las dinámicas de consumo y en las tipologías urbanas	➤ El sector privado y las miniciudades, como nuevos espacios de consumo, contribuyen a reorganizar el espacio urbano y las relaciones socioeconómicas.
	Capítulo 9. Miniciudades como nuevas centralidades en la metrópolis	➤ Las miniciudades favorecen la introducción de nuevas articulaciones en el sistema de centralidades metropolitanas en el contexto de profundas reconfiguraciones y mutaciones urbanas.
	Capítulo 10. El mercado inmobiliario, la producción de miniciudades y la transformación del espacio urbano	➤ El mercado inmobiliario está fuertemente involucrado en la transformación del espacio urbano, con la introducción de las miniciudades y su mercadeo publicitario.
	Conclusiones de la parte 2	

Fuente: elaboración propia (2018).

El capítulo 7 introduce la discusión sobre los cambios en las dinámicas de consumo. Propongo que las miniciudades tienen como base la morfología y funciones de al menos tres tipologías o formas urbanas: los barrios cerrados, los parques temáticos y los centros comerciales. A partir de un amplio recorte histórico discuto las semejanzas y diferencias entre las actuales miniciudades y las antiguas formas urbanas mencionadas, para poder entender si son una continuación, hibridación o imitación de formas urbanas antiguas. Esta discusión sentará la base para más adelante analizar las estrategias de venta, posibles usos, funciones y usuarios que las frecuentan.

El capítulo 8 analizará los cambios en las dinámicas de consumo y en las tipologías urbanas dentro de un proceso de reestructuración urbana constante. Enfatizaré la actual tendencia del uso mixto, específicamente en las miniciudades, y cómo estas interactúan en las dinámicas metropolitanas para complementarlas o solucionar carencias de la planificación inadecuada. Incluyo análisis sobre los cambios morfosemánticos, a raíz de la introducción de nuevos productos inmobiliarios asociados con el proceso de globalización. Además, estudio la temática desde la perspectiva de los espacios lúdicos, barrios cerrados y espacios comerciales.

A partir de diversos tipos de centralidades, en el capítulo 9, discutiré la posibilidad de analizar las miniciudades como nodos centralizadores de servicios y funciones en el espacio urbano que influyen y reciben influencia de otros polos. Discutiré sobre los nuevos patrones de consumo y las nuevas tecnologías que influyen en el concepto de centralidad urbana. Asimismo, analizaré imágenes aéreas para contextualizar las influencias de las miniciudades en el modelo de ciudad latinoamericana y tomaré como ejemplo de iniciativa pública el caso

costarricense, con las Centralidades Densas Integrales del PlanGAM2013-2030, para entender de qué forma las miniciudades encajan o aportan en estos planes de ordenamiento.

Finalmente, en el capítulo 10 se evidenciará el papel del mercado inmobiliario en las transformaciones de los espacios urbanos, tomando como base los imaginarios urbanos creados y modificados, analizados semántica y léxicamente en el lenguaje publicitario. Abriré el debate desde la perspectiva de la corriente arquitectónica del Nuevo Urbanismo para explorar si se trata de una simple pantalla de mercadeo o hasta dónde llega a jugar un rol influyente en su diseño y dinámica urbana.

Las extensivas entrevistas y verificaciones en campo fueron la base para recopilar información *in situ*. Esto me permitió realizar un amplio registro fotográfico para extraer diversos tipos de información, por ejemplo, detalles arquitectónicos, técnicas de tematización, verificación de los tipos de usuarios, frecuencia e intensidad de visitas, entre otros. Las entrevistas realizadas en diferentes días y horarios también permitieron consultar diversos segmentos poblacionales con diferentes necesidades y objetivos de visitas. Por otro lado, la amplia revisión bibliográfica constatada con las revisiones empíricas también contribuyó a armar las discusiones históricas que dialogan con el presente. La hemerografía ayudó a compilar los diversos discursos de diferentes actores involucrados en la producción de suelo urbano. Una vez más, el análisis semántico y léxico del lenguaje publicitario ayudó a desvendar diferentes fuentes de información, registros en el lenguaje, intenciones de los actores, públicos meta y objetivos de los promotores. La verificación de imágenes de GoogleMaps (2018), asimismo, resultó complementaria para las discusiones, a nivel metropolitano, sobre las conexiones de transporte, accesibilidad, público meta y ejes de comunicación.

En general, los datos empíricos primarios (observaciones, fotografías y entrevistas) y secundarios (documentación, reglamentación, imágenes aéreas, bibliografía y hemerografía) se concatenan con la recopilación ecléctica de referencias teóricas de diversas fuentes y disciplinas que orientan la observación y entendimiento de los espacios urbanos.

Capítulo 7. Una forma urbana híbrida: entre parques temáticos, barrios cerrados y centros comerciales

“En la parte inferior del escalón, hacia la derecha, vi una pequeña esfera tornasolada, de casi intolerable fulgor. Al principio la creí giratoria; luego comprendí que ese movimiento era una ilusión producida por los vertiginosos espectáculos que encerraba”. (El Aleph - Borges, 1999, p.119)

Esta tesis propone que los proyectos de uso mixto de iniciativa privada conocidos como miniciudades reúnen al menos tres formas urbanas y sus funciones: **barrios cerrados, parques temáticos y centros comerciales**. A pesar de que estas existen desde hace siglos y han sido ampliamente estudiadas en el contexto del proceso de urbanización, este capítulo realizará un análisis histórico comparativo para verificar cómo en las miniciudades se presentan funcional y simbólicamente estas tres formas urbanas y de qué manera actualmente se retoman en las técnicas de tematización.

Inicio discutiendo cómo las tipologías urbanas identificadas no son nuevas y propongo la posibilidad de identificar las miniciudades, ya sea como una evolución, modificación o una hibridación de estas formas urbanas en el marco de las nuevas propuestas del mercado inmobiliario. El capítulo se enfocará en la temática de los **jardines y parques de diversiones u ocio** desde la perspectiva de los **espacios de inmersión**. Seguidamente, se discutirá sobre los **barrios cerrados**, pero ofreciendo un debate sobre **buscar la libertad en el mismo encerramiento**. Finalmente, **los centros comerciales y el mall** se comentarán desde la esencia de su creación y de qué forma Victor Gruen los visualizó como una “solución” a “los males” del centro urbano.

Tomo como base de observación estas tres formas urbanas y sus usos asociados, lo cual no quiere decir que en las miniciudades no se brinden otras funciones. La discusión se basará en diversas verificaciones en campo, entrevistas encubiertas a diversos usuarios y trabajadores, una revisión bibliográfica y hemerográfica y un registro fotográfico para verificar si las miniciudades:

- se inspiran en las técnicas de tematización de los parques lúdicos para crear mundos de inmersión,
- van más allá de ser un simple barrio cerrado e introducen nuevas articulaciones al hibridar usos en su interior y
- son un alternativo polo lúdico-comercial que incorpora el uso residencial a la dimensión comercial.

Para identificar estas formas y usos, se realiza un amplio recorte histórico, pues se acepta que la ciudad “*is only the ideological palimpsest shaped by the urban sedimentation of past cultures*” (Musset, 2016, p. 57) [es solo un palimpsesto ideológico modelado por la sedimentación de culturas pasadas]. Además, cabe aclarar que estas tres funciones básicas propuestas no son las únicas que se podrían encontrar en las miniciudades, pero propongo que las funciones residencial, lúdica y comercial son las bases de su planificación. La figura 116 enfatiza las tres principales funciones que yo sugiero caracterizan las miniciudades; asimismo, agrego otras que pueden contribuir a su variedad de usos y servicios brindados en diversos proyectos.

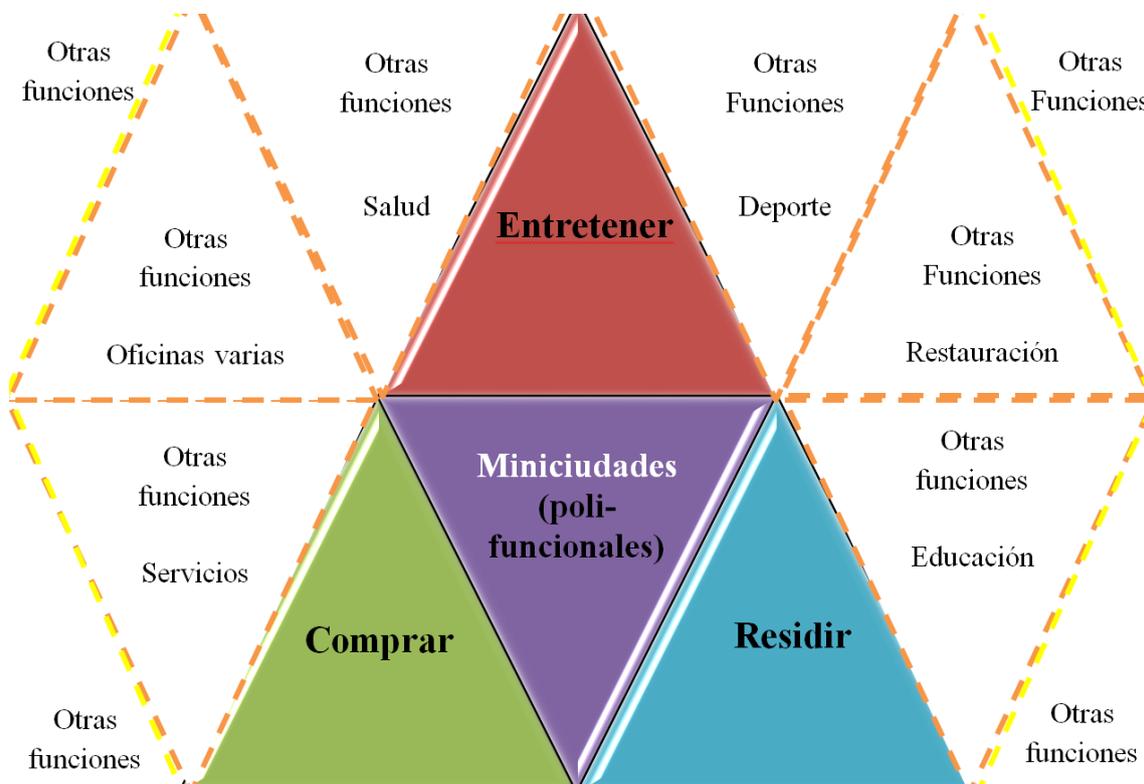


Figura 116. Ejes de observación para conceptualizar la diversidad de usos que se pueden identificar en el espacio polifuncional de un proyecto tipo miniciudad.

Fuente: elaboración propia (2018).

Este capítulo no solo identifica y caracteriza las miniciudades con respecto a formas urbanas previamente existentes, sino que también las analiza en el contexto de la hibridación espacial

y funcional desde momentos históricos, con el propósito de sentar las bases para las siguientes discusiones sobre los cambios en las funciones territoriales, centralidades urbanas, espacios públicos y demás dinámicas con las metrópolis. El amplio recorte histórico desvendará patrones evolutivos en los espacios, arquitecturas, funciones, públicos meta y dinámicas en las metrópolis, con el objetivo de entender cómo los cambios en las estructuras económicas y sociales propician modificaciones en las morfologías urbanas a lo largo del tiempo y de qué forma las miniciudades pueden ser analizadas como un producto y respuesta a las situaciones urbanas actuales.

Al tratarse de un capítulo que aborda una diversidad temática, los aportes académicos son variados y desde diversas perspectivas analíticas. Se abordarán algunas obras específicas de Lukas (2003, 2007, 2008), Gottdiener (1997) y Sorkin (1992), en el marco de los parques temáticos y espacios comerciales tematizados, para entender las técnicas de tematización en el contexto metropolitano actual. Además, Clavé (2007), Young (2002), Hardwood (2002), De Moncan (2012), Benjamin (1939), Cosgrove (1998) y Schneker (2002) contribuyen con los detalles históricos para fundamentar las edificaciones desde la perspectiva funcional y simbólica e identificar nuevas articulaciones sociales en los espacios de ocio.

Tomando en cuenta que la bibliografía latinoamericanista sobre los *malls* y barrios cerrados es bastante amplia, realicé una búsqueda exhaustiva selectiva, no extensiva, con el objetivo de evitar caer en una repetición de la amplia discusión académica que ya se ha realizado en las últimas décadas. Derycke, Huiriot y Pumain (1996) y Salcedo y De Simone (2013) convidan a evitar perspectivas clásicas que tienden a denostar las tipologías heredadas del proceso de globalización, para ir más allá de las simples críticas generalizadas.

Finalizo el capítulo introduciendo el tercer eje de observación a partir de los espacios comerciales. Benjamin (1972) y De Moncan (2003, 2012) brindan un marco histórico sobre diversas morfologías comerciales, comentando sobre las relaciones socioeconómicas. Conforme se avanza en el análisis histórico, se incorporan los escritos de Pine y Gilmore (1999), Hardwick (2004) y Gruen (1960, 1967), quienes comentan sobre las experiencias de compra en los micromundos del comercio que ejercen sus propias centralidades.

Para llevar a cabo estas discusiones, recopilé información de diversas formas: reiteradas visitas para recolectar datos *in situ*, fotografías y entrevistas sobre diversos detalles en los proyectos para poder concatenar lo observado con lo investigado históricamente en la

bibliografía. Los detalles arquitecturales y decorativos fueron capturados en un amplio acervo fotográfico. Las observaciones, a diferentes horas del día, en diversos días de la semana también permitieron entender los tipos de usos y usuarios que frecuentan estos espacios de entretenimiento. A continuación, procedo a la comparación histórica entre las formas urbanas de entretenimiento y las miniciudades.

1/3) Parques temáticos y espacios de inmersión: minimundos de entretenimiento ayer y hoy

Según Lukas (2013), el parque temático es el único espacio de consumo en el que se maneja efectivamente una tensión entre el espacio de función y el espacio simbólico. Propongo inicialmente que las miniciudades surgen como una propuesta polifuncional del mercado, donde también es posible identificar este fenómeno. El autor aduce que solo en los parques temáticos el usuario se puede sentir inmerso completamente, corporal y psicológicamente. De igual forma, el valor agregado de las miniciudades es ofrecer la posibilidad de no abandonar este mundo “paralelo”, sino residir o permanecer más tiempo que el necesario para una simple y rápida compra.

Es por esto que propongo analizar las técnicas de tematización desde la perspectiva histórica, para entender de qué manera los cambios en las economías influyeron en el rol del entretenimiento y en las prácticas sociales que moldean el actual sistema urbano. Se corroborará lo expuesto por Cosgrove (1998), quien analiza el paisaje desde las formas de producción y cómo este representa una forma específica de experimentar el mundo, creado y con significado para determinados grupos sociales. Es una estrategia para analizar las miniciudades como una forma de ver el mundo, como un “*ideologically-charged and very complex cultural product*” (Cosgrove, 1998, p. 11) [producto cultural ideológicamente cargado y muy complejo]. A modo de ejemplo, tomo ¡ las ferias y parques temáticos, ejemplos de microcosmos previsibles que son emulados en las miniciudades.

Ferias, exposiciones universales y parques temáticos

Las exposiciones universales que se celebraron por el planeta partir de la mitad del siglo XIX se asemejan a las miniciudades, en el sentido de que eran mundos utópicos escenificados en medio de una “verdadera pesadilla de desarrollo desigual” en las ciudades (Gottdiener, 2007,

p. 37). Diversos shows paralelos y recreaciones de lugares exóticos fusionaban el entretenimiento y el placer en un espacio donde los usuarios pudieran sentir que viajaban por el mundo, sin salir de ese lugar. En las miniciudades los usuarios también se transportan en el tiempo por medio de la tematización, la oferta arquitectural, las ferias gastronómicas y comerciales, los juegos mecánicos y la sensación misma de estar en un lugar seguro, “diferente” del mundo real o externo.

Las tipologías urbanas comerciales, al igual que el parque temático, han mutado a lo largo de la historia y reestructuran la forma en que el mundo opera y cómo se desenvuelven las personas en él. La arquitecta Kathleen Kern (2008), en su artículo *Heterotopia of the theme park street* [La heterotopia de la calle como parque temático] discute los ‘*streetscaped*’ malls (p. 105), [centros comerciales tematizados como paisajes de calle], como una nueva tendencia que se asemeja a los parques temáticos que actúan a modo de heterotopías. Según ella:

It is the ‘next big thing’: the reconfiguration of the fortress-like, interiororiented mall into an open, outdoor simulated ‘Main Street’, complete with sidewalks, street furniture, street parking and cross-walks. Indeed, in the past five years there has been an explosion across North America of ‘theme park’-like street environments in suburban locations. Highly detailed and scenographic, they resemble a ‘critical regionalist’ version of Disneyland’s ‘Main Street’, with climate-appropriate landscaping, contextually sensitive buildings and abundant pedestrian amenities. (Kern, 2008, p. 105) [Es la "próxima gran cosa": la reconfiguración del centro comercial orientado al estilo fortaleza, orientado al interior, simulando una "calle principal" al aire libre, completa con aceras, mobiliario urbano, estacionamiento en la calle y cruces peatonales. De hecho, en los últimos cinco años ha habido una explosión en toda América del Norte de calles ‘tematizadas al estilo de un parque temático’ en los suburbios. Altamente detallados y escenográficos, se asemejan a una versión ‘regionalista crítica’ de la ‘Calle Principal’ de Disneyland, con paisajes climatizados, edificios ‘sensibles al contexto’ y abundantes servicios para peatones]

Esta perspectiva desde las heterotopías la analizaré más a fondo en el capítulo 13. La reflexión de Kern (2008) permite ver la influencia del parque temático o la feria universal repercute en el diseño de la previsibilidad de la forma y función (calles limpias y ordenadas, recreaciones arquitecturales, seguridad, etc.), igual que acontece en las miniciudades. Esta “previsibilidad” es quizás una idea que se asemeja a la propuesta de de Monnet (2011, p. 6)

de separarse del mundo urbano “inquietante” al “internvenir, dominar y retomar el control”. Según las entrevistas realizadas a usuarios de diversos estratos (taxistas, peatones dentro y fuera de las miniciudades, vendedores, compradores), la población va a las miniciudades debido a una diversidad de razones, cuyas muestras se exponen en la figura 117.

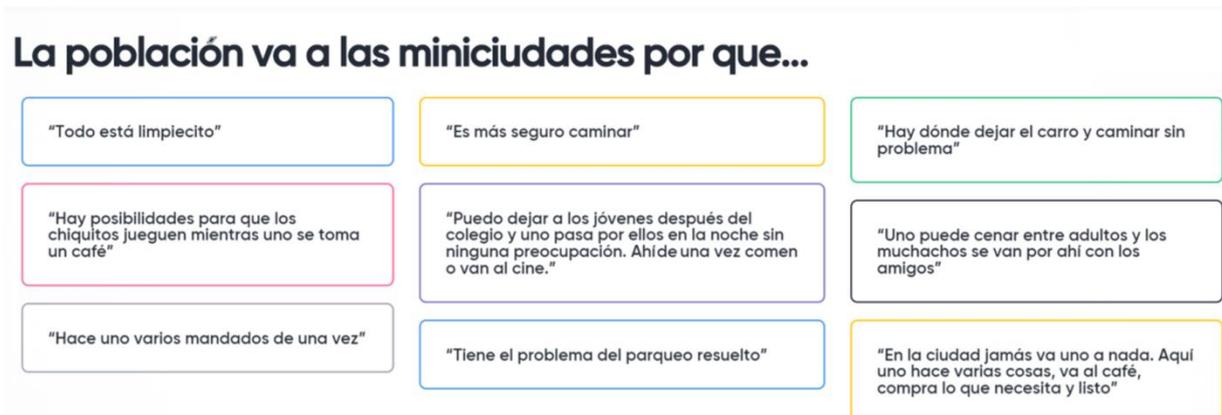


Figura 117. Muestra de respuestas sobre las motivaciones de la población para ir a las miniciudades en ambos países, enero-abril 2016. Fuente: elaboración propia (2020).

Estos resultados muestran que el control y la previsibilidad son un atractivo para los usuarios y lo expresan como un distintivo con respecto a otros espacios urbanos. Lo que no obtienen o viven en la ciudad, lo disfrutan en la miniciudad, en las exposiciones universales o en los parques temáticos. Esta comparación histórica nos permite ver de que manera lo que el sector público no facilita, la administración privada lo ofrece como una “solución”, según el discurso de la población. Siempre hay alguna actividad o forma urbana que procura una “novedad” para ofrecer alternativas. Conforme se avance en las temáticas de los capítulos, detallaré más sobre el significado de los relatos de los entrevistados. Seguidamente presento el papel de los jardines históricos y su relación con el papel de las miniciudades.

El entretenimiento en los históricos jardines utilitarios y simbólicos

El recuento histórico comparativo entre lugares, tiempos y formas urbanas ejemplifica cómo el paisaje urbano y sus formas responden a cambios en los modos de producción, organización social del trabajo, avances tecnológicos y necesidades, soluciones o respuestas a situaciones urbanas, en determinado momento del crecimiento de las ciudades (Cosgrove, 1998). El parque temático, al igual que las miniciudades, es un espacio donde se fusiona lo natural y lo no-natural (*unnatural*), lo simbólico y lo utilitario. Se pueden encontrar los orígenes de los parques temáticos y de los espacios de entretenimiento en los jardines de

placer o de recreo característicos entre el siglo XVII y el siglo XIX en Europa (Lukas, 2007, 2008; Clavé 2007; Young, 2002; Hardwood, 2002; Schneker, 2002).

Después del siglo XIX, en la ciudad moderna, la planificación dejó de considerar los parques o vegetación urbana como prioridad sino como remanentes. En palabras de Borja y Muxí (2000), “el espacio público ciudadano no es un espacio residual entre calles y edificios. Tampoco es un espacio vacío considerado público simplemente por razones jurídicas” (p. 7). Esta reflexión es imperativa tomarla en cuenta a la hora de analizar el papel de los espacios compartidos y jardines utilitarios en los recientes diseños y en los principios de diseño del Nuevo Urbanismo, los cuales, supuestamente, recrean la funcionalidad de los espacios públicos a modo de una “alternativa” urbana.

La naturaleza siempre ha estado presente en la planificación urbana como una necesidad de la población. Posterior a la industrialización, los parques y jardines fueron una reacción al proceso de urbanización (Clavé, 2007). En este contexto de cambios urbanos, la población buscó la forma de preservar la naturaleza y acercarse a ella, ocasionando que estos espacios ganaran un lugar importante en las ciudades. Se buscaron espacios abiertos y libres de contaminación, en un contexto donde los cambios económicos contribuyeron a la creación de una población asalariada y con tiempo libre para el recreo. Sin embargo, recordemos la ruptura que impuso la planificación urbana de la segunda mitad del siglo XX la cual dejó de contemplar el espacio público (donde podríamos incluir los parques) una prioridad del diseño y estos pasaron a ser remanentes, relegando la valoración del peatón o “*the walkability*” o “*la marchabilité*” (Borja y Muxí, 2000; Ghorra-Gobin, 2010; 2014) y otros usos, funciones y dinámicas asociadas a estos espacios.

Según corroboré, desde siglos pasados, el Nuevo Urbanismo vendría a marcar una ruptura en las tendencias de planificación, pero no sería una “innovación”, según Ghorra-Gobin (2014), ya que es un regreso a valorizar la caminata después de decenios de negligencia. Esto es lo que se logra más allá de solo incorporar vegetación y espacios compartidos en las miniciudades; sin embargo, los promotores utilizan el discurso publicitario asociado a que la naturaleza siempre se relaciona con un estilo de vida saludable física y emocionalmente (¿y de alto poder adquisitivo?).

El consumo se volvió un factor distintivo del ocio contemporáneo. Desde una perspectiva neomarxista, se puede analizar que el uso del tiempo libre fue consecuencia de la

organización productiva del sistema capitalista (Clavé, 2007). El ocio y el descanso se convirtieron en elementos que cambiaron la estructura del sistema urbano, ya que no solo permitía a la fuerza de trabajo recuperarse, sino que también se abrió la industria del ocio y se inició la comercialización de espacios para diversión y venta de productos, generando nuevos paisajes urbanos. Esto permitió que más usuarios pudieran comprar entretenimiento y acceder a nuevos espacios de recreo, lo cual comprueba que es imposible analizar el paisaje urbano en un vacío, lejos del contexto de un mundo histórico de relaciones humanas (Cosgrove, 1998). Sin embargo, las miniciudades centroamericanas, al ser proyectos privados, provocan el debate sobre si estas iniciativas se asociarán exclusivamente altos sectores de alto poder adquisitivo que pueden pagar el lujo de disfrutar de zonas verdes y del tiempo libre en espacios controlados. La naturaleza se consume, aunque se debate quién tiene acceso a esa naturaleza “ordenada” y “administrada” por el sector privado. La naturaleza siempre será una necesidad vital del ser humano que no pasará de moda y que se asociará con prácticas como la *walkability* y la salud física y emocional del urbanita. Desde mitad del siglo XIX, Napoleón III y Haussman decidieron poner en marcha un programa para arborizar París con bulevares, parques, plazas internas (*squares*), aceras arborizadas y jardines. Hoy los jardines y parques de placer, por ejemplo, el Parque Metropolitano La Sabana en Costa Rica (figura 118) o el Parque Minerva en Guatemala, evocan los usos de ocio que los parques europeos introdujeron. Más allá, la nostalgia es lo que ha unido los jardines europeos del siglo XVII con los espacios de entretenimiento actuales, por ejemplo, los parques temáticos (Young, 2002; Schenker, 2002; Conan, 2002). Al igual que las miniciudades, se evoca esa sensación de un pasado romantizado como uno seguro y tranquilo.



Figura 118. Parque Metropolitano La Sabana y Estadio Nacional, San José.
Fuente: acervo de la autora (noviembre, 2015).

2/3) Los barrios cerrados y la segregación socioespacial no son novedad

No existe una teoría unificadora que rinda cuentas del fenómeno urbano o de los barrios cerrados como edificación totalizante. La producción científica ha sido vasta, abordada desde distintas áreas del conocimiento y esta sección pretende recapitular, no de forma exhaustiva pero sí de forma crítica, los aportes de algunos autores y obras que proporcionen una perspectiva de análisis para abordar las miniciudades con su característica residencial. Frecuentemente, la crítica intelectual hacia los barrios cerrados (e inclusive hacia el *mall*), como categorías morfológicas totalizantes, los ha constantemente considerado estructuras urbanas que han aportado, sobre todo, fragmentación socioespacial. Según Emily Talen (2019), profesora de urbanismo en la Universidad de Chicago, los críticos de los barrios planificados han asumido que las fallas en la práctica son “endémicas del modelo de producción en masa” y desarrollos en gran escala, por lo que en estas discusiones busco verificar hasta dónde las miniciudades replican o evitan estas “fallas”.

De vuelta a la discusión sobre los barrios cerrados con las miniciudades, establecer límites no es novedad. En general, los límites determinan quién hace parte de un espacio; alguien tiene que estar afuera y alguien adentro (figura 119).



Figura 119. Modos de encerramiento fuera de las miniciudades en ciudad Guatemala. Muros y púas o monumentalismos verticales.

Fuente: acervo de la autora (agosto, 2015; marzo 2018).

Los límites se crean y delinear con el objetivo de facilitar las actividades políticas, económicas y la vida social (Blakely & Snyder, 1997). Entre las diversas formas de encerramiento se identifican calles, colonias y barrios cerrados aislados por garitas, portones o

alambre de púas. Otros también optan por el encerramiento o aislamiento en altura, apelando al lujo, a los detalles estéticos y a lo monumental.

Las comunidades cerradas son resultado de una larga historia urbana, marcada por la imposibilidad de que diversos grupos sociales con intereses divergentes y etnias distintas cohabiten en un mismo territorio (Musset, 2017; Borsdorf, 2003). En este contexto, ¿es posible que en las miniciudades cohabite población de alto poder adquisitivo con aquellos grupos de menor alcance?, ¿cómo podrían adaptarse los precios del terreno, casa y mensualidad condominal para que todos paguen sus derechos equilibradamente?, ¿es viable o es una utopía? La ciudad nunca ha sido justa y las separaciones tienen una perspectiva espacial y temporal (Musset, 2015), lo cual significa que las miniciudades ni vienen a implantar novedosas dinámicas segregadoras ni tampoco tendrían el papel de eliminarlas por sí mismas. Sugiero considerar la idea de Calthorpe (1993), quien propone que la realidad es que siempre tenemos ambos impulsos: un deseo excluyente defensivo para retirarse y un deseo optimístico de crear comunidad. No se pretende catalogarlas como una solución del todo, pero debato si podrían ser consideradas una (pro)puesta o (res)puesta del sector privado hacia algunas necesidades metropolitanas de algunos sectores poblacionales y retos urbanos.

Tomando en cuenta que la temática de barrios cerrados ha sido exhaustivamente abordada y para evitar la dispersión de los análisis, he decidido escoger de forma crítica algunos autores específicos, cuyas narrativas contribuyen a la comparación histórica de las miniciudades con estas formas históricas. Borsdorf (2003) realiza un recuento de las “tempranas estructuras segregadas en la ciudad latinoamericana” desde la ciudad colonial hasta los *countries* o clubes de campo actuales. El autor comenta que el crecimiento de barrios cerrados tiene diversas causas que responden a diferentes relaciones y conexiones, en las cuales la globalización y la transformación económica son fuerzas con gran influencia.

Por otro lado, Capron (2004) identificó que desde el siglo XIX existió en Londres un deseo de protección familiar en los barrios burgueses, lo cual se podría ver traducido como un caso de segregación residencial. Esto corrobora que el deseo por el encerramiento no es algo reciente, identificado con los barrios cerrados o los construidos en serie según el tipo Levittown, en Estados Unidos, a mediados de siglo anterior, o en las casas individuales de la sociedad fuertemente consumista en Los Ángeles, como símbolo del urbanismo modernista. La misma autora se apoya en el caso parisino y enfatiza la importancia de la escala de análisis. Por ejemplo, a nivel macro, París se caracterizó como ciudad abierta y democrática, pero si se analiza a detalle, se desvela otra realidad, en la que las construcciones hausmannianas se

planificaron con espacios interiores privados, lo cual contribuyó a la homogeneización social en su interior y que también se podría considerar una forma de segregación. Esto indica que las miniciudades no vienen a imponer la novedad del encerramiento en las capitales.

Los muros han tenido diversos papeles y comúnmente se asocian a la seguridad. Es un tema ampliamente abordado en la geografía urbana. Han desempeñado un papel político para contener a los hostiles y no necesariamente a los ladrones (Blakely & Snyder, 1997). A pesar de que vivir en una miniciudad con una clara delimitación (con una aguja, garita o muro) podría implicar un tipo de restricción, ese estilo de vida también puede ofrecer el sentimiento de libertad en su interior y en sus espacios compartidos. Quizás estos dos conceptos, libertad y restricción, aparecerían opuestos o negándose, pero se pueden observar desde la circularidad virtuosa de Morin (1977), según la cual se complementan y se estimulan. En Ciudad Cayalá y Avenida Escazú, los muros o formas de encerramiento o aislamiento también pueden ser una forma de alejarse de la hostilidad, caos o desorden que se encuentren en sus alrededores metropolitanos; es una manera de retomar el “control” sobre el entorno (Monnet, 2011). Es una forma de repensar la libertad en el encerramiento.

Se le preguntó, de forma encubierta, a población que vive específicamente en barrios cerrados costarricenses o en colonias guatemaltecas cerradas por garitas, sobre si se sienten libres o encerrados (figura 120). Las respuestas más frecuentes fueron asociadas a la libertad y a las ventajas de vivir en un barrio cerrado. Los que se sintieron más encerrados correspondieron a una población visiblemente de edad más avanzada que, probablemente añore la vida de barrio. Específicamente, en Costa Rica, se enfatizó la falta de calidez y de contacto entre vecinos, pero mencionaron el lujo como punto positivo. Por otro lado, en Guatemala fueron más los comentarios de los que se sintieron libres sin incomodidades, ya que posiblemente la sensación de seguridad les trae paz y comodidad, lo cual lo asocian a la libertad. En general, ambos países enfatizaron que la mayoría son trabajadores que llegan a pernoctar y que más bien sus hijos están más seguros en los barrios de acceso restringido.

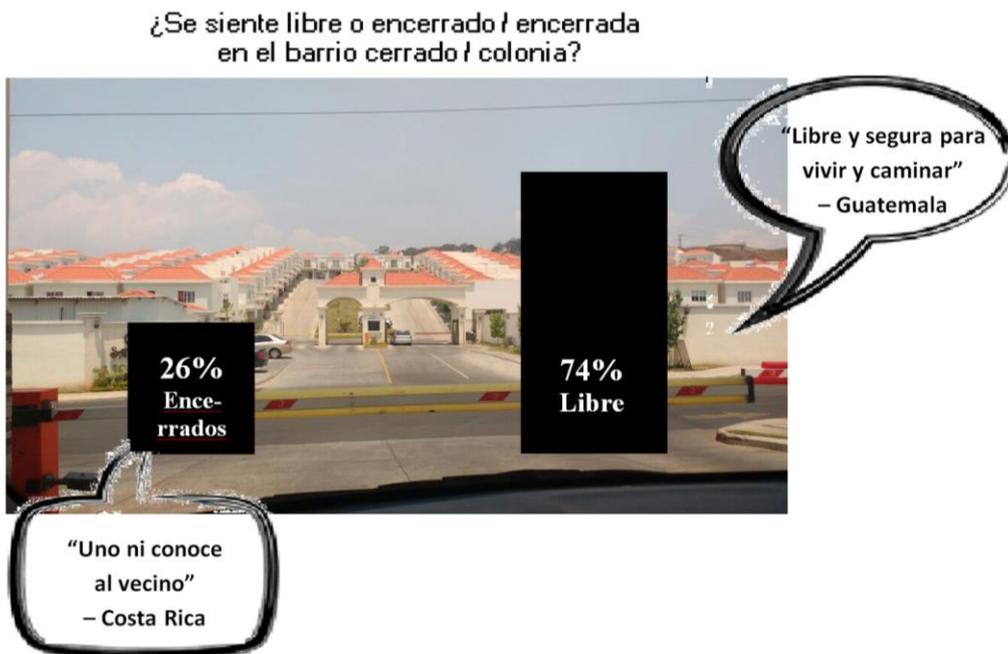


Figura 120. Percepción de los urbanitas sobre su sentimiento de encerramiento o libertad en los barrios cerrados, entre enero y abril 2018 en ambos países. Fuente: elaboración propia (2020). Fotografía: acervo de la autora.

Un ejemplo histórico que constata indicios de aislamiento en el marco de los barrios cerrados y de las ciudades nuevas [*new towns*] son las ciudades-jardín. Estas son otro ejemplo de autoaislamiento que no necesariamente encaja en el común discurso de la “seguridad”, sino como “solución” a los problemas urbanos; por ejemplo, la contaminación, el hacinamiento y las altas rentas urbanas en los centros. En el caso Londres, a inicios del siglo XX, Ebenezer Howard creó la primera ciudad jardín, lejos del Londres industrial sucio y bullicioso: Letchworth (figura 121).



Figura 121. Típica calle actual en Letchworth, donde el desarrollo urbano-residencial se mezcla con la naturaleza. Fuente: acervo de la autora (2016).

Más allá de la cuestión de seguridad, la ciudad jardín fue también una reacción a la falta de vivienda obrera y a la necesidad de crear un nuevo concepto de ciudad, donde se fusionara esta con el campo; se pretendía que se financiara y se administrara de forma independiente del gobierno municipal. Estas características se asemejan a la independencia de la gestión de las miniciudades, a cargo de un gerente o desarrollador privado. ¿Podríamos sugerir que las miniciudades son otra respuesta a la situación urbana centroamericana actual? Parece que este es el discurso de los promotores. El ejemplo de las ciudades-jardín demuestra que la organización y el aislamiento de casas o ciudades no siempre responden al discurso del miedo y, más bien, pueden estar relacionadas a diversos retos urbanos. Muchas veces el descontento con la prestación de servicios públicos y el manejo de recursos también influye en la voluntad de aislarse, para resolver o mejorar algo que afecta el bienestar de los habitantes. Una vez más, es una forma de retomar el control sobre algún aspecto urbano con el cual la población no esté conforme.

Otro caso europeo que marcó un cambio en las prácticas urbanísticas de la metrópolis fueron las nuevas ciudades parisinas. En los treinta años entre el final de la Segunda Guerra Mundial y el inicio de la crisis del petróleo en la década de 1970, la región de París cambió la estructura de la aglomeración, según el arquitecto Clément Orillard (2008), de Ecole d'Urbanisme de Paris [Instituto de Urbanismo de París] en la Université Paris-Est Créteil. En un intensivo programa de modernización, la administración pública se orientó a varios proyectos de urbanismo, introduciendo nuevas políticas urbanas. El Instituto de Ordenación Territorial y Urbanismo De La Región Parisina (IAURP) y el plan maestro llamado Plan Maestro para la Planificación Urbana y Rural en la Región de París (SDAURP) [*Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de la région de Paris*] (publicado en 1965) reflejaron un cambio en las prácticas y diseños urbanos parisinos. Hubo discusiones sobre dos modelos de pensamiento opuestos, el estadounidense y el europeo y se plasmó en las *new towns* [ciudades nuevas] que, según Orillard (2005, 2008) fueron una respuesta a la necesidad de una estructura organizacional imperativa (figura 122).

El IAURP delegó a Víctor Gruen la tarea de cómo atraer grandes tiendas por departamento a estas nuevas ciudades en los suburbios, con el objetivo de establecer una atmósfera urbana. Este teorista de la propuesta de los *malls*, fue rechazado por los urbanistas [*urbanistes*] de las misiones [*missions*] y, posterior a su partida, un nuevo actor urbano surgió en la comercialización de las nuevas ciudades: el desarrollador inmobiliario comercial. Esto significó que el rol de Gruen se limitó al diseño de centros comerciales en lugar de la

totalidad de las ciudades nuevas y los urbanistas se enfocaron en la planificación de los nuevos centros urbanos (Orillard, 2005, 2008). Esta discusión de utilizar un *mall* como imán de actividad urbana para los suburbios de baja densidad, la retomo en la siguiente sección y diversos capítulos para verificar si se asemeja al papel que están teniendo las miniciudades en la red centroamericana de ciudades.



Figura 122. Ciudad francesa planificada Marne-la-Vallée. Arriba: vista al salir de su estación de tren. Abajo: calles de adoquines y arborizadas en la nueva ciudad.
Fuente: acervo de la autora, junio 2017.

Ideología de lo privado posterior a la II Guerra Mundial: escapar de la ciudad

El suburbio fue la fuerza y expresión de la vida privada después de la II Guerra Mundial; se considera el proyecto de Levittown como el pionero en la construcción en masa. Antes de la década de los cuarenta, las casas suburbanas eran de alto costo; no obstante, una alta demanda, apoyada por subsidios del gobierno, hizo posible la construcción de casas en grandes cantidades⁶³ (Gottdiener, 2000). Así, se comenzó a promover el estilo de vida privado y el uso del automóvil, el cual reaccionó y, al mismo tiempo, fomentó, la expansión urbana

⁶³ La empresa Abraham Levitt and Sons fue la primera en construir en masa casas asequibles, por debajo de los precios de mercado. En conjunto con el gobierno, el proyecto brindó subsidios que permitieron que la población accediera a este tipo de vivienda.

hacia los suburbios. Según Peter Katz (1994), impulsor del Nuevo Urbanismo⁶⁴, el resultado de esto es que la ciudad y el suburbio están atados en una evolución que se niega mutuamente hacia la pérdida de comunidad, escala humana y naturaleza. Según lo discutí en la parte 1, esto lo constaté, espacialmente, con los barrios cerrados que se expanden a lo largo de los principales ejes de comunicación.

En este contexto, traigo a la discusión a Soja (2000), quien, para caracterizar la postmetrópolis dentro un urbanismo obsesionado por la seguridad, retoma la obra *City of Quartz* de Mike Davis (1990), para contextualizar el surgimiento del amurallamiento del espacio urbano como resultado de la crisis de la década de los sesenta, que se expandió a tres décadas de reestructuración social y espacial. Esta obra realiza una fuerte crítica a los espacios encapsulados, producto de las tendencias del mercado que atendían la demanda de una clase media. Se presenta una realidad de fuerte encerramiento como patrón en la enérgica expansión en las ciudades estadounidenses, las cuales, de alguna forma u otra, han sido la inspiración para patrones de crecimiento urbano en Latinoamérica.

No obstante, no se trata solo de copiar el patrón en medios de comunicación masiva o a través de las modas, sino también que la formación de muchos arquitectos y urbanistas se realiza en Estado Unidos, cuna del Nuevo Urbanismo como corriente de diseño, acarreado un matiz de “protesta”, “queja” o “solución”, adjetivos de propuesta e interpretación propia. Es casi obvio que los cambios normalmente se dan en contextos de crisis o necesidades urgentes para traer soluciones, y aunque las miniciudades no sigan del todo los principios del Nuevo Urbanismo, en parte sí verificaré qué cambios y propuestas pueden ofrecer.

Méndez (2004) aporta que los aislamientos autoprotegidos actuales se deben a tres factores: arraigo profundo en la tradición anglosajona, nuevas preferencias de las clases medias y la influencia del movimiento postmodernista de la arquitectura y el urbanismo. En el caso de la investigación de Blakely y Snyder (1997), aplicada a Estados Unidos, ellos identifican tres tipos de comunidades, las cuales contribuyeron a clasificar las observaciones de mi trabajo de campo. Primeramente se encuentran las comunidades de estilo de vida o “*lifestyle communities*” (que incluyen comunidades de retiro, comunidades de golf y ocio y la nueva ciudad suburbana). Luego están las comunidades de seguridad, donde los habitantes son motivados por el miedo al crimen y al extranjero; según los autores, en este caso son los

⁶⁴ Es importante recalcar que esta es la postura de los impulsores de la nueva corriente de diseño, pero no deseo orientar la discusión para vilipendiar o glorificar los barrios cerrados como herencias de la planificación modernista. Por esto, incluyo diversos autores para verificar perspectivas que coadyuven a una descripción lo más imparcial posible.

habitantes quienes construyen los muros, portones o barricadas, y no el desarrollador. Es una forma de aumentar el sentimiento de seguridad en su barrio. El tercer tipo de comunidad es la de prestigio. Sus portones simbolizan lujo y estatus; se desea proyectar una imagen, como en el caso de la población acaudalada o famosa. Esto se concatena con la entrevista previamente mencionada en la figura 117, (p. 232), según la cual los motivos para visitar las miniciudades incluyen seguridad, limpieza y espacio y estas amenidades, sensaciones y servicios se vuelven una experiencia comerciable a cambio de lujo.

Low (2008), afirma que “*the social/psychological meaning embedded in the architectural form is that people need to protect and differentiate themselves from others* (p. 156) [el significado social / psicológico incrustado en la forma arquitectónica es lo que las personas necesitan para protegerse y diferenciarse de los demás.]. La necesidad de sentirse seguro parece que siempre implicará alguna forma de separación a diversas escalas. Es la misma lógica de las heterotopías de marcar la necesidad de una separación respondiendo al entorno de una determinada realidad urbana. Esta herramienta de análisis la aplicaré en el capítulo 13, una vez que haya recopilado y discutido más información sobre las miniciudades.

3/3) Centros comerciales: cosmos polifuncionales inspirados en Víctor Gruen

El tercer eje de observación de las miniciudades es la actividad comercial. Esta ha jugado un papel importante a lo largo de la historia de las ciudades y siempre ha estado en constante hibridación con otras actividades, creando novedosos espacios con diversos usos. ¿Será que las miniciudades son una novedad o, más bien, una mezcla de usos y formas pasadas?

Esta sección va más allá del debate del nacimiento del típico *mall* a mediados del siglo XX en Estados Unidos. No pretendo redundar en discusiones ya ampliamente abordadas, sino abrir una discusión comparativa entre las tipologías centroamericanas y las diversas formas urbanas asociadas con los espacios comerciales en diferentes momentos y culturas, como los pasajes parisinos y londinenses, las tiendas por departamento y los mercados tradicionales contemporáneos, entre otros, para señalar puntos comparativos con las miniciudades, en cuanto a sus papeles urbanos y sus actores. De esta forma, el aporte de la tesis es establecer una relación con las morfologías y usos actuales y construir argumentaciones que tomen la complejidad como referencia (Salcedo & De Simone, 2013).

Fusión de tiempos, espacios y actividades: los pasajes comerciales compartiendo semejanzas con las miniciudades

Una forma urbana que aporta diversos puntos comparativos con las miniciudades son los pasajes europeos. Llama la atención que las estrategias de tematización de los proyectos en estudio emulan, explícita e implícitamente, muchas características y funciones de estos antiguos pasajes, según se corroboró en diversas visitas de campo (figura 123). Estos resultados contribuyen a la discusión sobre las dinámicas de las miniciudades en el contexto metropolitano, la caracterización de sus usuarios y servicios brindados.

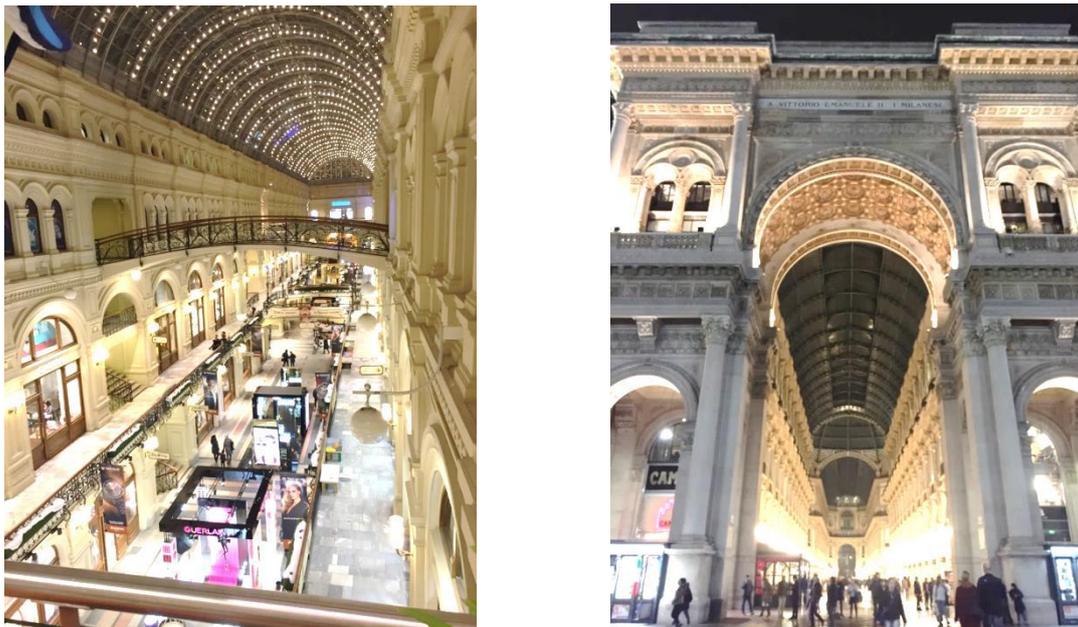


Figura 123. Pasajes y espacios comerciales con arquitecturas monumentales de lujo. Izquierda: *Goum*, Moscú, Rusia. Derecha: *Vittorio Emanuele II*, Milán, Italia. Fuente: acervo de la autora (2016).

Según De Moncan (2003), los pasajes son como un ágora en tiempos modernos, pues es como estar en una ciudad donde no solo se encuentran actividades económicas, sino que también se puede participar de actividades culturales y de encuentro. Al igual que en una miniciudad, al entrar a un pasaje se recrea la sensación de entrar a otro mundo, olvidando el externo. Esto es lo que las miniciudades pretenden al crear espacios de inmersión, que el usuario olvide el “afuera” y se sienta envuelto en otro mundo, donde pueda cumplir sus necesidades de residir, comprar y entretenerse. ¿Será que las formas urbanas tipo miniciudades perdurarán en la historia urbana o serán apenas una moda del mercado inmobiliario que no aportará un cambio económico, social, político, cultural y social lo suficientemente trascendental como para marcar historia?

Para realizar esta comparación binaria del adentro y el afuera, propongo adelantarnos y utilizar la herramienta de las heterotopías, que son el tema central del capítulo 13. Retomo inicialmente la descripción de Graham (2008) sobre cómo el caso parisino ha mostrado históricamente ejemplos de espacios que contrastan con su entorno: *“The resulting ‘heterotopia of illusion’ at the Palais Royal was a handsome courtyard of apartments above clean, long shopping arcades of expensive shops, banks, money exchanges, book stores, galleries, high fashion stores and excellent restaurants. [...]Private police and private street cleaners provided the disciplinary and hygienic components* (p. 263) [La resultante ‘heterotopía de ilusión’ en el Palacio Real fue un hermoso patio de apartamentos encima de largas y limpias galerías comerciales de tiendas caras, bancos, casas de cambio, librerías, galerías, tiendas de alta moda y excelentes restaurantes. La policía privada y los limpiadores de calles privados proporcionaron los componentes disciplinarios e higiénicos], Esta herramienta permite contrastar las realidades en dos lugares deseados o rechazados, para ir separando los discursos de los diferentes actores envueltos. ¿Qué nos quieren vender los promotores?, ¿qué necesitamos, queremos o anhelamos consumir y por qué?

Tomo esta descripción histórica parisina para puntualmente leer la arquitectura de inmersión en las actuales miniciudades. Por ejemplo, en el sector comercial de Ciudad Cayalá, recientemente se inauguró un sector de tiendas de ropa, tematizado como si se tratara de un pasaje parisino de finales del siglo XIX (figura 124). Se llama Pasaje Estilo y el techo imita las estructuras metálicas de los pasajes originales europeos, lo cual invita al usuario a transportarse a otro espacio, otro país, otro mundo. Esta tematización emula el éxito y el lujo de ciudades históricamente asociadas con la moda, por ejemplo, París o Milán. Es un viaje no solo en el espacio sino en el tiempo también. Se saca al guatemalteco o al turista de ciudad Guatemala y se lleva por un pasaje donde sienta toda libertad de comprar, socializar, pasar el tiempo, sin angustia alguna por lo que pueda estar aconteciendo en el mundo exterior.

De acuerdo con la reflexión de Graham (2008), los pasajes fueron espacios de uso mixto, cuyo objetivo fue brindar a la población un espacio de libertad, donde se pudiera disfrutar de los placeres de la vida después de los años de penurias y miedos asociados a la revolución y las guerras napoleónicas o, en este caso actual centroamericano, a la inseguridad de la metrópolis.



Figura 124. Comparación de pasajes. Arriba: Pasaje Estilo, Ciudad Cayalá, Guatemala. Abajo: Galerías y pasajes parisinos. Izquierda: *Galerie Vivienne*. Derecha: *Passage Verdeau*. Fuente: acervo de la autora (2018; 2017).

Estas ideas se observan en las entrevistas, en las que los usuarios expresan una atracción hacia las miniciudades, comparándolas con las posibilidades que ofrece la capital: “Es más tranquilo ir a caminar a Cayalá que ir en media calle”, “aquí en Avenida Escazú uno sabe que no le van a arrebatar el celular”, “a parte de más seguro, es más elegante”, “En Cayalá uno viene y se olvida que está en la capital”. Otras ideas se expresan en la figura 125 (sin ningún orden o agrupación pictórica en particular). Los testimonios, específicamente de los usuarios de las miniciudades, dan a entender una visión dualista que enfatiza una sensación de diferencia, de alternativa, de solución, de agrado, *versus* otra realidad: la de la ciudad. Es como un mundo dentro de otro.



Figura 125. Percepción de los urbanitas sobre las facilidades que brinda el comercio en las miniciudades.

Fuente: elaboración propia (2020).

Los pasajes parisinos también eran como una ciudad dentro de otra, según De Moncan (2012). Guardando las diferencias con las dinámicas actuales, cabe recordar que los pasajes incluían todos los aspectos de la “comedia urbana” y albergaban diversos sectores de la población, incluidos los populares, la burguesía, aristócratas, grandes damas, prostitutas, hombres de negocios y jugadores. Además, el éxito de los pasajes estaba asociado a su localización próxima a un eje urbano importante, por ejemplo, los bulevares parisinos o la calle Picadilly, en Londres. Su proximidad a un lugar de espectáculo también atraía usuarios, como el caso de la Galleria Vittorio Emanuele (contiguo al Scala, en Milán, Italia) y el Passage Panoramas (al lado del Teatro Variedades, en París, Francia). Ahora bien, Ciudad Cayalá tiene la Explanada Cardales de Cayalá como gran espacio abierto para conciertos y actividades al aire libre, al lado del Boulevard Rafael Landívar. Avenida Escazú tiene los primeros cines Imax de Costa Rica y está a escasos 300 metros del centro comercial Multiplaza frente a la Ruta 27. ¿Podríamos comparar estos espacios actuales con el esplendor del Scala? Veámoslo resguardando la especificidad temporal y espacial del lugar y el momento, en términos de novedad, funcionalidad y conexión con la ciudad.

Los pasajes también fueron importados a las ciudades centroamericanas en el siglo XX. En ciudad Guatemala, se encuentra el Pasaje Rubio, el cual actualmente ofrece una diversidad de

servicios, como joyerías, peluquerías y restaurantes (figura 126). En su segunda planta, ofrece apartamentos de alquiler para viajeros o para un público de poder adquisitivo modesto.

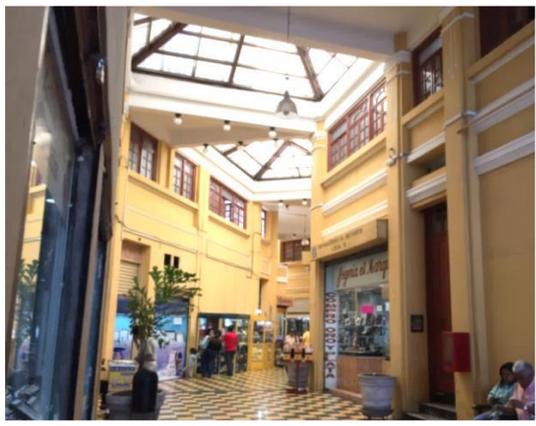


Figura 126. Pasajes en Centroamérica. Arriba: Pasaje Rubio en centro de ciudad Guatemala (2018). Abajo: Galería Central en San José (2018).

Fuente: acervo de la autora (2017).

En el centro de San José también se encuentran vestigios de galerías, pero tienden a especializarse en productos para el cuidado del cabello y salones de belleza, ropa, joyería venta de videojuegos y productos afines o hasta repuestos y electrodomésticos (figura 126) y no figuran como espacios de ocio, sino destinos comerciales específicos.

Grandes tiendas por departamento: ¿otro microcosmos comercial, privado y controlado con dinámicas similares a las de las miniciudades?

Hacia mitad del siglo XIX surgieron las grandes tiendas por departamento, al introducir la economía de la experiencia, y esto es de interés, ya que las miniciudades y las nuevas dinámicas comerciales están optando por estas tendencias para reanimar las prácticas comerciales en tipologías heredadas del siglo XX. Según Pine y Gilmore (1999), existen tres ofertas económicas: la mercancía o materia prima, el producto o bien (ya procesado) y el servicio. Sin embargo, hay algo más que incrementa el valor de lo que se consume: la experiencia. Esta se compra al pasar tiempo disfrutando una serie de eventos, momentos o lugares que una compañía escenifica. Los autores lo describen como el acto de “*experientialize*” [experiencia-lizar] los productos, lo cual está caracterizando los cambios actuales en las tipologías y patrones de consumo, lo cual puede verse plasmado en las miniciudades.

Al igual que en las miniciudades, las *grands magasins* [grandes tiendas] ofrecieron no solo un nuevo espacio comercial, sino que cambiaron las dinámicas urbanas y las relaciones entre la

población y los comercios. Uno de los cambios que impusieron las grandes tiendas por departamento, en su momento, fue ofrecer la oportunidad para que los usuarios estuvieran en contacto con la mercadería. Los espacios eran detalladamente decorados de acuerdo con la sección o tipo de mercadería que se vendía. Ahora bien, ¿están las miniciudades introduciendo algún cambio en los espacios comerciales, residenciales o de entretenimiento o están simplemente retomándolos de formas pasadas? Tanto en las miniciudades como en las grandes tiendas, el usuario, paseante o comprador se envuelve o participa de la escena y se entretiene, se educa, se escapa y se ve inmerso en un microcosmos. Es lo que Pine y Gilmore (1999) llaman una experiencia pasiva o activa.

En ambos países en estudio, a los usuarios se les preguntó si estarían dispuestos a pagar un poco más con tal de disfrutar una experiencia agradable y las respuestas se dividieron en dos tipos: aquellos que se les preguntó estando dentro de la miniciudad (y que en su mayoría respondieron que sí pagarían más y que por eso ahí estaban) y los que fueron entrevistados fuera de las miniciudades (transeúntes o taxistas, principalmente), una población más variada (de los cuales el 77% respondió que no pagarían más por un servicio que podrían obtener más barato). Esto quiere decir que las experiencias implican un valor agregado a las mercancías que compramos. Ya sea un almuerzo o ropa, el producto o servicio será más caro por el entorno, el alquiler y las amenidades que la tienda tiene que pagar por el derecho de estar en la miniciudad. La moda, las tendencias o el lujo asociado a un lugar también son un valor agregado y, por consiguiente, cobrado a los consumidores de las miniciudades (un parqueo o el mismo costo de llegar, ya son un gasto).

Según Benjamin (1989), la moda prescribe el rito, según el cual, el fetiche, que es la mercancía, exige ser adorado. Las miniciudades también son espacios que se adoran (o se odian por muchos); se adora el lujo, la seguridad, la paz, la calma, la limpieza y el orden. Para lograr entrar en la economía de la experiencia, los productos y servicios se personalizan, y por tanto, se cobran. En las miniciudades se venden las experiencias y los “momentos memorables”, según la gerente de mercadeo de Portafolio Inmobiliario (comunicación personal, 16 de marzo de 2017). Se le ofrece al usuario caminar con toda tranquilidad sin necesidad de consumir un producto tangible. Lo comento más a fondo en los siguientes capítulos, desde la perspectiva de la publicidad, de los mundos de inmersión y del comercio digital: ¿de qué forma las miniciudades están introduciendo alternativas para vender experiencias y sensaciones de igual forma que en su momento las tiendas decimonónicas lo hicieron?

El *mall* y el efecto Gruen en las miniciudades actuales

De forma comparativa con las miniciudades, se destaca que el *mall* es una edificación a la cual se le atribuye haber cambiado las dinámicas y el estereotipo de vacío cultural asociado a los suburbios, con base en la idea de que el ambiente comercial podría entretener más que un show, exhibición o actuación. ¿Será que las miniciudades están introduciendo otros usos más allá del simple comercial?, ¿son las miniciudades una evolución o modificación del *mall*? El legado de Víctor Gruen y el *mall* es haber cambiado el *modus operandi* de la venta al detalle (*retail*) y convertirse en el pasatiempo favorito de muchos. Así pues, ¿podríamos analizar las miniciudades como nuevos espacios polifuncionales que aumentan la oferta comercial y lúdica en la ciudad?

Estructuralmente, el gran cambio introducido por el *mall* fue la propuesta de alejarse de los típicos espacios comerciales abiertos y dirigirse hacia un diseño orientado al interior, igual que los pasajes europeos o las grandes tiendas por departamento. Se apostó por el monumentalismo, enfatizando sus ventajas para el *retail* (venta al detalle) y el alto grado de influencia sobre el diseño de las ciudades. Al final de cuentas, haciendo a un lado la crítica malinformada hacia el *mall*, su creador expresa que: “*It is our belief that there is much need for actual shopping centers – market places that are also center for community and cultural activity. We are convinced that the real shopping center will be the most profitable type of chain store location yet developed.* (Gruen, citado por Hardwick, 2004, p. 1) [Creemos que hay una gran necesidad de centros comerciales reales, lugares de mercado que también son centro de actividades comunitarias y culturales. Estamos convencidos de que el verdadero centro comercial será el tipo de cadena de tiendas más rentable que se haya desarrollado]. ¿Podrán las miniciudades jugar un rol similar a la idea original de Gruen?

Pero su influencia va más allá de crear nuevas experiencias para los compradores, al igual que trato de verificar para las miniciudades. Lo que resulta de particular interés en comparación con estas es la influencia que tienen sobre las dinámicas en metrópolis. Gruen apostó por modificar el sistema urbano; su objetivo fue “crear comunidad” y traer vida a los suburbios. Su crítica más fuerte es que esto no se logró y resultó un efecto contrario. Esta tesis propone el debate de si es posible que los nuevos proyectos de uso mixto de corte nuevo-urbanista sean iniciativas del mercado inmobiliario que intentan modificar la morfología del *mall* y continúan tratando de plasmar la idea de Gruen: crear espacios de uso mixto que sirvan más allá de vender mercancías tangibles.

En este contexto de “revalorizar” prácticas y espacios urbanos, resulta interesante retomar el análisis que Gruen realizó en su libro *The heart of our cities* (1967), sobre planificación, para proponer el *mall* como una tipología de solución. Esto demuestra que la idea del *mall* no fue una simple ocurrencia o casualidad y su creador realizó todo un estudio de la situación urbana en su momento (Gruen, 1967). A modo de “cura” hacia la ciudad moderna enferma, Gruen propuso su mayor invento: el *mall*; con su cuidadosa planificación detallada, consiguió crear una “ciudad dentro de una ciudad” (Hardwick, 2004, p. 129), de igual forma que las miniciudades posiblemente están tratando de impactar en las actuales metrópolis con sus espacios de inmersión. Como el *mall* respondió a necesidades urbanas a mitad del siglo XX, podríamos preguntarnos si las miniciudades son una propuesta del sector privado a las demandas y necesidades del actual panorama urbano, una respuesta a la planificación inadecuada y heredada del siglo pasado.

¿Se podrían analizar las miniciudades como una manera de volver a la propuesta original de Gruen de querer brindar un espacio alternativo, de uso mixto en un espacio controlado por la inversión privada? Esta pregunta se le hizo a la población y propongo verificar la figura 201 (p. 377), en el contexto de las miniciudades como una novedad radical en la oferta inmobiliaria o como catalizadoras de cambios urbanos. Las 50 personas entrevistadas se mostraron reacias a interpretar los proyectos como una novedad diferente al *mall*; sin embargo, sí hubo un 12% que afirmó las diferencias y alternativas que brindan en contraposición a este. Así pues, se les preguntó cómo las diferenciarían de un *mall* y respondieron según los ejemplos de la figura 127.



Figura 127. Percepción de los entrevistados sobre las diferencias entre el *mall* y las miniciudades.

Fuente: elaboración propia (2020).

Entre sus percepciones está la sensación de amplitud, a pesar de que existen *malls* con un alto metraje cuadrado. El hecho de que las miniciudades son al aire libre es un factor que marca diferencia para los usuarios, aunque, igualmente, existen *strip malls* o *mall* al aire libre, diseñados de forma lineal. En Centroamérica se les suele llamar “plaza”, para emular la dinámica de la plaza abierta tipo colonial en América Latina o también recordar el *square*, *piazza* o *place*. Asimismo, esta sensación de abertura se asociada con la falta de tumultos y la libertad que sienten los usuarios al caminar. Inclusive, los entrevistados mencionaron pasear mascotas o andar en bicicleta, lo cual no siempre es permitido en los *malls*. Pareciera que la población en las miniciudades se siente más libre, como en una ciudad o pueblo, que en un espacio restringido y encerrado tipo *mall*. En otras palabras, los entrevistados no hicieron referencia a las funciones en relación con la metrópolis, sino más bien a sensaciones de placer que no consiguen sentir en el *mall*.

Conclusiones del capítulo 7

Este capítulo abrió las discusiones comparativas entre las miniciudades y las diversas formas urbanas, como los jardines, parques, ferias, barrios cerrados y *malls*, con el intuito de analizar cómo convergen funcional y simbólicamente, pero sobre todo, para formular preguntas que iré respondiendo y debatiendo en los siguientes capítulos.

Empleé la revisión bibliográfica de forma paralela a las entrevistas para mostrar los diversos puntos de vista de los distintos urbanitas. Se concatenaron la teoría y los resultados de campo para verificar y debatir sobre los cuestionamientos planteados y se abrieron diversos debates entre los cuales se cuestiona si las miniciudades son una evolución, imitación, novedad o hibridación de antiguas formas urbanas. Las tres ideas orientadoras procuraban verificar si las miniciudades:

- se inspiran en las técnicas de tematización de los parques lúdicos para crear mundos de inmersión,
- van más allá de ser un simple barrio cerrado e introducen nuevas articulaciones al hibridar usos en su interior y
- son un alternativo polo lúdico-comercial que incorpora el uso residencial a la dimensión comercial.

Si bien aún es muy pronto para responder a todos los cuestionamientos, sí comprobé la hipótesis de que históricamente las diversas formas urbanas responden morfológica, funcional y simbólicamente a las diferentes estructuraciones del sistema urbano en determinado lugar y

momento histórico. Esto quiere decir que las propuestas del mercado se han adaptado a las necesidades del lugar y el momento y que actualmente las miniciudades se pueden analizar como un híbrido de estas formas pasadas.

También se observó que no es novedad el traslape funciones y servicios de otras formas urbanas antiguas, creando espacios polifuncionales, igual que acontece en las miniciudades. Aunque quizás sea muy pronto para concluir sobre una caracterización rígida y definida de estas últimas formas en estudio, esta búsqueda histórica puede apuntar incipientemente a que no son una novedad o no representan un cambio tipo ruptura evolutiva, sino que más bien proponen una alternativa hibridada. También resulta muy pronto para concluir si es posible que diversos grupos socioeconómicos cohabiten en un mismo proyecto, a modo de solución habitacional en masa y se requiere de más tiempo e investigaciones a futuro para identificar los posibles patrones que surjan de estos proyectos.

Por otro lado, verifiqué cómo, según Dávila (2005), “la diversidad hace que se descubran nuevas necesidades” (p. 317). La diversidad de actividades y espacios, producto de la hibridación de funciones, es una de las principales características de las miniciudades y esto podría contribuir a que actúen como un polo lúdico-comercial-residencial. Cada vez más espacios y más combinaciones se llevan a cabo, pero siempre retomando las funciones básicas de residir, entretener y comerciar. No son un simple barrio cerrado o un sencillo centro comercial, no solo se reside, sino que se reside, se entretiene y se compra en un mismo lugar.

¿Qué más podríamos practicar o experimentar en estas miniciudades? Lo discuto en los siguientes capítulos. Los debates abiertos estructurarán las siguientes discusiones. Seguidamente, abordo cómo se han dado cambios en las dinámicas de consumo y en las tipologías urbanas.

Capítulo 8. Miniciudades en la reestructuración urbana: cambios en las dinámicas de consumo y en las tipologías urbanas

“Toto, I’ve a feeling we’re not in Kansas anymore.” – Dorothy en The wonderful Wizard of Oz, (L. Frank Baum, 1900)

La forma del ser humano de vivir, consumir, divertirse, comprar y socializar no cesa de cambiar a lo largo de la historia. Es en este contexto que se analizan las miniciudades que están siendo introducidas a los sistemas metropolitanos como proyectos que albergan una hibridación de espacios y actividades, las cuales merecen un análisis informado lejos de la crítica intelectual incomprensiva en la que han caído las tipologías que se dicen de creación norteamericana e importadas por la cultura de masas. Para esto, De Simone (2015) propone ver el *mall* (y en este caso: las miniciudades) evitando la tradicional opinión que lo considera una amenaza de atomización suburbana.

Esta perspectiva de análisis abre la posibilidad para considerar analizar nuestros proyectos de uso mixto más allá de la controversia de intereses y, más bien, como nuevos productos inmobiliarios, inmersos en las cambiantes dinámicas urbanas, que aglutinan sinergias generadas en sus bordes contiguos y a nivel metropolitano. Están incorporando las características y adaptaciones que otras tipologías urbanas han presentado en sus mutaciones a lo largo del proceso de urbanización, como se observó en el capítulo anterior. Tomando en cuenta estos momentos de cambio, según Borja (2001, párr. 2), en su obra *La ciudad del deseo*: “Hacer ciudad hoy es, ante todo, hacer ciudad sobre la ciudad, hacer centros sobre los centros, crear nuevas centralidades y ejes articuladores que den continuidad física y simbólica, establecer buenos compromisos entre el tejido histórico y el nuevo, favorecer la mixtura social y funcional en todas las áreas”. En este contexto, la hipótesis del presente capítulo es verificar que las miniciudades, como nuevos lugares de consumo, reorganizan el espacio urbano y las relaciones socioeconómicas.

Los cambios en las funciones territoriales y tipologías urbanas se han acelerado con el proceso de globalización, el cual se expresa en diversas facetas que van desde la arquitectura y el modelo económico y comercial hasta los valores culturales y las conductas que genera,

así como las representaciones del espacio que se construyen (Finol, 2005). Asimismo, los cambios en las formaciones sociales y los sistemas productivos influyen en la configuración del paisaje (Cosgrove (2018).

Verificaré las miniciudades como propuestas inmobiliarias que pueden estar introduciendo nuevos roles simbólicos y territoriales en novedosos espacios hibridados de consumo, residencia y ocio. Con base en las reflexiones anteriores y tomando en cuenta la diversidad de discusiones que podrían surgir, decidí ser específica para evitar la dispersión de ideas y elegí tres ejes analíticos para orientar la discusión. Así pues, discuto sobre cómo estos cambios contribuyen a la **reestructuración de las dinámicas de consumo y tipologías urbanas** (“urbanidad” según Finol, 2005), tanto a escala metropolitana como a escala de barrio:

- a) El (des) uso de **espacios urbanos abiertos como parques y plazas** y la preferencia de grandes espacios comerciales y miniciudades como espacios lúdicos.
- b) Los cambios en la **estructuración de los barrios cerrados** que incorporan diversas funciones, como en las “colonias” o barrios cerrados guatemaltecos.
- c) El **comercio de conveniencia como forma comercial de barrio**, que ha perdurado y hoy día está en boga, junto con el uso mixto, modificando y ampliando la oferta de los espacios comerciales y de las miniciudades.

Abordaré las temáticas enfatizando la especificidad del lugar desde una perspectiva crítica-analítica, tomando como punto de partida la investigación de René-Paul Desse y Sophie Lestrade, titulada *Mutations de l'espace marchand* (2016), en la que se comparten discusiones actualizadas sobre los cambios en los espacios comerciales y su repercusión en la reorganización de las metrópolis y sus barrios. Además, se toman los aportes de Thuillier (2005), De Simone (2014) y Finol (2005), quienes se enfocan en los cambios inducidos por la introducción de nuevas formas urbanas comerciales.

a) Las miniciudades como nueva opción de espacios lúdicos en la reestructuración urbana

Según las entrevistas encubiertas realizadas a diversos ciudadanos (entre enero y abril 2017 en ambos países), hasta hace algunas décadas, era posible realizar actividades recreativas en los barrios, en el centro de las ciudades y en las mismas calles. Había parques abiertos, salas de cines, restaurantes, tiendas y diversos espacios comerciales que permitían el encuentro y la interacción entre los urbanitas, pero la ciudad fue creciendo y las dinámicas cambiaron. Las

51 personas entrevistadas, se dividen según la figura 128; se debe tomar en cuenta que esta pregunta hizo parte de una conversación abierta con los ciudadanos, anotando sus testimonios con información detallada sobre su percepción.



Figura 128. Resultados de las preguntas sobre los cambios de percepción en las formas de entretenerse y disfrutar en las ciudades entre la actualidad y las últimas décadas del siglo XX. Fuente: elaboración propia (2020).

Los testimonios mostraron más a fondo los descontentos y opiniones que indicaron una población inclinada a desconfiar con las ofertas y dinámicas urbanas actuales. Algunas muestras son: “antes uno de chiquillo jugaba en las calles, ahora lo asaltan a uno y con suerte no lo matan”, “bueno depende porque ahora para reunirse uno va al *mall*, a un restaurante o a la casa de alguien. Aunque en la calle jamás”, “con tanto carro ya ni se puede caminar”, “pues la verdad siempre hay opciones aunque las cosas cambien”. Actualmente, el centro comercial ha desplazado funcionalmente muchas formas urbanas y los ciudadanos lo perciben como una opción o alternativa de entretenimiento o comercio urbano. Las facilidades que brindan, las economías de aglomeración, la seguridad y la limpieza son algunos de los atractivos que muchos afirman no encontrar en los espacios públicos o centros urbanos (Abalde, 2015).

Diversos espacios urbanos como parques, galerías, centros comerciales abiertos (estilo “plazas”) barrios o colonias han atravesado etapas de resignificaciones simbólicas y espaciales. Las diversas tipologías han dialogado en una estructura semioespacial donde convergen espacios, tiempos y participantes, y sostienen lo político, lo religioso, lo comercial y lo recreativo (Finol, 2005). Según Finol (2005), la típica plaza pública o el parque urbano cambia su uso dependiendo también de la hora del día, cambian los usuarios y se articula la vida cotidiana y extracotidiana. En la plaza central de la capital guatemalteca, diversas vendedoras se acercan y al conversar con una señora anónima que hace trenzas de cabello,

ella expresó: “la cosa se pone dura pero en la plaza, aquí uno si puede ganarse algo. Vendiendo lo que sea o como yo, haciendo trenzas... la policía no molesta tanto porque no ando mercadería y solo trabajo el pelo... pero hay días que no se gana. Depende de la hora también. Fines de semana y feriados llegan más familias y uno saca algo más”. Este testimonio evidencia el *ethos* del trabajo informal guatemalteco, el cual sería imposible de practicar en los espacios compartidos controlados y con seguridad privada de las miniciudades.

Algunos espacios verdes urbanos, como parques y bulevares arborizados en San José y en Guatemala, han sido remozados para que se incorporen de forma más útil a las actividades metropolitanas. No obstante, la introducción de formas comerciales, por ejemplo, el *mall* o los proyectos de uso mixto tipo miniciudades, modifican el rol simbólico y funcional asociado a cada espacio en el contexto temporal determinado.

El prototipo del *mall*, como espacio comercial y de ocio, surgió en Guatemala⁶⁵ con la introducción del Centro Comercial Montúfar en Zona 9, en los años 70. Conforme la ciudad crecía, era de los pocos espacios de recreación que la ciudad brindaba para las familias los

⁶⁵ En Guatemala, en 1971 había tres centros comerciales, y en 1978, con el auge del sector construcción, el número aumentó exponencialmente. Se construyeron un promedio de tres centros comerciales por año. Estos incluyeron el Centro Comercial Zona 4, el Centro Comercial Sexta Avenida en la zona 1, los centros comerciales Real Reforma y el Reforma Obelisco, ambos en la zona 9. En la década de los 70 había aproximadamente 40 centros comerciales ubicados en diferentes zonas de la Ciudad Capital (Abalde, 2015), y en 1985 ascendía a 60 (Toledo, 1985). Entre ellos estaban el Centro Capitol en la Zona 1, Novicentro en la Zona 11, Metro 15 y el Centro Comercial Vista Hermosa, ambos en la Zona 15, Plaza Gala en la Zona 13, Géminis 10 en la Zona 10, Las Conchas en la Zona 14, etc. (Toledo 1985; Abalde, 2015). En la década de los ochenta, el ritmo de construcción decae, pero se retoma en los años noventa, con el modelo centros comerciales tipo estadounidense. Estos incluyen el Century Plaza en la Zona 13, Plaza Cemaco en la Zona 10, Galerías del Sur y Metro Sur en la Zona 11, Metro Norte en la Carretera al Atlántico, Tikal Futura en la Calzada Roosevelt, Unicentro, Los Próceres y Galerías Pradera en la Zona 10. Entrando el siglo XXI, en el 2002, se registran 85 centros comerciales en la ciudad capital y el crecimiento comercial se orienta hacia el sureste (donde se localiza la miniciudad Cayalá) y hacia el área de Carretera al Salvador (Abalde, 2015). El auge no ha cesado e incluye la construcción del Miraflores, Peri-Roosevelt, Majadas, en Zona 11, y Plaza Decorísima, Plaza Ferco, Oakland Mall, Design Center y Fontabella Plaza, en la Zona 10. En Carretera al Salvador, el Paseo San Sebastián, el centro comercial Eskala y Pradera Concepción. En la Zona 14, el centro comercial La Noria, inaugurado recientemente y en la Zona 16 los centros comerciales Santa Amelia, Plaza Variedad y el Paseo Cayalá (Abalde, 2015). Para continuar el análisis comparativo, en Costa Rica. en 1973, se inaugura el Centro Comercial Guadalupe, y en 1979, el Centro Comercial del Sur. Estos marcaron el inicio de los centros comerciales abiertos, al igual que Centro Comercial Montúfar en Guatemala, en los años 70. En 1982 se construye Plaza del Sol (Curridabat), y en 1993 se inaugura el primer *mall* costarricense, llamado Multiplaza, en Escazú. En ese mismo año se inicia la construcción del Mall San Pedro; estos, en conjunto, serían los símbolos que marcan el inicio del desarrollo comercial al estilo estadounidense. La década de los noventa incluye Plaza Real Cariari (Belén) y el Mall Internacional (Alajuela). En la década de los 2000 destacan Multiplaza del Este (Curridabat), Terramall (La Unión), Paseo de Las Flores (Heredia) y Multicentro (Desamparados). Entre 2010 y 2016 se construyeron Paseo Metrópoli (Cartago), Lincoln Plaza (Moravia), City Mall (Alajuela), Zona Centro y Expreso Desamparados (Desamparados) y City Place (Santa Ana). El desarrollo ha seguido una dirección este/oeste en la ciudad y actualmente se da una mezcla de ofertas para sectores de menores ingresos, como Novacentro, en el noreste, y Multicentro, en el sur (Alvarado & Jiménez, 2015).

fin de semana, en un contexto de crecimiento urbano con “falta de parques y lugares de recreo adecuados y seguros” (Tinoco, 1999, p. 3). El proceso de reestructuración urbana que surgió a finales de los años setenta, que se prolongó durante la mayor parte de los años ochenta y que sigue vigente, se configuró como un proceso global que trascendió los mercados locales (Abalde, 2015). En este contexto histórico, cabe retomar el movimiento de diseño del Nuevo Urbanismo, que se inspira en la tesis de los años 60 de Jane Jacobs, quien abogó a favor de la calle y su planificación como primera condición de la animación urbana y garantía del orden público (Jacobs, 1961). Es justamente esta idea la que se reivindica en el principio de aludir al diseño de una “pequeña ciudad” (*small town* o *petite ville*) en los planes maestros de las miniciudades. A pesar de que los principios del movimiento son una tentativa para enlazar la dimensión estética y material, social, ambiental y económica (Ghorra-Gobin, 2006), reitero que esto no quiere decir que las miniciudades lo implementen; sin embargo lo analizo desde la perspectiva de técnica de mercadeo.

Según constaté en las entrevistas realizadas en ambos países, a partir de la introducción de los centros comerciales, algunos segmentos sociales prefieren frecuentarlos por su seguridad y orden; otros para aprovechar la aglomeración de ventas y servicios. Algunos lo asocian con un símbolo de estatus y poder adquisitivo y ciertos no los frecuentarán del todo.

En los centros comerciales, el individuo/consumidor experimenta una atmósfera de seguridad y control que les ha permitido [...] posicionarse como los lugares preferidos para ser los nuevos sitios de reunión. Son pues, los lugares para ir a ver y para ser vistos, los escenarios “de intercambio social y humano, de encuentro social y comercial. (Abalde, 2015, p. 21).

En este contexto, los tradicionales juegos mecánicos y ventas informales del Parque Municipal Minerva, Zona 2, al norte de la ciudad Guatemala, compiten con las amenidades lujosas que ofrecen los *malls* (figura 129). En el *mall* Miraflores se observa la publicidad titulada *Color Tank* [Tanque del Color] escrita en inglés y con un personaje de piel y cabello más claros que la mayoría de la población autóctona que compone la población guatemalteca, lo cual insinúa el público meta al cual están orientados los espacios de diversiones de mayor poder adquisitivo.



Figura 129. Arriba: Entrada al parque de diversiones en el Parque Minerva, Zona 2. Abajo: Publicidad y juegos infantiles en el mall Miraflores, Zona 11. Fuente: acervo de la autora (2018).

En Guatemala, incluso existe un gran parque temático llamado Xetulul (figura 130), localizado en el departamento de Retalhuleu, el cual atrae público de todo el país y desde otros países centroamericanos y México. Es uno de los parques temáticos más grandes de la región y cuenta con fuertes elementos tematizados que emulan ciudades famosas alrededor del mundo (incluye canales venecianos y hasta una gran pirámide maya). Sin embargo, este parque de diversiones no atiende las necesidades diarias de ocio de la población en la región metropolitana.

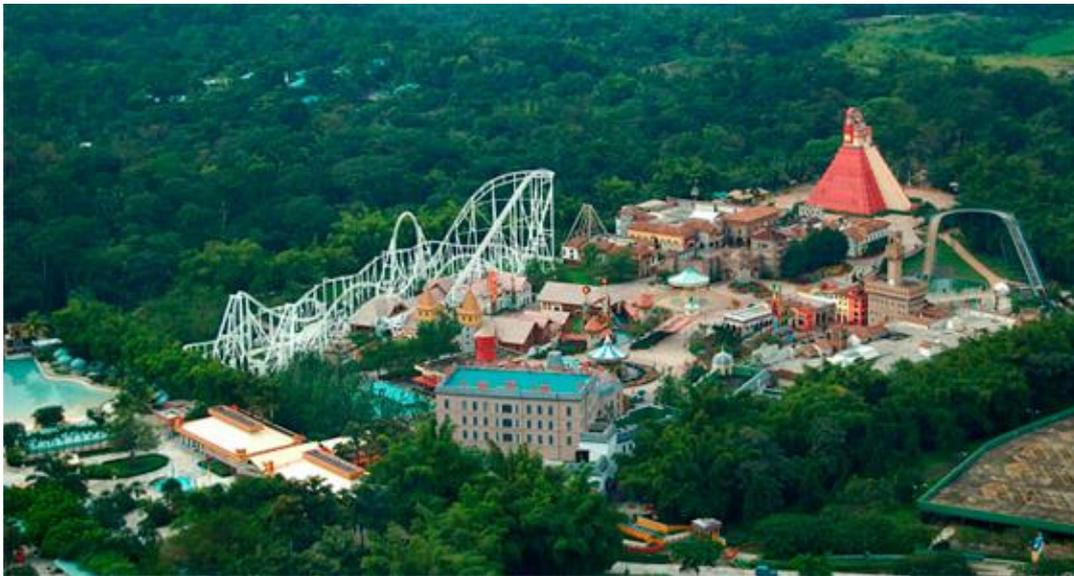


Figura 130. Vista aérea del parque temático Xetulul, Retalhuleu, Guatemala.
Fuente: Notimex, 2017.

El trabajo de campo permitió verificar que diversos parques urbanos en Guatemala, además de escasos, suelen estar cercados y tener acceso controlado (figura 121). No son frecuentados por todos los segmentos de la población y a ciertas horas se evitan por ser oscuros o desolados, lo que daría lugar a servicios o prácticas ilícitas. Algunos tienen horarios y otros están cerrados a plena luz del día. Se dan ventas informales de comidas en sus alrededores, pero después del anochecer, cierran o son evitados.



Figura 131. Parque Jocotenango cercado y cerrado en plena luz del día, Guatemala.
Fuente: acervo de la autora (2017).

Los testimonios de entrevistas realizadas específicamente a taxistas, como ciudadanos que prestan servicios de transporte y están en contacto con mucha población, revelaron que los parques son espacios más utilizados por segmentos sociales de medio o bajo poder

adquisitivo: “aquí ningún rico me va a pedir que lo venga a traer. Jamás. Lo asaltan rapidito”, “difícil que le pidan a uno que lo traigan al parque para quedarse a disfrutar con la familia. Los que vienen es seguir de pasada”, “cuando ya se pone tarde más bien la gente se va”, “ninguno de esos richachones con carro va a venir a un parque. ¿Para qué? Ellos van a otros lados, como al *mall*”, “a algunas familias les gusta venir al Parque de la Paz [Costa Rica], pero vienen por las grandes áreas verdes para los chiquitos para que usen patines y bicicletas... pero así en el centro centro, es difícil que vayan a un parque en la ciudad... ni hay donde parquear y no creo que sea tan seguro”. Estos testimonios muestran la percepción hacia el rechazo de ciertos urbanitas hacia los parques urbanos; los comentarios estaban orientados por una división de poder adquisitivo relacionado con la seguridad, principalmente.

Cambios en la estructura económica, un intenso urbanismo neoliberal, la introducción de los centros comerciales y la priorización del automóvil contribuyeron al cambio de preferencias para realizar actividades de socialización en el marco de un proceso de reestructuración urbana desde los años 70 (Abalde, 2015). Las recientes estructuras espaciales introducen novedosas percepciones del espacio (Finol, 2005) y pueden contribuir a exacerbar los imaginarios y realidades de inseguridad. De acuerdo con las entrevistas, los segmentos sociales que no se ven obligados a frecuentar el centro urbano como polo comercial o de comunicación y sí tienen acceso al transporte privado, simplemente optan por los *malls* en las afueras de la ciudad. Si quieren ir a un espacio abierto, muy posiblemente van al espacio compartido con piscinas y ranchos de sus condominios de alto estándar. En este contexto, los pocos parques urbanos con los que cuenta la ciudad guatemalteca se protegen de la inseguridad al cercar sus perímetros y contar con un horario definido de funcionamiento. En el caso de las plazas centrales de las capitales, estas sí permanecen abiertas sin cercas y son frecuentadas por otros segmentos de la población de menor poder adquisitivo, que procuran trabajo o que acuden como punto de encuentro, tránsito, comercio ambulante o descanso (figura 132).

La plaza es un espacio urbano que no desaparecerá, ya que tiene su base fundamental en la estructura cultural de una sociedad que otrora fue colonial. Se caracteriza por una doble articulación (Finol, 2005); en el día es escenario político, religioso y comercial de tránsito y de encuentro y por las noches la actividad puede ser entretenimiento o simple paso. Sin embargo, sus funciones lúdicas han sido desplazadas por las facilidades del *mall* para los segmentos medios y algunos bajos.



Figura 132. Vendedores ambulantes en la Plaza Central, ciudad Guatemala.
Fuente: acervo de la autora (2017).

Según verifiqué en los dos trabajos de campo, otros espacios verdes han sido revitalizados poco a poco en Guatemala. Plaza España se ha transformado en un paseo peatonal con mobiliario para realizar ejercicios y Avenida La Reforma realizó su boulevard con una ciclovía que favorece el tránsito y ocio a lo largo de su extensión. No obstante, estos casos tan puntuales compiten con los *malls* y no resuelven la herencia del movimiento modernista del siglo anterior, que actualmente desató la urgente necesidad de la población de tener espacios de ocio, de entretenimiento o espacios verdes abiertos para estar en contacto con la naturaleza o el aire libre y retomar la *walkability* [*marchabilité* o “caminabilidad”].

¿Son las miniciudades una nueva opción de espacios lúdicos que reestructuran la ciudad?

Cabe introducir, desde otra perspectiva, el concepto del consumo, el cual se ha vuelto un elemento importante en la búsqueda de las necesidades básicas (Clavé, 2007); entre ellas el ocio, lugares y momentos de esparcimiento. A lo largo de los capítulos, con diversos métodos, esta tesis identifica de qué manera los desarrolladores están mercadeando las miniciudades como espacios polifuncionales que brindan (venden) experiencias usando la nostalgia de estas formas urbanas tradicionales, por ejemplo, el parque de barrio o la plaza.

Según sus creadores, la idea de los proyectos de uso mixto tipo miniciudad es vender el recuerdo de los incipientes espacios públicos urbanos. A pesar de ser de iniciativa privada, las

miniciudades están abiertas al público, ofrecen estacionamiento y parada de autobuses; sin embargo, el continuo privilegio al automóvil contradice los principios arquitectónicos del Nuevo Urbanismo, que proponen el diseño de volver a la ciudad tradicional peatonal y accesible a todos. Quizás, como discute Ghorra-Gobin (2006), ese discurso sea meramente para el mercadeo y esté lejos de orientar los proyectos hacia un desarrollo urbano durable. A pesar de estas contradicciones en sus diseños, las miniciudades siguen siendo ofertas catalogadas como “novedosas” y actualmente acuden a la venta de la experiencia multisensorial como una fuerte táctica de mercadeo (Clavé, 2007). En los siguientes capítulos seguiré el debate sobre qué tan (des)conectadas están las miniciudades en las metrópolis centroamericanas.

Continuando con el análisis de los espacios de recreo en el contexto de la reestructuración urbana, el Oakland Mall en Guatemala ofrece amenidades que aluden a lo natural como una añoranza al pasado. Se encuentran maceteros, jardines verticales y una *treehouse* [casa de árbol], para diversión de los niños (figura 133). De esta forma, apela a los sentidos y “trae” la naturaleza cerca de los consumidores, al crear un espacio de inmersión para emular los parques urbanos que ya no son frecuentados por su inseguridad, falta de limpieza o de lujo, limitado acceso (desconectado de vías peatonales o *hubs* de transporte público) y pocos atractivos recreativos. Es por esto que utilizar lo “natural” es un elemento articulador (Alvarado & Jiménez, 2015) de los espacios lúdicos intramuros donde se puede mantener el “control” o “previsibilidad”, en palabras de Monnet (2011).



Figura 133. Atractivos “naturales” o “verdes” en el Oakland Mall, Guatemala.
Fuente: acervo de la autora, 2017.

Si bien es cierto ya se discutió el factor “verde” en el diseño nuevo-urbanista, en esta sección lo abordaré desde la perspectiva de la relación entre la miniciudad, su entorno y las actividades lúdicas. Por ejemplo, al incorporar el factor “natural”, la estructura semántica del “adentro/afuera” se modifica y se regresa a la estructura y sensaciones evocadas por los primeros centros comerciales abiertos, que estaban más integrados a la ciudad. Las miniciudades y algunos *malls* rompen con la estructura del *mall* cerrado y desconectado del entorno y procuran emular las dinámicas urbanas rodeadas del verdor “rural”. De esta forma, las miniciudades también ofrecen espacios de entretenimiento al aire libre, espacios urbanos abiertos (plazas, pasajes, bulevares, etc.), pero al igual que los centros comerciales, acuden al consumo como un factor del ocio contemporáneo (Clavé, 2007). Según los desarrolladores, las miniciudades brindan espacios de ocio con más comodidades, oferta y seguridad que las de una plaza central; incluyen sus propias plazas diseñadas y homogeneizadas a la medida. Si bien es cierto los espacios públicos cuentan con su historia y funciones tradicionales, los espacios urbanos contemporáneos llevan el consumo a modo de sello existencial (Clavé, 2007).

En un momento del crecimiento metropolitano, donde el acceso al verdor es un lujo, se está valorizando más imaginaria y económicamente los espacios que tengan acceso a un parque urbano ya existente. Las miniciudades Santa Verde y Oxígeno, en Costa Rica, están incorporando el parque y el verdor como un fuerte componente que se puede consumir mediante diversas amenidades que apelan a la naturaleza y a deportes extremos, los cuales se realizan al aire libre (figura 134).



Figura 134. Render de Miniciudad Oxígeno, incorporando el verdor y actividades que se realizarían en un parque o espacios públicos abiertos.

Fuente: Cuestamoras (s.f.).

Otras miniciudades como Escazú Village, también en Costa Rica, más discretamente incluyen pequeñas áreas verdes con *plays* [área de juegos] para niños o tapetes de zacate sintético para aumentar el grado de inmersión en la miniciudad. A diferencia de los primeros centros comerciales abiertos en la década de los años 70 (figura 135), las miniciudades esconden el parque automotor en diversos niveles subterráneos. Esto enfatiza el cambio en las relaciones entre el urbanita y la ciudad, los medios de transporte y las nuevas preferencias. A pesar de que estas características y explicaciones no son novedad, se deben tomar como datos que orientan el debate sobre las miniciudades y qué tanto son un híbrido, continuación, ruptura o evolución de las tipologías urbanas heredadas de la globalización y del movimiento moderno.



Figura 135. Parqueo del Centro Comercial del Sur, San José (inaugurado en 1979).
Fuente: Fallas (2014).

Con base en las observaciones del trabajo de campo, en general, en el caso costarricense, la ciudad ofrece más parques para el disfrute de la población en diversas escalas. A nivel metropolitano, destaca el Parque Metropolitano La Sabana, en San José, que está siendo renovado y arborizado, con el objetivo de reanimar su uso. Posee espacios para realizar deporte y su iluminación y seguridad invitan a la población. Estos cambios se están dando de forma paralela a un intenso proceso de verticalización residencial para segmentos medio altos y altos en los alrededores de los distritos centrales de la capital. Este nuevo paradigma residencial, al cual los costarricenses no están acostumbrados, sin acceso a espacios verdes, está mercadeando el Parque Metropolitano, sus senderos y espacios de ocio como si fueran parte del *backyard* [patio trasero] de su propio residencial, para que los nuevos pobladores los consideren parte de su residencia, de su ciudad (Acosta, 2017b) (figura 136). Es una forma de recuperar el uso y confianza en un parque metropolitano que compite con centros comerciales como espacios de ocio heredados de los procesos de globalización.



Figura 136. Publicidad inmobiliaria que promociona el Parque Metropolitano La Sabana como parte de sus amenidades.

Fuente: HSolís (s.f.).

La GAM costarricense también cuenta con otro gran parque urbano, el Parque de la Paz, en el límite del anillo periférico. En general, los barrios y los distritos cuentan con bastantes espacios abiertos. A escala comunal o de barrio, en general en San José se observan más parches verdes, correspondientes a pequeños parques urbanos de barrios, que en ciudad Guatemala. En San José, estos parques de barrio son frecuentados por los mismos vecinos locales. En el caso guatemalteco, no se cuenta con la misma oferta, la realidad de la seguridad urbana es más compleja, y estos se encuentran principalmente dentro de los barrios con garita. Si bien Guatemala no cuenta con un parque metropolitano, tiene el zoológico, el jardín botánico y algunos estadios en pleno centro de la capital, los cuales no se asemejan funcionalmente a los pequeños parques en las zonas residenciales o barrios, de la misma forma que se observa en San José.

En este contexto, el auge del *mall* y la publicidad de los espacios privados que brindan funciones de ocio (y lo venden como tal) han cautivado a la población, modificando sus costumbres de entretenimiento, comercio y hasta residencia, en el marco de un crecimiento de la inseguridad urbana, principalmente en Guatemala. Según las entrevistas realizadas en ese país, las respuestas a la pregunta: ¿Hay algún parque en la ciudad dónde pueda ir a pasear el domingo?, fueron las siguientes: “uy, usted mejor no ande solita por ahí”, “en nuestra ciudad es bien difícil, pero si quiere la llevo al Minerva o el zoológico es bien bonito”, “bueno estamos cerca del Jocotenango, pero usted como turista mejor que no se exponga. Si quiere la llevo”. En contra posición, en Costa Rica la percepción fue menos negativa: “ah sí claro, está La Sabana bien grande y bonito para ir el domingo”, “está La Sabana o el Parque de la Paz del otro lado. Siempre van familias y es bien tranquilo”, “cualquier parquecito de barrio es bien

tranquilo. Se fija bien y puede disfrutar sin problema”, “como siempre pelando el ojo, puede andar tranquila en La Sabana”.

Así pues, con estos resultados, se aprecia cómo el tema de la seguridad está siempre presente en el discurso urbano en ambos países centroamericanos; sin embargo, en Guatemala se percibe una presencia más marcada de la prevención hacia el turista o la población que no conoce el entorno. En Costa Rica se observó mayor disposición para disfrutar de los parques urbanos y de barrio; a pesar de que se mencionaba la seguridad, sí resultaron ser opciones de ocio para los entrevistados.

b) Usos mixtos dentro de los barrios cerrados

Como analicé en la parte 1, los sistemas urbanos tienen en sí mismos realidades locales a las cuales las tipologías responden y se adaptan. Según Talen (2019), los barrios planificados tienen sus ventajas: “liderazgo institucionalizado, límites sociales y espaciales claramente definidos, y un sentido de control” (p. 4). Según ella, es probable que los vecindarios no planificados carezcan de estas ventajas. A partir de esta reflexión, presento el segundo eje de análisis de este capítulo, que corresponde a discutir cómo los barrios y espacios residenciales han sufrido cambios y mutaciones, simbólica y espacialmente de forma diferente en ambos países en estudio. Según Pujol et al. (2011), “la segregación residencial incide inicialmente sobre la creación de barrios cerrados, i.e. los barrios cerrados son consecuencia de dinámicas sociales ya existentes” (p. 463). En Costa Rica, el desarrollo de las urbanizaciones cerradas se enmarca en un proceso de reestructuraciones urbanas, principalmente de las últimas dos décadas (Alvarado & Jiménez, 2015), y en Guatemala destaca la realidad de la (in)seguridad urbana⁶⁶ a modo de factor que impulsa la habitación en colonias cerradas con garitas.

En el contexto histórico-geográfico guatemalteco, con altos niveles de pobreza y desigualdad, es que surgieron los barrios cerrados, como una opción residencial que vende seguridad. En Costa Rica, la expansión horizontal con la modalidad de condominios, inició en la década de

⁶⁶ En esta discusión de barrios cerrados es imprescindible mencionar que Centroamérica se considera la región más violenta del mundo entre aquellas que no están en guerra. Esto se va a expresar espacialmente en las formas urbanas, como el auge de los barrios cerrados. El año 2011 registró la mayor violencia homicida en la región en lo que va del siglo XXI, reportando una tasa regional de 43,7 homicidios por cada 100.000 habitantes (Estado de la Región, 2016, p. 284). El caso que resalta es el de El Salvador, con 61 homicidios por cada 100.000 habitantes lo cual está ligado a la realidad de las pandillas de ese país, que incluso, en el 2015, llegó a afectar el servicio del transporte público. Guatemala registró 31 y Costa Rica 10 homicidios por cada 100.000 (Estado de la Región, 2016). Estos datos comparativos permiten apreciar de que manera, a pesar de ser una región relativamente pequeña y con una historia compartida, el desarrollo urbano y las realidades sociales son contrastantes en su interior.

los 90, contribuyendo a un proceso de reestructuración urbana donde las tipologías aportaron a “redefinir la urbanidad⁶⁷ -en tanto relación de los habitantes con su ciudad” (Thuillier, 2005, p. 19). Para este análisis, tomo en cuenta las formas de la ciudad, las funciones y prácticas urbanas y las relaciones sociales.

Bravo (2007) relata la cronología y contexto del surgimiento de los barrios cerrados para el caso guatemalteco, y destaco las diferencias con el caso costarricense, respecto a su surgimiento y evolución. En Guatemala, la creación y amplia división de la ciudad en barrios cerrados se remonta a las tendencias segregacionistas históricas, que se analizan desde la parte 1. Estas se pueden dividir según las siguientes ideas (Bravo, 2007):

- a) Herencia histórica, política, social y cultural.
- b) Aumento de la inseguridad y violencia urbana.
- c) Incapacidad del Estado para asegurar servicios básicos y seguridad.
- d) Progresiva desaparición del sentimiento de comunidad.
- e) Acrecentamiento de la brecha entre segmentos sociales.
- f) Deseo de mayor contacto con la naturaleza.
- g) Deseo de un “estilo de vida”.
- h) Imposición de una nueva moda residencial o “*american way of life*”.

Una idea que concatena lo expuesto por Bravo (2007) es la reflexión de Low (2008), quien afirma que desde la perspectiva del sector público es posible analizar los barrios cerrados como “*government-like service providers*” [proveedores de servicios similares al los del gobierno]. En casos donde el sector público está endeudado, con problemas administrativos o sin fondos para proveer servicios adecuados, entonces la gerencia de las comunidades cerradas intenta proveer y dirigir sus propias necesidades.

En el caso guatemalteco, destaca el tema de seguridad urbana y esto ha dado lugar a dos tipos de barrios: propongo llamarlos los espontáneos y con organización comunal (no previamente planificados por el sector privado y muchas veces llamados “colonias” en Guatemala) y los barrios planificados de inversión privada, que se diseñan con planes maestros (llamados “condominios” en Costa Rica) (figura 137). En ambos casos, es posible analizarlos como una respuesta a la insuficiencia de la planificación pública, según la reflexión de Low (2008).

⁶⁷Con el término urbanidad, Thuillier (2005, p. 6) se refiere a: “el conjunto de propiedades de un espacio urbano y las relaciones que establecen sus residentes con ese espacio”.



Tipo 1 - Barrios cerrados no previamente planificados (espontáneos)

- En Guatemala las colonias o núcleos habitacionales estuvieron abiertos por muchos años. Posteriormente, se cerraron con una garita.
- Son para diversos segmentos: medio bajos, medios y medio altos
- En Costa Rica casi no se cierran calles públicas con garitas. Solo se coloca señalización municipal para indicar "Comunidad Organizada".



Tipo 2 - Barrios cerrados planificados (inversión privada)

- En ambos países son los barrios que desde su origen fueron diseñados y planificados por el sector privado como barrio o residencial cerrado.
- Son para segmentos medio-altos y altos
- Este es el tipo de barrios cerrados que se encuentran en Costa Rica.
- Desarrollados por una urbanizadora con un *master plan*.

Figura 137. Tipos de barrios cerrados en Guatemala en comparación con los costarricenses. Fuente: elaboración propia (2018) con datos de Bravo (2007, p. 179).

Los barrios cerrados no planificados, de administración comunal, llamados “colonias” con garitas o agujas (figura 138) son una forma urbana particular de Guatemala que no se encuentran en Costa Rica con las mismas características.

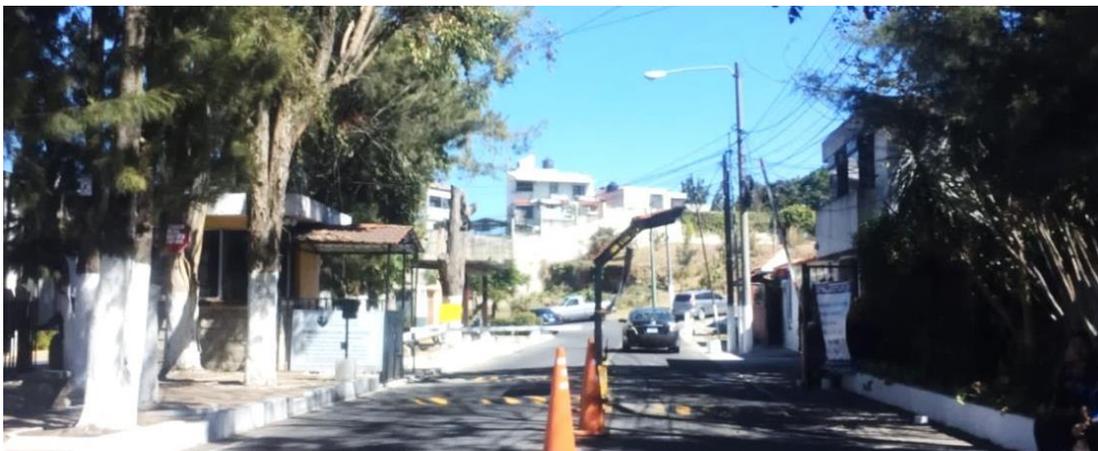


Figura 138. Barrio no previamente planificado, cerrado con garita y con organización vecinal en Guatemala.

Fuente: acervo de la autora (2018).

Estas “colonias” consisten en barrios que han ido cerrando sus calles hasta crear una burbuja con un solo acceso controlado. La organización es vecinal; los habitantes se ponen de acuerdo para administrar la recolección de basura y el mantenimiento de algún parche verde a modo de “parque”. Estas organizaciones vecinales surgen principalmente en el contexto guatemalteco de alta la criminalidad y por el miedo a ser víctimas de violencia⁶⁸, como motivo para el autoencerramiento. Son una solución para los diversos sectores, desde medio altos y medios hasta medio bajos, que no tienen el poder adquisitivo para comprar propiedades en desarrollos privados, pero que recurren a la misma solución de forma espontánea: cerrar las calles para crear un barrio cerrado con los usos urbanos a distancia caminable a manera de solución a la planificación urbana deficiente.

Al igual que las miniciudades, estas colonias modifican las relaciones de urbanidad. Se introducen nuevas formas, se modifican los accesos a los barrios, la población permanece “adentro”, sin necesidad de salir para atender las necesidades básicas (comida, artículos de librería, servicios retiro de dinero e incluso servicios religiosos). Al mismo tiempo que las miniciudades, estas “colonias” ofrecen diversos servicios, separan a la población del “mundo violento” del “exterior”. En las entrevistas realizadas de forma encubierta a sus habitantes guatemaltecos, enfatizaron el tema de seguridad y de proximidad de los servicios en el caso guatemalteco. En el caso costarricense, las entrevistas encubiertas resultaron más difíciles, ya que no hay servicios en el interior de los barrios y estos solo tienen administración privada con altas restricciones y énfasis a la privacidad del barrio tranquilo sin diversidad de usos (figura 139). En Costa Rica, se resaltó la privacidad y el único uso permitido: el residencial.

Tomando en cuenta que en Centroamérica, el 39% de las víctimas de violencia identificó que la delincuencia, la inseguridad, la violencia, las pandillas o el narcotráfico son los problemas más graves que enfrentan los países centroamericanos⁶⁹ (Estado de la Región, 2016, p. 286), se confirma cómo esto influye directamente en las formas urbanas y en las relaciones sociales. De esta forma, se puede decir que, en Guatemala, los barrios cerrados no previamente planificados se anticiparon a la tendencia de concentrar funciones y son un ejemplo de cómo la población se adapta a la realidad urbana. Cierran las colonias, crean una asociación de

⁶⁸ En 2005, uno de los barrios históricos de la ciudad, “El Gallito”, tuvo que ser cerrado por la misma Policía Nacional Civil, para controlar el narcotráfico y el cartel que había tomado el control de la población.

⁶⁹ El estudio *Crimen y Violencia en Centroamérica* (Banco Mundial, 2011, en Estado de la Nación, 2016, p. 286) identifica que los disparadores del crimen y la violencia en la región son: i) el tráfico de drogas, ii) la violencia juvenil y las pandillas, iii) la masiva disponibilidad de armas y iv) la debilidad de los sistemas de administración de justicia.

vecinos y transforman los barrios o colonias en un tipo de miniciudades por su propia iniciativa.



Figura 139. Muestras de opiniones sobre la funcionalidad de cerrar los barrios en ambos países, enero- abril, 2017.

Fuente: elaboración propia (2020) con imagen sin *copyright* de Pixabay.com.

Esta realidad afecta en la manera en que interactúan los ciudadanos, sus costumbres, sus áreas de recreo, restauración, residencia, trabajo, sus preferencias inmobiliarias y, por consiguiente, en su aceptación y preferencia por formas urbanas (por ejemplo, barrios cerrados o proyectos tipo miniciudades) como un lujo, una necesidad o un simple estilo de vida. La forma en que la población se relaciona está moldeada por esa realidad del “miedo”. Según el Estado de la Región (2016):

Un 35% de la población urbana y un 24% de la rural han limitado sus lugares de compra por temor y lo mismo ha sucedido con los centros de recreación (34% en áreas urbanas y 21% en las rurales). Un 15% de los residentes urbanos ha sentido la necesidad de cambiarse de barrio o colonia a causa de la delincuencia, porcentaje que baja a 8% en las zonas rurales. Por la misma razón ha tenido que cambiar de trabajo un 5% de la población, tanto la urbana como la rural. Además, resalta que los hombres son más propensos a tener un arma como medida de protección (49%) que las mujeres (28%). En Guatemala sobresale la práctica de los pueblos indígenas de organizarse contra la delincuencia (63%). (p. 286)

Esta escalada de violencia se le atribuye al perenne reto del narcotráfico, un problema que abarca todos los países de la región, y Guatemala, por su posición geoestratégica, está en una posición de tránsito con México y Estados Unidos. En este contexto de altas tasas de violencia, sumado a otros factores previamente mencionados, los barrios cerrados no planificados guatemaltecos ofrecen una polifuncionalidad semejante a la de las miniciudades, en el sentido de incluir servicios básicos y tiendas de conveniencia (figura 140) (localmente llamadas “tiendas” o “pulperías” en Costa Rica) para mantener la seguridad de sus habitantes, evitando que estos necesiten salir de la garita.



Figura 140. Diversos servicios ofertados dentro de las colonias cerradas en Guatemala. Fuente: acervo de la autora (2018).

Estas suplen sus productos de primera necesidad: alimentos básicos, servicios, centros religiosos y hasta guarderías. La población adapta sus casas y garajes para ofrecer servicios a sus propios vecinos y la población externa a la garita no tiene derecho a ingresar. Con este ejemplo, es posible observar cómo las diversas tipologías pueden interferir con las funciones de la ciudad (Thuillier, 2005), controlando estas y las prácticas adentro y afuera de las formas urbanas.

Por experiencia propia como investigadora en Guatemala, fui asaltada al visitar una “tienda” fuera de un barrio cerrado con garita. En entrevistas realizadas, donde comenté mi experiencia del hurto, los urbanitas expresaron: “uy, así solita no es seguro andar por la calle”, ¡Ah no, caminar así por la ciudad es un atentado. Uno nunca sabe cuando rapidito le roba el celular o lo matan para quitarle el bolso”, “usted así sola y extranjera rápido la roban”. Estos

testimonios demuestran la percepción negativa de la población frente a los niveles de (in)seguridad urbana. En el caso costarricense, a pesar de que no está exento de este tipo de eventos, no se percibe tan alta inseguridad en los discursos y experiencias propias.

El fenómeno de tener usos mixtos en los barrios cerrados no se ve en Costa Rica, ya que los barrios privados no permiten otro uso que el residencial. La opción que brinda el Ministerio de Seguridad Pública es una colocar un rótulo que indica “comunidad organizada”, pero sin restringir el paso vehicular o peatonal (figura 141). Además, las pocas tentativas que se han realizado para cerrar los barrios de forma espontánea han causado incomodidad en la población (figura 142).



Figura 141. Rótulo de “Comunidad Organizada”.

Fuente: acervo de la autora (abril, 2019).

8A EL PAÍS DOMINGO 20 DE MAYO DEL 2018 / LA NACIÓN

PROBLEMAS DERIVAN, MUCHAS VECES, DE DESCONOCER LEY REGULATORIA

Agujas abren paso a pleitos vecinales y posibles abusos

En la urbanización Las Rotondas, Gregorio Hurtado Mens es el encargado de la vigilancia de día. Otro compañero cubre el turno de la noche y madrugada. ALONSO TORO

Voces antagónicas

<p>“LA AGUJA GENERA UNA ESPECIE DE IMAGEN CONDOMINIAL DE URBANIZACIONES QUE NO LO SON. LLEGAN PERSONAS DE URBANIZACIONES ABIERTAS CON PRETENSIONES COMO, POR EJEMPLO, PRIVATIZAR PARQUES PÚBLICOS. UNA AGUJA CREA EXCLUSIÓN.</p> <p>Édgar Mora Exalcalde de Curridabat</p>	<p>“ESTE RESIDENCIAL TIENE 27 CASAS CON FAMILIAS QUE HEMOS VIVIDO MÁS DE 40 AÑOS JUNTOS. YO LLEVO 43. AHORA, LA MAYORÍA SOMOS PENSIONADOS. SIENTO QUE FUE DE GRAN UTILIDAD POR SEGURIDAD Y PORQUE NOS AYUDÓ A EMPEZAR A TOMAR DECISIONES JUNTOS.</p> <p>Cecilia Araya Residencial Las Rotondas</p>	<p>“HAY COMUNIDADES QUE PUDIENDO CUMPLIR LAS REGLAS, SE LAS BRINCAN. ESTO CREA CONFLICTOS. POR EJEMPLO, EL ACCESO DE PEATONES. EL PERSONAL DE SEGURIDAD EN LA AGUJA SOLO PUEDE DOCUMENTAR HACIA DÓNDE CAMINA ALGUIEN, SIN INTERROGAR.</p> <p>Marcelo Solano Policía Municipal de San José</p>
---	---	--

Figura 142. Noticia sobre el rechazo de garitas en vías públicas en Costa Rica.

Fuente: Lara (2018, p. 8A).

Según las entrevistas que realicé a urbanitas en general, en Guatemala no se expresaba rechazo a cerrar las calles públicas con garita, ya que la población misma apoyaba las iniciativas como medidas de seguridad. El caso costarricense, se dieron respuestas más polarizadas; la mitad de los entrevistados abogaba por el libre tránsito sin garitas en calles públicas y consideraba que los que querían más seguridad podían optar por proyectos de iniciativa privada para evitar los “pleitos” sobre el la restricción del tránsito entre lo público/privado. Este ejemplo demuestra cómo los dos países reaccionan de manera diferente a las diversas necesidades y retos urbanos en diversas intensidades.

c) El “comercio de barrio” perdura y se reconfigura en la ciudad

En estos contextos de cambios urbanos, las relaciones entre mercancía y espacio adquieren nuevas dimensiones y se adaptan a las realidades económicas, políticas y sociales del lugar. Se trata de un contexto de la globalización, que se puede considerar un proceso homogeneizador y diferenciador, fragmentador o densificador, o que estimula cambios en las dinámicas entre las prácticas, el mundo edilicio, los participantes y sus relaciones. La ciudad va a expresar territorialmente las diversas tipologías y dinámicas, que tendrán funciones simbólicas y pragmáticas. Esta sección abordará el comercio de conveniencia, de proximidad o de barrio (conocido como “tiendas” en Guatemala y “pulperías” en Costa Rica) y la incorporación del uso mixto como dos formas comerciales que se confabulan actualmente en las metrópolis y en las miniciudades y que contribuyen a perpetuar y/o reestructurar las dinámicas sociales y económicas.

Nuevas tipologías se incorporan, pero otras permanecen y se tienen que adaptar (Pierre, 2016). Randall Fernández, gerente de Colliers, Costa Rica (citado por Chacón, 2016), comenta que las dos tendencias con más fuerza en ese país son los usos mixtos y los formatos comerciales de menor tamaño que incluyan conveniencia⁷⁰ (reducida variedad de productos de primera necesidad). Según Fernández, también están los *community centres*, centros comerciales abiertos que ofrecen productos rápidos, y los *strip centres*, también de la mano con el auge residencial, que atienden a escala de barrio. Las diversas tipologías afectan de

⁷⁰ Según el International Council for Shopping Centers (2017), los centros de conveniencia se definen como: “*the smallest of the centers, whose tenants provide a narrow mix of goods and personal services to a very limited trade area*” (p. 1) [los centros más pequeños, cuyos inquilinos proveen una pequeña variedad de bienes y servicios personales a un área comercial limitada].

forma diferente las dinámicas comerciales a distintas escalas, pero Chacón (2016) apunta que hoy se enfatiza la conveniencia. La figura 143 confirma el auge en el uso mixto en las construcciones de inmuebles comerciales en Costa Rica. Los *community centres* y su oferta de servicios de conveniencia también presentan un gran número de metros cuadrados de construcción para los próximos años, en el caso costarricense. Sin embargo, la conveniencia no solo viene en grandes proyectos de inversión privada al estilo centros comerciales. A diferencia de Costa Rica, y en una intensidad mucho mayor, Guatemala, con sus altos niveles de pobreza y desigualdad⁷¹, las ventas informales y de conveniencia en la calle, alimenta el comercio para todos los sectores.

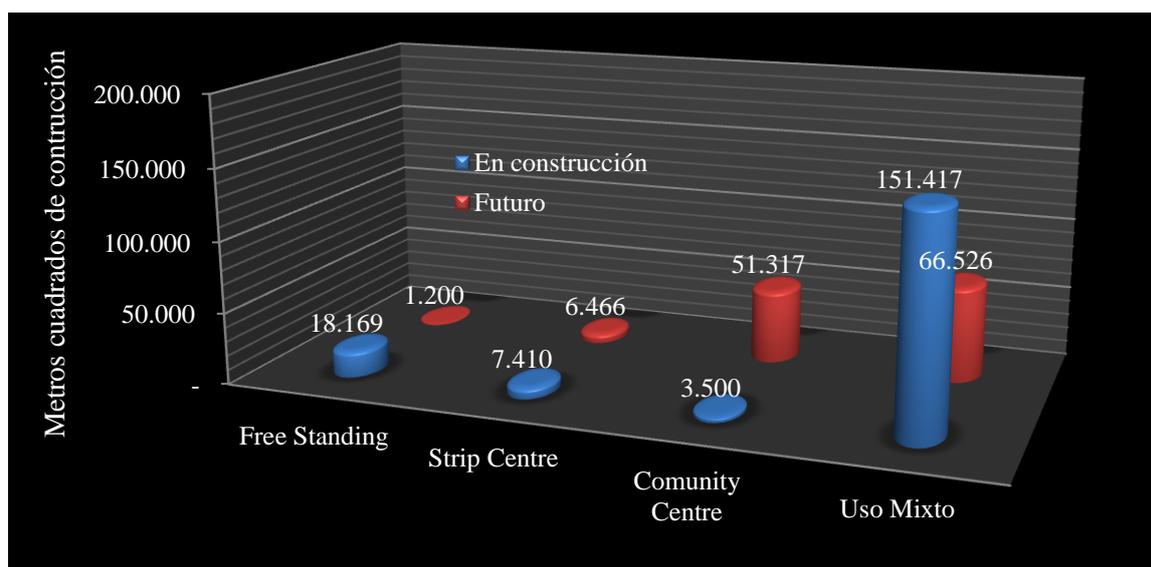


Figura 143. Nueva generación de inmuebles comerciales en Costa Rica.

Fuente: elaboración propia con datos de Colliers Costa Rica, en Chacón 2016, p. 72.

Para este tipo de comercio, propongo que sigue una dinámica “transgeográfica”; es decir, sin un emplazamiento fijo, sin límites, en todo lugar o también de forma invisible. Va más allá de tener una tipología física, rígida, asociada a su mercancía, como la tienda. Son quioscos ambulantes, que aparecen y desaparecen; se incluyen personas y caminantes que venden sin ningún quiosco o espacio comercial. También están los negocios ilícitos que nadie menciona y nadie sabe dónde ocurren. El comercio informal de conveniencia adquiere múltiples facetas y, como mencioné en la parte 1, lo importante es el gran peso que tiene en la economía guatemalteca. Según corroboré en entrevistas encubiertas realizadas a vendedores ambulantes, esta conveniencia permite tener el producto fresco (almuerzos, tortillas, frutas, refacciones o meriendas) al alcance de la mano, sin tener que pagar alquiler o impuestos (figura 144).

⁷¹ De la población trabajadora, el 70,09% realizaba actividades informales y un 9,8% no alcanzaban los 14 años de edad (Martínez, 2014 con datos del INE, 2004), lo cual podría tener una estrecha relación con la cantidad de ventas informales de conveniencia o de barrio para las economías diarias o dirigidas a sectores de menor poder adquisitivo.

Asimismo, facilita que la población no se desplace grandes distancias para obtener un producto de primera necesidad; proveedor y demandante ganan en una ciudad cada vez más congestionada.



Figura 144. Ventas informales en las calles o casas en ciudad Guatemala.
Fuente: acervo de la autora (2018).

Guatemala se caracteriza por el comercio de conveniencia, que de forma informal o formal, se encuentra en cada cuadra y cada esquina de la capital. La cantidad de “tiendas” o diminutos espacios de ventas de primera necesidad es sorprendente con respecto al caso costarricense. En Guatemala, las tiendas, siempre protegidas por barrotes, debido al insistente tema de la seguridad, son parte del paisaje urbano (figura 145). Por lo tanto, estas tiendas hacen parte de las costumbres diarias de los urbanitas. Se complementan con comedores, tortillerías y, a veces, panaderías. Es una cultura urbana basada en el comercio de barrio, motivo por el cual los barrios cerrados no planificados decidieron adaptarse e incorporar la conveniencia en sus espacios autosegregados.



Figura 145. “Tiendas”: pequeños espacios comerciales de conveniencia en Guatemala.
Fuente: acervo de la autora (2018).

Según las entrevistas a las personas que se acercaban a las tiendas, estas son frecuentadas casi a diario y con mayor frecuencia que el supermercado: “ah, yo vengo todos los días para comprar lo que necesite para el almuerzo”, “lo que uno necesite se encuentra aquí. Así no voy al supermercado que me queda más lejos y termina uno gastando la plata que no tiene”, “aunque si puede salir más caro el precio, pero tiene uno todo fresco y cerca de la casa”, “ya se acostumbró uno a comprar en la tienda y de paso compro tortillas recién hechas”. Con base en las observaciones, esta población corresponde a sectores medios y bajos, pero fue evidente que los altos estratos no se percibieron frecuentando las “tiendas” guatemaltecas. Se observó que las economías diarias de los segmentos de menores ingresos requieren las ofertas de las “tiendas” de conveniencia para adquirir sus productos del día, pues no tienen el poder adquisitivo y la liquidez para hacer comprar mensuales. En el caso costarricense, a continuación, se observará que esto funciona diferente.

En Costa Rica, se conocen como “pulperías” o “minisúpers” y, a pesar de que sí se caracterizan como pequeñas tiendas de barrios, no se asemejan en cantidad y en el pequeño tamaño a las guatemaltecas. Tampoco se encuentran dentro de los barrios cerrados de iniciativa privada llamados “condominios”, ya que ahí solo se permite el uso residencial. En Guatemala, a veces son simples ventanas con barrotes, donde el comprador ni tiene acceso al producto, por cuestiones de seguridad o porque se trata de una simple ventana o cuarto en la casa del propietario (figura 146); tampoco tienen espacio para parquear.



Figura 146. “Tiendas” en Guatemala. El consumidor no contacto directo con el producto. Fuente: acervo de la autora (2018).

El trabajo de campo y mi experiencia propia como residente en Costa Rica me permitió corroborar que el mercado de conveniencia en Costa Rica, o lo que se conoce como “pulperías”, ha sido ofertado por locales y también por un gran número de propietarios

asiáticos que se caracterizan por trabajar en horarios extendidos e incluso feriados y domingos; a estas pequeñas tiendas se les llaman “chino”⁷² y la población se refieren de la siguiente forma: “vamos donde el chino a comprar leche”.

En ambas capitales, observé que las tiendas o pulperías siguen existiendo a pesar de la aparición del *mall*, de los “megasúpers” o de los *community centres*. Según Capron (1996), las prácticas comerciales de barrio no tienen el mismo significado que las del centro urbano o inclusive las del *mall*. El comercio de barrio no desaparecerá y, más bien, se está retomando en las miniciudades. Estos dos tipos de comercio tienen relaciones complementarias, ya que los grandes centros comerciales y las tiendas de barrio corresponden a dimensiones y niveles diferentes de la experiencia urbana. El comercio de barrio siempre será necesario en el sistema comercial y, actualmente, está retomando con fuerza en el marco de los procesos de metropolización desorganizados, que obligan a la población a buscar soluciones cercanas. Son justamente estas dinámicas e identidades lo que los proyectos de uso mixto tipo miniciudades están tratando de replicar, para enfatizar su uso mixto y su funcionalidad.

Para abordar estos cambios urbanos, analizarlos desde una perspectiva económica. De acuerdo con el “Perfil del Consumidor”, publicado en el diario *El Financiero* (citado por Fallas, 2016), en el transcurso del año 2016, en Costa Rica los consumidores nacionales disminuyeron la frecuencia de compra y visita a la mayoría de los comercios de ropa, restaurantes y centros comerciales; sin embargo, se dio un patrón contrario al reportar un aumento de las visitas a los “minisúpers” y pulperías (figura 147), lo cual indica que se está dejando atrás el patrón de compras quincenales y mensuales. Estos cambios en las preferencias de las tipologías y dinámicas de consumo van de la mano con la situación financiera, respecto a la cual, en el caso costarricense, según el informe, se percibía pérdidas en la capacidad de compra. En el caso guatemalteco, la dinámica del comercio de conveniencia y el informal también responden a la situación de altos porcentajes de pobreza y poco poder adquisitivo, que lleva a consumir a diario con el salario del día.

⁷² Por experiencia propia como residente en Costa Rica, en este país a muchas tiendas de barrio se les llama “chino”, debido al gran número de orientales que han puesto estos negocios en los barrios urbanos y rurales. A pesar de que el objetivo principal de esta tesis no fue contabilizar ni detallar sobre el tipo de propietarios en estas tiendas de conveniencia, sí resultó un detalle que surgió a partir de las reiteradas observaciones en los trabajos de campo y en mi experiencia personal para contrastarlo con la realidad guatemalteca. Ha sido mi lugar de residencia durante más de dos décadas, lo cual me ha permitido corroborar empíricamente dicha afirmación.

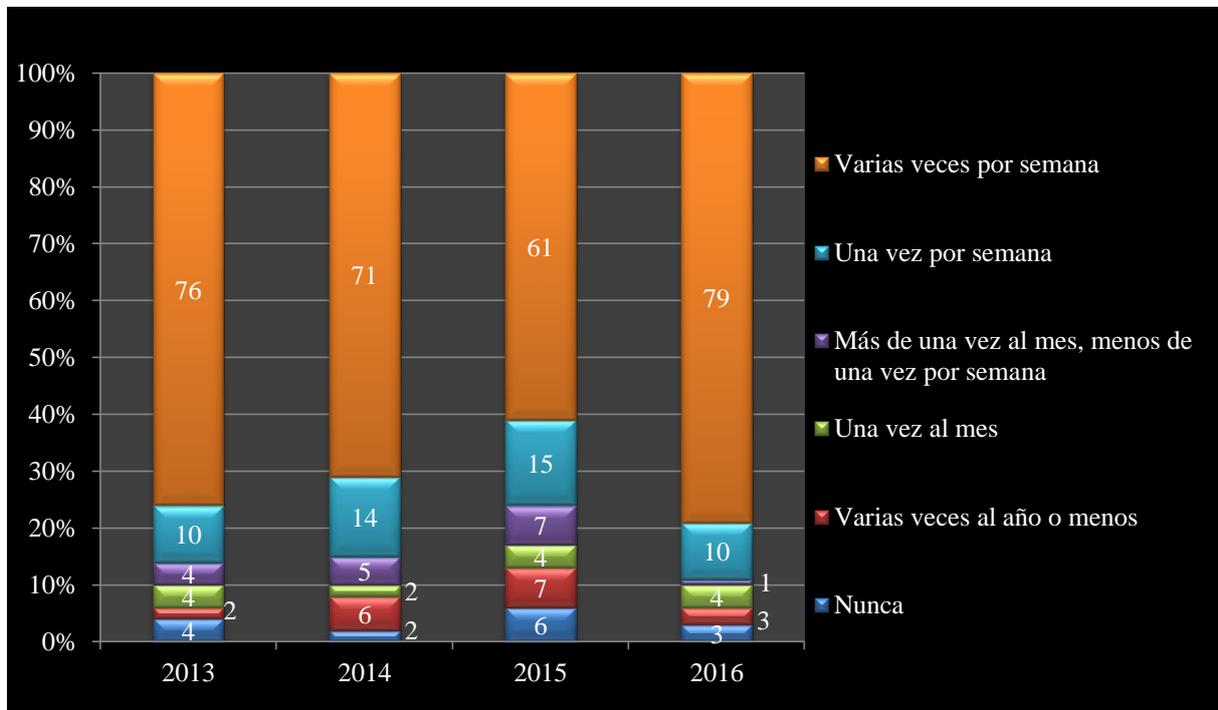


Figura 147. Frecuencia de asistencia a espacios comerciales de conveniencia en Costa Rica, 2013-2016.

Fuente: Perfil del Consumidor (2016), citado por Fallas (2016).

Desde la perspectiva de la morfología urbana y las accesibilidades, el comercio de conveniencia, que está a una distancia caminable, siempre continuará siendo necesario, especialmente en ciudades cada vez más congestionadas. Las tiendas o pulperías siguen vigentes y parecen tomar más fuerza, en un contexto en el cual las metrópolis están saturadas de automóviles o no toda la población tiene acceso a uno para ir a un gran supermercado. Según el “Perfil del Consumidor”, la “conveniencia cala fuerte en la decisión de compra del tico” y las “personas aprecian cercanía de locales para evitar presas y ganar tiempo” (Fallas, 2016). Así, en el marco de una aglomeración cada vez más grande, densa y congestionada, las tipologías del comercio de conveniencia reafirman su auge.

La conveniencia (productos de primera necesidad) se asocia a espacios y distancias caminables. Es un ejemplo de una tipología, servicio y dinámica urbana de antaño, que no ha desaparecido y, por el contrario, actualmente va en aumento. En el caso costarricense, las pulperías son más grandes que las “tiendas” guatemaltecas con barrotes en las ventanas. En el primer caso, inclusive a veces tienen estacionamiento para un par de carros en la acera. Se puede entrar, llevar canasta y a veces hasta un pequeño carrito de compras; se observan personas de estratos más variados y carros de lujo que estacionan en las afueras. Según las observaciones, parece que en el caso costarricense las pulperías también se localizan en

barrios de estratos medios y hasta medio altos donde se aprovechan las distancias cercanas más que un tema de economías diarias.

El comercio de barrio y las antiguas tipologías son incluidas o emuladas también respondiendo a un imaginario urbano nostálgico; se trata de una combinación entre el querer revivir la ciudad de antaño y la necesidad local actual de tener los servicios al alcance. Recuerda las épocas cuando, al no existir el automóvil, se estimulaba el intercambio en persona y el sentimiento de comunidad. Los espacios de comercio de conveniencia se han adaptado a las realidades, dinámicas, intensidades y escalas de cada sistema urbano y estos también continúan haciéndose presentes en todos los proyectos de uso mixto tipo miniciudades (y algunos *malls*) que se verificaron en el trabajo de campo.

En Costa Rica, las miniciudades han optado por vender la conveniencia como parte de su oferta; por ejemplo, desde la perspectiva del discurso publicitario, Distrito Cuatro se vende como la primera miniciudad que ofrece la conveniencia (figura 148).



Figura 148. Distrito Cuatro mercadeada como la primera miniciudad que ofrece la conveniencia en Costa Rica.
Fuente: Distrito Cuatro (2016).

A pesar de que no se siguen los principios del Nuevo Urbanismo al pie de la letra, estos se utiliza como técnica de mercadeo. El proyecto parece un *strip centre* o plaza comercial y procura publicitar una novedad para diferenciarse de los demás productos inmobiliarios: el comercio de conveniencia en un supermercado. Se puede llegar a pie desde las mismas residencias del proyecto, desde los barrios aledaños o en automóvil desde otros lugares, pero, una vez más, la peatonalización no es su prioridad.

La tipología del mercado (desde los zocos árabes hasta los mercados actuales) tampoco ha desaparecido aunque, según Calthorpe (1993), resulta irónico que en la sociedad más consumista de todos los tiempos, surgiera una forma “grotesca” y “miope” de encerrar el comercio en diversos tipos de centros, incluido el *mall*. Para el autor, esto produjo dos pérdidas: el comercio como una parte integral del centro comunal y la calidad única de los productos locales. Son quizás a estas ideas que están aplenado los promotores para que, ya sea a nivel emocional, comercial y/o urbanístico, se recobren estas prácticas. Por ejemplo, como técnica de mercadeo, en Costa Rica, diversas ferias o espacios dentro de los mismos proyectos se hacen llamar “mercaditos” o “mercados urbanos”, apelando a la nostalgia, según apunté en el capítulo 7. Se ofrecen productos que van desde comidas ambulantes y restaurantes fijos hasta manualidades, productos “artesanales”, productos de belleza o decoración, etc. Avenida Escazú introdujo su “Mercadito” (figura 149) años después de su apertura, pues la conveniencia siempre es necesaria para los diversos usuarios de los espacios.



Figura 149. El “Mercadito” en Avenida Escazú ofrece verduras y frutas en cestas, emulando los mercados urbanos tradicionales.

Fuente: acervo de la autora (2017)

Santa Verde también incluyó la “Verdería” en su plan, para ofrecer la conveniencia a sus habitantes y visitantes (figura 150).



Figura 150. Render de “La Verdería”, tienda de conveniencia, miniciudad Santa Verde, Costa Rica.

Fuente: Santa Verde (s.f.).

Plaza Tempo, contiguo a la miniciudad Avenida Escazú, ofrece el “Mercado Urbano”, pero este no es un espacio comercial, sino una plaza de comidas con una diversidad de “*comfort food*” que, según el chef Marco Antonio Ganoza, es “esa comida que nos evoca un recuerdo cálido y agradable” (González, 2018). Este caso ilustra cómo el mismo nombre de los espacios o formas urbanas se utiliza para evocar la nostalgia asociada al barrio o la pequeña ciudad para atraer clientela. Esto no significa que el producto en sí mismo obedezca al signo y su significado.

No estoy afirmando que estas sean técnicas para volver al urbanismo auténtico de hace un siglo, pero se identifican como formas de mercadeo en Centroamérica, que están resultando novedosas y atractivas para el mercado local, siguiendo el discurso de los promotores. Es una moda, según pude corroborar en campo, donde la imagen del tradicional mercado sucio y maloliente se higieniza hacia un fenómeno *trendy* [de moda], asociado con los segmentos de mayores poderes adquisitivos. La frescura de los alimentos o lo fabricado de forma “artesanal” se volvió un lujo en la sociedad consumista, automatizada e impersonalizada.

Así pues, considero el “El Mercadito” un ejemplo de una iniciativa que surgió como un espacio donde las mujeres emprendedoras pudieran ofrecer productos y servicios. No tiene un lugar físico definido y más bien funciona a modo de una comunidad nómada. Actualmente, se expone en las miniciudades Avenida Escazú, Distrito Cuatro y Plaza Tempo, Hotel Intercontinental y otras plazas comerciales. Estos son ejemplos de que el concepto de mercado y su imaginario urbano es vendido para atraer clientes a los diversos espacios

comerciales de uso mixto que han mostrado éxito desde hace siglos, a pesar de que se sigan replicando prácticas heredadas del proceso de urbanización marcado por la globalización. Las miniciudades utilizan en su discurso de ventas y en sus arquitecturas tematizadas el rescate de ese sentimiento de comunidad y de ciudad a escala humana, tanto para los residentes como para los visitantes, a pesar de que se siga priorizando el automóvil, la separación o autoencerramiento y los diversos segmentos socioeconómicos. Conforme avance el análisis, verificaré qué tan alejados están los signos de sus significados en el discurso publicitario.

Otra reciente forma de expresión del comercio de conveniencia ha surgido con mayor presencia en Costa Rica. En los últimos años, las grandes empresas se percataron del nicho comercial para expandir sus acciones en el comercio de conveniencia. Florida Ice and Farm Company S.A. (FIFCO) es una empresa costarricense de alimentos y bebidas, con sede en la provincia de Heredia, Costa Rica, con un catálogo de más de 2.000 productos, vendidos en más de 15 países. No solo se ha dedicado a la producción de bebidas, sino que ha ampliado su portafolio, convirtiéndola en un importante actor en el comercio nacional. Han incluido una división llamada Florida Retail, que comenzó con panaderías y se diversificó hacia la conveniencia y tiendas especializadas; abarca toda la cadena de panaderías Musmanni, tienda de La Birra, Vinum Store y las tiendas de conveniencia Musi (figura 151) y L'Artisan Café.



Figura 151. Tiendas de conveniencia o de barrio. Arriba: Super24, ciudad Guatemala. Abajo: Musi, San José.

Fuente: acervo de la autora (2019).

Con el sistema de franquicias y propiedad propia, ha optado por modificar su oferta y ofrecer espacios agradables para invitar al comprador a “quedarse y tomar café”; sin embargo, siempre cuenta con espacios que privilegian el automóvil, en lugar de ofrecer jardines y más espacios peatonales (figura 151). Es una mezcla contradictoria de discursos, donde el automóvil siempre tiene el privilegio. Asimismo, este ejemplo diferencia el caso guatemalteco, en el que las tiendas de conveniencia no están orientadas a los estratos medio altos ni altos. En el caso costarricense, las cadenas de conveniencia hasta se han especializado en productos *delicatesen* y “artesanales” los cuales se caracterizan por ser más caros y comprados por los estratos altos.

En síntesis, en Costa Rica, estas recientes franquicias comerciales de conveniencia ofrecen diversos productos para los diferentes segmentos sociales. Desde las básicas panaderías hasta su tienda *delicatesen* de vinos, cervezas y embutidos. Este es un ejemplo de la forma en que la conveniencia se ha mercantilizado a otra escala, yendo más allá de las “pulperías” de propietarios individuales o de las tiendas guatemaltecas de pequeño tamaño y las ventas ambulantes de comidas en las calles. Se asemejan a la cadena Oxxo en México y en Colombia. En Costa Rica, las tiendas de conveniencia en cadena se cuadruplicaron entre 2010 y 2014, mientras que en Guatemala hay una sola cadena, Super24 (figura 151), que ha triplicado el número de locales desde 2010 (SCT, 2015); se evidencia así que el comercio de barrio debe adaptarse, en un contexto de “mutaciones profundas en la oferta comercial” (Pierre, 2016).

Conclusiones del capítulo 8

Este capítulo se enfocó en tres ejemplos de los cambios en las dinámicas urbanas a partir de los espacios de ocio, los barrios residenciales y el comercio de barrio. Se discutió que algunos espacios urbanos se dejan de usar, cambian de usuarios; mientras que otros se renuevan y algunos toman prestado su estructura semioespacial y se hibridan con otros lugares, otras realidades y otros usuarios. Estos ejemplos comparativos muestran que las mutaciones del espacio colectivo (público o privado) están incluyendo hibridaciones espaciales y funcionales para adaptarse a las realidades locales y a los retos que imponen las metrópolis. En este contexto, aparecen las miniciudades, publicitadas como nuevos productos inmobiliarios que contribuyen a estos cambios de patrones.

Las prácticas diarias, el espacio público, el sentimiento de comunidad, las nuevas tendencias comerciales, los imaginarios urbanos y la forma en que la ciudad es usada y apropiada son solo algunos factores influenciados por los discursos publicitarios y productos inmobiliarios que juegan con los signos y significados. Se venden ideas, imágenes y textos como si hicieran parte de los principios de diseño del Nuevo Urbanismo, tema que continuaré discutiendo en los próximos capítulos, para evaluar hasta dónde es aplicado este discurso arquitectónico y hasta dónde se quedó en la teoría o si es solo una técnica de venta.

Los barrios cerrados han surgido y se han desarrollado en forma, intensidad y escala diferente en ambos países. Se modifican y se adaptan a su realidad y las miniciudades de iniciativa privada se incorporan a la oferta, ofreciendo sus propios distintivos y novedades dependiendo del sistema urbano. La actividad comercial también ha sido modificada. Informal o formal, de conveniencia o de barrio, se expresa en el territorio de diversas formas: ambulante, en quioscos, tiendas, pulperías, en los semáforos, en grandes *malls*, en miniciudades o hasta donde la legalidad pierde su poder. La conveniencia ha caracterizado las ciudades y puedo decir que su universo semántico es tomado prestado por los grandes proyectos y las miniciudades, para teñir de romanticismo las imponentes estructuras, apelando a lo pequeño, acogedor e idílico, conceptos opuestos a los grandes centros comerciales heredados de la globalización.

De la misma forma que ocurrió con las plazas, parques, pasajes, galerías, barrios tradicionales, mercados abiertos, etc., a lo largo de las décadas, el sector privado (incluidas las miniciudades) está participando activamente de la mutación de espacios, prácticas, intercambios y participantes en diversas formas urbanas. Intenta recrear lo intangible: el sentimiento de seguridad, de comunidad, de abrigo, de tranquilidad y de comodidad de las formas urbanas tradicionales.

Capítulo 9. Miniciudades como nuevas centralidades en la metrópolis

“En aquel Imperio, el Arte de la Cartografía logró tal Perfección que el Mapa de una sola Provincia ocupaba toda una Ciudad, y el Mapa del Imperio, toda una Provincia. Con el tiempo, esos Mapas Desmesurados no satisficieron y los Colegios de Cartógrafos levantaron un Mapa del Imperio, que tenía el Tamaño del Imperio y coincidía puntualmente con él”. (Del rigor en la ciencia - Borges, 1999, p. 119)

Actualmente, el sistema económico se transforma de uno industrial a uno cognitivo, basado en el uso y venta del conocimiento y experiencias (Montejano, 2014). El urbanismo se redefine para bien o para mal, mejora o reforma la ciudad existente de alguna manera, ordena o desordena su desarrollo, propone diseños que puede perjudicar o ayudar al buen vivir, inventa formas y establece dialécticas que resultan positivas o negativas entre los espacios y con los comportamientos sociales. Según Sassen (2001):

Hoy ya no existe una relación simple y directa entre la centralidad y entidades geográficas tales como el centro de la ciudad o el distrito comercial central (DCC). En el pasado, y en realidad hasta muy recientemente, la centralidad era sinónimo del centro de la ciudad o del DCC. Hoy, la correlación espacial de la centralidad puede asumir diversas modalidades geográficas [...]. (p. 185)

En este contexto, propongo orientar el análisis hacia dilucidar cómo ciertas centralidades se reinventan; unas se agregan, otras se diluyen y de qué forma las promociones inmobiliarias o comerciales podrían “contribuir a la regeneración del tejido económico-social y urbano del entorno” (Borja & Muxí, 2000, p. 69). Desde la perspectiva del sector público y privado, este capítulo plantea la hipótesis de corroborar si los proyectos tipo miniciudades introducen nuevas articulaciones en el sistema de centralidades urbanas, en el contexto de profundas reconfiguraciones y mutaciones metropolitanas.

El capítulo abordará la temática de las centralidades desde diferentes aristas, incluyendo: la **centralidad simbólica y religiosa** y los *social hubs* [nodos o polos sociales]. Además, incluyo el **factor digital**, de suma importancia en los análisis urbanos contemporáneos para entender la forma en que los usuarios se liberan de la localización en la era de la

hiperconectividad. Debato estas temáticas en el contexto de la propuesta del **modelo de ciudad latinoamericana** y escoge el caso específico de las **Centralidades Densas Integrales** costarricenses a modo de ejemplo.

Traigo a la discusión diversas ideas del geógrafo urbanista Jordi Borja sobre los cambios en los patrones de centralidades; no obstante, aclaro que no asumiré su postura investigativa de actualizar los derechos y deberes de la ciudadanía en las discusiones sobre las nuevas las nuevas reconfiguraciones urbanas ni a seguir el discurso del derecho de la ciudad. Me centraré en los ejes investigativos que analizan los cambios de la ciudad contemporánea, sin combinarlo con el eje del reclamo de derechos. Esto con el objetivo de obtener una perspectiva más neutral y condensar las discusiones sin emisión de juicios en una primera investigación exploratoria como la presente. Esto también permitirá, en el contexto de recomposición urbana, discutir cómo las relaciones entre intereses individuales y colectivos se modifican, las ciudades cambian de escala y de forma y el sistema de movilidad urbana también se transforma (Ascher, 2003, 2007; Desse & Lestrade, 2016).

Parto de la idea de que las miniciudades crean nuevos lugares, donde convergen diversas relaciones entre transporte, comercio, ocio, residencias, en los cuales las interacciones entre las personas no han cesado, sino que se han redefinido, aprovechando los avances científicos y las nuevas tecnologías de información y comunicación (Ascher, 2003, 2007, 2009; Montejano 2014; Castells, 1995, 1998). Esta discusión la amplió desde la perspectiva de las heterotopías de Foucault (1967) en los siguientes capítulos. Si lo redujera a visualizarlas meramente como *non-lieux* [no-lugares] (Augé, 1992), perdería la riqueza de articulaciones que se introducen en el creciente escenario de desarrollos privados en la red metropolitana y sus implicaciones en la red económica y social (Stickells, 2008).

Para discutir las centralidades, propongo adoptar la reflexión de Ascher (2005) sobre los “hiperlugares” como espacios de “n” dimensiones físicas y sociales, donde se pueden llevar a cabo actividades diversas, una especie de ágora moderno (Ascher, 2003). Podría intentar usar esta herramienta para describir las miniciudades como espacios que permiten nuevas prácticas y modifican las dinámicas de los diversos tipos de centralidades urbanas (Capron, 2006). De esta forma, las centralidades y las formas urbanas se redefinen y el mercado inmobiliario responde y publicita “novedosos” productos, entre ellos las miniciudades, que entran en este juego relacional en la malla urbana.

Este capítulo abordará las propuestas teóricas del sociólogo y urbanista francés François Ascher (2003, 2004, 2007, 2009) para las discusiones en torno a la revolución urbana, la creación de nuevos lugares, la influencia de los avances científicos en la sociedad más racional y la organización de la ciudad hipermoderna. Posteriormente, aplicaré las discusiones sobre el nuevo modelo de ciudad latinoamericana, que ha sido ampliamente discutido por Janoschka (2002), Janoschka y Borsdorf (2004), Janoschka, Borsdorf y Bähr (2002) y Ford (1996) e incluiré las miniciudades en el modelaje de las nuevas recomposiciones urbanas. Luego, para el caso costarricense, comentaré el ejemplo de las Centralidades Densas Integrales, una propuesta de planificación heredada desde hace más de treinta años, con el PlanGAM82, cuya implementación es cada vez más importante y urgente en el contexto de un área metropolitana. Complementaré las discusiones con resultados de observaciones en campo y con entrevistas obtenidas de la revisión hemerográfica.

Centralidades simbólicas

Abro la discusión con la reflexión de Borja y Muxí (2000), quienes proponen: “Hoy el “centro” son los centros, la historia urbana ha producido diversos centros: (histórico, moderno o siglo XIX, “nuevas centralidades” (p. 46). A partir de esto, de acuerdo con Castells (1998):

La centralidad, desde el punto de vista urbanístico, no tiene por qué ser un centro, puede ser multinuclear. Se plantea así la idea de que la ciudad no es solamente unos elementos simbólicos centrales, a lo que se añaden espacios residenciales que se hacen significativos, sino que la centralidad es la difusión de esa monumentalidad en distintos centros que articulen significado y función en el conjunto del territorio. (p. 7)

En la misma línea de buscar otros centros, según Capron (1996), existen diversos tipos de centralidades, incluso la simbólica, que es igualmente constitutiva de la experiencia urbana. La centralidad está asociada con la ciudadanía, a ser reconocido como miembro de una ciudad. Por otro lado, el derecho a la ciudad⁷³ también está asociado a la centralidad (Lefebvre, 1974) y la ciudadanía es una de las dimensiones de lo urbano (Capron, 1996). Seguidamente, planteo entonces los significados y funciones que podrían asumir las miniciudades, tomando en cuenta que las centralidades se pueden analizar más allá de lo económico o como instrumentos de planificación.

⁷³ Una vez más, reitero que esta tesis no sigue la línea del derecho a la ciudad de Lefebvre (1974), pero sí se toman sus discusiones en torno a las centralidades como aportes a las discusiones.

Tomo la centralidad religiosa que históricamente ha definido la mayoría, si no todas, las ciudades hispanoamericanas y lusoamericanas y cómo esta se imita en las miniciudades centroamericanas. He destacado una diferencia entre los proyectos costarricenses y guatemaltecos, algunos de los cuales han decidido no seguir emulando esta centralidad. En el caso de Avenda Escazú, este no emula la centralidad religiosa asociada al poder y la administración urbana desde el periodo colonial. No acude a una forma urbana religiosa para estructurar sus planes maestros. En contraposición, como se ha corroborado en la parte 1, con el amplio recorte histórico, el componente religioso en la cultura guatemalteca tiene un mayor peso. Esto se ve reflejado en Ciudad Cayalá, la cual sí posee un centro religioso, con un alto campanario que sobresale en el *skyline* [horizonte] del proyecto (figura 152). Es una forma de ver cómo, a pesar de ser espacios planificados y creados por inversión privada, “*l’espace est marqué par une viscosité particulière, qui emprisonne des valeurs passées, qui détermine partiellement, dans la topographie des situations relatives, les valeurs de aujourd’hui*” (Lepetit, 1994, p. 558) [el espacio está marcado por una viscosidad particular, que encierra valores pasados, determina parcialmente, en la topografía de las situaciones relativas, los valores de hoy]. Así pues, se aprecia que el *passéisme*⁷⁴ [actitud o apego a prácticas y valores del pasado], específicamente con el factor religioso, cala más en los proyectos guatemaltecos que en los costarricenses.



Figura 152. Elemento mesiánico estructurador del plan maestro en Ciudad Cayalá.
Fuente: acervo de la autora (2018).

⁷⁴ Larousse (2020) define *passéisme* como “*Attitude de repli sur des valeurs du passé*” [Actitud para recurrir a valores del pasado]. El Centre National de Ressources Textuelles et Lexicales (2000) lo define como “*Attachement excessif au passé, aux moeurs et aux valeurs du passé*” [Excesivo apego al pasado, costumbres y valores del pasado.]

En otros casos, como el costarricense, la mercantilización del espacio ha contribuido a una desacralización y profanación del centro (Capron, 1996), lo cual facilita la transferencia de usos, la incorporación de otros nuevos y la combinación de estilos y lenguajes arquitectónicos, aunque la centralidad siempre estará arraigada a algún tipo de simbolismo. Si antes la ciudad era, ante todo, un símbolo donde lo sagrado aseguraba la cohesión de la comunidad y legitimaba su existencia (Musset, 2005, p.102), actualmente propongo que en estas relaciones se diluyen y se reconfigura. Se rompe esa unión entre el centro sagrado y político, lo cual significa que las centralidades se pueden desplazar en la malla urbana o dentro de la misma miniciudad (Capron, 1996).

Desde la perspectiva de la funcionalidad comercial, Capron (1996), en su tesis sobre la ciudad privada relacionada con los centros comerciales argentinos, comenta el efecto de estos como centralidades. El centro no necesariamente se localiza en un centro geográfico, según se heredó desde el período colonial. La miniciudad como centralidad puede ser un lugar que atrae por diversos motivos, teniendo en cuenta que el consumo cumple una función económica, social y simbólica. Son un centro de encuentro, residencial, de consumo, de diversión, de trabajo.

Las centralidades pueden ser inclusive analizadas desde sus funciones, ya sean monofuncionales, plurifuncionales, comerciales o polisémicas, dependiendo también de la forma de interacción con el lugar. Lefebvre (1974) discutió sobre la temática de los centros de ocio o la centralidad lúdica, la cultural, la de negocios y la de consumo, propia de la ciudad capitalista. En estos lugares, el consumidor acude también para consumir el espacio y las vitrinas. La concentración de mercancías es la excusa para que las personas se reúnan. Así, según el autor, los que conforman la centralidad tienen el poder para “dominar la técnica”, para utilizarla y modificarla teniendo en cuenta sus implicaciones. ¿Será que esta combinación de participantes y variables de espacio y tiempo se confabulan para hacer de las miniciudades una “creadora” de espacios y centralidades en la metrópolis?

De forma semejante a los centros comerciales, como lugares de interacción, las miniciudades pueden ofrecer una centralidad alternativa a diversos residentes de la ciudad que no necesariamente tienen acceso o quieren ir al centro de la capital. Así se comprueba que se puede formar una región metropolitana con centralidades diversas para los diversos ciudadanos. Sin embargo, cabe aclarar que las miniciudades son centralidades o espacios de interacción para unos y de rechazo para otros, representan la concentración y la fragmentación al mismo tiempo. Según Capron (1996), en el contexto de los centros comerciales, estos

reflejan una ciudad y sociedad dual: la ciudad de los que pueden consumir (espacios y mercancías) y la de los excluidos económica, física y simbólicamente. No obstante, analizando la población diversa que atiende los centros comerciales o las miniciudades, una misma centralidad puede ser aprovechada por unos de una forma diferente a los demás. Los excluidos perfectamente pueden consumir el espacio y el ocio sin desembolsar dinero en una tienda o para pagar un ingreso.

Las entrevistas demostraron esta dualidad de perspectivas. En Guatemala se percibió mayor desconecto hacia la temática de la segregación de estratos socioeconómicos. Las entrevistas abarcaron desde académicos hasta peatones en la ciudad, choferes de taxi, caminantes y vendedores en las miniciudades; por tanto, se abarcó de forma anónima un amplio espectro de sectores socioeconómicos y sus puntos de vista. Entre los resultados de Guatemala se muestran los más representativos de la perspectiva dualista; en Costa Rica, no se percibió tanto el repudio polarizado hacia los proyectos de uso mixto tipo miniciudades (figura 153).

¿A usted le gusta o recomendaría Ciudad Cayalá?

Es un lugar plástico que funciona como un ghetto para los ricos	Es un proyecto más de los ricos para los ricos	Es un lavadero de dinero de las familias más pudientes
Yo vengo aquí porque me gusta pasear con la familia aunque todo es muy caro como para venir todos a almorzar	Yo vivo lejos pero me gusta venir porque se puede caminar y comer y de paso ir al cine	Yo no soy guatemalteco pero me recomendaron venir aquí para andar en un lugar bonito
Me dijeron que aquí encuentro de todo para llevar recuerdos a mi gente de mi país. No se. Vamos a ver	Ah no! Ese lugar no es nada guatemalteco	Yo no sé qué le ven. Si eso es todo de cartón

¿A usted le gusta/recomendaría Avenida Escazú?

Aquí es un lugar dónde vos podés conseguir de todo y hasta tenés un supermercado cerca	Avenida Escazú es un lugar tranquilón y viene el que quiere... aunque no todos vienen, ¿verdad?!	Hay unos que se sienten incómodos porque no es como su típico mall o porque las tiendas son más finas. Cada lugar para cada tipo de gente
¡Díay! El que no puede venir, que busque otro lugar. Opciones hay muchas. Tampoco es tan malo. Para todo hay gustos	Yo vengo porque todo me queda cerquita	Es práctico y seguro
Yo sí lo recomiendo porque es bonito y se pasa el rato. No hay que preocuparse de nada	Ya que ir a un mall es aburrido, mejor uno viene acá	Yo sí lo recomiendo sobretodo para saliditas en la noche. Es finito y hay parqueo

Figura 153: Ejemplos de respuestas sobre su perspectiva y posibles recomendaciones para asistir a las miniciudades
Fuente: elaboración propia (2020).

De esta forma, es posible percibir que las diferentes perspectivas de los usuarios y población en general sobre las miniciudades van a influir en cómo las usan, cómo las perciben en las dinámicas urbanas, cómo las incluyen en sus quehaceres diarios y qué tanta centralidad ejercen y de qué tipo. El caso guatemalteco presentó críticas más fuertes hacia la “falsedad” del lugar y su poco arraigo, pero al mismo tiempo enfatizaron lo práctico de poder acceder a un lugar seguro para ocio o compras. Los costarricenses mostraron menos críticas negativas, mayor flexibilidad con las posibilidades de escogencia y sobretodo, el lujo como atractivo.

Al retomar los factores históricos que han determinado las centralidades en el desarrollo urbano durante siglos, conviene recapitular que las centralidades en las ciudades capitales de herencia colonial siguieron una doble funcionalidad, administrativa y religiosa. Hoy día el lujo tiene un fuerte poder de atracción. El plano damero se planificó alrededor de las iglesias y de los edificios administrativos, y las ciudades se expandieron concéntricamente, albergando los diversos segmentos sociales, siguiendo un patrón centro-periferia. En la parte 1 se profundizó en esta discusión, analizando cómo las relaciones sociales y económicas se relacionan estrechamente con la organización espacial (Lepetit, 1980); sin embargo, en esta sección pretendo resaltar que la evolución hacia un nuevo urbanismo puede dislocar los previos factores estructurantes de centralidades o exacerbarlos.

En el desarrollo urbano, el único centro colonial se ha modificado conforme las ciudades fueron creciendo en el siglo XX. El mercado inmobiliario influye directamente en quebrar el patrón dualista centro-periferia, ampliando la frontera de urbanización y aprovechándose de los bajos precios en las periferias o intersticios verdes en los alrededores de las ciudades. Como consecuencia, han surgido diversos parches urbanos caracterizados por diferentes intensidades de inversiones y sectores económico-sociales y, por consiguiente, otros polos de atracción, más allá del centro colonial. De esta forma, se desplazan el patrón monocentral y se agregan nuevas dinámicas y desplazamientos que pueden ser motivados o fomentados por grandes proyectos como las miniciudades, que son focos emisores y receptores de flujos y flujos.

Sumado a estas reflexiones, analizo en las siguientes secciones el factor digital como determinante y pieza modificadora de la clásica dinámica dualista del centro-periferia y que ha contribuido a una situación donde, en palabras de Stickell (2008, p. 254), “*the limits of the historic city have been erased along with the singular ‘heart’* [los límites de la ciudad histórica se han borrado junto con su singular ‘corazón’]”. Esto produce lo que el autor llama “geografías alternativas” y que propongo verificar a partir de las miniciudades más adelante.

Seguidamente, se plantea cómo el factor digital contribuye a (des)vincular la centralidad tangible y visible con la digital.

La centralidad hiperconectada

Al ampliar el marco de discusión, tomando en cuenta la naturaleza de la ciudad contemporánea, surgen tensiones entre la fragmentación del tejido urbano físico y las redes socioeconómicas en el ámbito digital (Strickells, 2008). Esta reflexión ayuda a justificar la necesidad de tomar en consideración conceptos clave que surgen de estos contextos y que contribuirían a analizar las nuevas tendencias del urbanismo y arquitecturas recientes (Strickells, 2008; Soja, 1996).

El análisis espacial a partir del factor digital es un tema muy amplio, pero lejos de caer en la dispersión o superficialidad analítica, considero imperativo considerarlo en el marco de los cambios introducidos por las miniciudades para abrir y orientar la discusión. Según Strickells (2008), las experiencias corporales y sociales en estos espacios contemporáneos son muy poco o nulumamente recopilados en la información sobre flujos urbanos, por lo cual en esta sección cuento con las observaciones de campo y las entrevistas como fuente de información para la discusión.

Las tecnologías de la comunicación son un factor que contribuye a la descentralización económica y a la reestructuración del mercado de trabajo (Ghorra-Gobin, 2006). De acuerdo con Strickells (2008), la naturaleza de la ciudad contemporánea con las tensiones entre su fragmentación del tejido físico y la multiplicación de las redes socioeconómicas electrónicas merece contribuir a la discusión sobre los patrones del nuevo urbanismo, como momento histórico. En este contexto, es imperativo tomar en cuenta que la globalización se considera un proceso de hibridación entre la revolución digital y la metamorfosis del capitalismo, donde entran en juego actores globales en un escenario transescalar (Ghorra-Gobin, 2017, p. 3).

Similar a las propuestas de Ascher (2007) sobre la revolución urbana y las nuevas relaciones sociales y personales, para Borja, (2003), el desafío del paisaje hoy es también un factor cualificante de la “tercera ciudad”, donde la digitalización banaliza relaciones y “se desarrolla una nueva lógica de producción, con su reflejo en las sociedades y en los espacios urbanos” (Borja, 2003, p. 45). A partir de estas reflexiones, cuestiono si los proyectos de uso mixto tipo miniciudades, al incorporar y ofrecer nuevas tecnologías, introducen “nuevos espacios” y

contribuyen a nuevos patrones de urbanismo, los cuales también pueden modificar las dinámicas de consumo, las centralidades, las relaciones entre residentes, las mismas formas urbanas y la movilidad urbana. Según Sassen (2001), más bien lejos de “neutralizar la geografía” (p. 186), el tejido regional siempre estará inserto en una infraestructura de comunicación convencional que permitirá potenciar los derivados de la telemática.

El uso de nuevas tecnologías de información ha permitido una economía mundial que se mueve al instante y que da lugar a nuevas formas de producción y gestión económica; sin embargo, esto no significa que desaparezcan las relaciones cara a cara, típicas de la mítica ciudad europea, el *old town* [el pueblo antiguo o tradicional] y sus formas de sociabilidad. Cuando se creía que las tecnologías de la información y comunicación (TIC) restarían relevancia a las ciudades (Montejano, 2014) y las llevarían a la muerte, más bien propongo la posibilidad de que estas complementan y crean nuevas relaciones sociales. Se vive en diferentes temporalidades y escalas, según lo expresa Ghorra-Gobin (2017):

Dans un monde globalisé on différencie ainsi la proximité « spatiale » de la proximité « relationnelle ». La majorité des habitants des villes vivent désormais aussi bien dans la proximité spatiale que relationnelle. Ils vivent l'ici et l'ailleurs » grâce à leur smartphone et Internet. Ils sont en contact avec des individus vivant dans d'autres métropoles ou dans d'autres pays. (p. 4) [En un mundo globalizado, la proximidad "espacial" de la proximidad "relacional" es diferenciada. La mayoría de los habitantes de la ciudad ahora viven tanto la proximidad espacial como la relacional. Ellos viven el "aquí y el allá" gracias a su teléfono inteligente y la Internet. Están en contacto con personas en otras metrópolis o en otros países]

Esto es lo que Sassen (2001, p. 186) propone como “nuevas geografías de la centralidad” en sus estudios de ciudades globales, y cuya reflexión aplica a nuestra discusión. Podría ser lo que ella comenta de ¿un “centro” transterritorial constituido parcialmente en espacio digital? En la figura 154 se aprecia lo que comentan los usuarios con respecto a sus experiencias en ambos países. Estos testimonios muestran que los patrones de consumo del entretenimiento se modifican con la introducción de las tecnologías, las cuales diversifican la percepción del tiempo y el espacio. Encontré que todos los entrevistados tenían un teléfono inteligente con alguna aplicación para mensajería instantánea; muchos enfatizaron las facilidades de no necesariamente estar físicamente en un lugar y tiempo determinado para disfrutar de un “momento” o evento.



Figura 154. Ejemplos de respuestas corroborando que todos los entrevistados portaban un teléfono celular en ambas miniciudades, enero-abril, 2017.

Fuente: elaboración propia (2020) con imagen sin *copyright* de pixabay.com.

En este contexto, es posible cuestionar si la ciudad podría promoverse como “transgeográfica”, donde se hace posible un traslape de actividades entre lo público y privado y la hibridación de lo interior con lo exterior (Ascher, 2003). Sugiero el prefijo “trans” en lugar de “multi” para enfatizar el traslape de momentos y lugares, más allá de la “multiplicidad” de opciones aisladas. Es lo que Sassen llama de “centro’ transterritorial” en su escala global, cuyo término se podría aplicar a esta escala metropolitana. Podrían también ser “hiperespacios” en los que la movilidad real y virtual no está llevando a la extinción de la metrópolis, sino a generar nuevas formas de ciudad y de lugar (Ascher, 2003, 2009; Di Méo, 2014).

A pesar de que no es objetivo de esta tesis únicamente evaluar la influencia de la revolución tecnológica en la transformación de las dimensiones humanas y urbanas (Castells, 1995) en las miniciudades, sí era imprescindible incluir el factor tecnológico y digital en las discusiones sobre los cambios de centralidades en las metrópolis centroamericanas, a partir de las miniciudades. Así pues, continuó discutiendo de qué forma las herramientas digitales influyen en la dinámica entre las miniciudades y las red urbana.

El ciberespacio no es algo invisible, tiene toda una materialidad o soporte físico que hace posible su existencia (Montejano, 2014). La importancia de traer a la discusión la existencia de esta realidad virtual es que esta influye en el espacio físico y en las centralidades urbanas, de herencia colonial. Se transforman los espacios físicos donde se realizan las actividades productivas, y la tecnología hace posible la gestión a larga distancia, permitiendo la prestación de servicios de forma instantánea, pero también considerando lo que que Borja

(2003, p. 45) llama “fractura digital” o entre las áreas y poblaciones bien conectadas y aquellas que no lo están, y las nuevas desigualdades sociales que se añaden a las existentes. Incluso también hay que tomar en cuenta el “analfabetismo digital”, según el mismo autor (2003, p. 295), en un momento en el cual la ciudad participa a nivel transescalar. Si bien es cierto estos ejemplos abren un eje de análisis hacia la discusión en dirección a la temática sobre los diversos formatos de fragmentación urbana a partir de las miniciudades y la era digital, recomiendo que podría tratarse de todo un tema de investigación independiente abarcando diversas disciplinas y puntos de observación.

Sassen (2001) comenta que se están “constituyendo nuevas formas de centralidad en espacios generados electrónicamente” (p. 195). Muy lejos del plano inicial de crecimiento concéntrico alrededor de un centro administrativo o un centro mesiánico colonial, el ciberespacio y las nuevas reconfiguraciones urbanas, propias de la tercera modernidad, han introducido nuevas alineaciones y tipos de centralidades que interactúan entre sí. Las miniciudades se insertan en este panorama como productos inmobiliarios que reciben la influencia de nuevas centralidades y, al mismo tiempo, crean sus propios polos en el sistema urbano. La oferta de sus servicios y funciones, intensamente ligada al ciberespacio, contribuye más aún en la creación de nuevos espacios, reales y virtuales y en la reconfiguración de las relaciones sociales de la población, a nivel metropolitano y a nivel interno en las miniciudades.

Esto se podría concatenar con las ideas de Stickells (2008, p. 247), quien hace diez años propuso el término de “urbanismo fluido [*flow urbanism*]”. Guillot (2008) también hace énfasis en fluidez urbana como una perspectiva de análisis; él propone la idea de visualizar la red urbana a modo de túneles y polos, centros o *hubs*. De esta forma, circulan los bienes, la información y el capital. El autor asegura que la organización de los ciudadanos ocurre a través de una red de corredores aislados del ambiente inmediato (túneles) entre espacios tipo “enclaves”; por ejemplo, terminales de transporte, megasupermercados, centros comerciales, y podría agregarse, las miniciudades (efectos de centralidad o *hubs*). A pesar de que esta es una visión dualista del territorio (en túneles y *hubs*) es una herramienta más que puede ayudar a entender el efecto de las telecomunicaciones que permiten a la población beneficiarse de servicios sin necesidad de trasladarse físicamente (Guillot, 2008, p. 186), estas reflexiones permiten abrir la mente geográfica a nuevas maneras de vivir y leer la ciudad.

Por ejemplo, la lógica del espacio de flujos ha superado aquella del espacio de lugares [*space o places*], según Stickells (2008, p. 254). Cada vez más el espacio urbano se ha visualizado o imaginado como un ámbito de diversos nodos y redes complejas de flujos. Para el autor, “a

new city of artificial grounds that relate to unstable, shifting figures. Commerce, recreation and other social activities now spread across a diffuse landscape where interaction is no longer bound by a hierarchical and centripetal public realm (ibíd.) [Una nueva ciudad de terrenos artificiales que se relacionan con figuras inestables y cambiantes. El comercio, la recreación y otras actividades sociales ahora se extienden a través de un paisaje difuso donde la interacción ya no está limitada por un ámbito público jerárquico y centrípeto]. Esto puede dar partida a toda una tesis enfocada en este tema en particular, y sin ánimo de dispersar la discusión a un debate superficial, sí sugiero que se considere en futuras investigaciones, pues la temática de cambios, en la ciudad contemporánea, exige debatir sobre las nuevas tendencias de comunicación y de transferencias, y las miniciudades pueden ser una plataforma para darle continuidad a este tema.

Ahora bien, seguidamente verifico cómo las miniciudades costarricenses aprovechan las facilidades de la comunicación digital. Las tecnologías convocan a reuniones, a actividades o a eventos dentro de la miniciudad, creando y moviendo su centro interno y también interfiriendo en los centros de la metrópolis. En las miniciudades el centro puede ser en la plaza, en la fuente, cerca de los cines o en algún pasaje comercial, dependiendo del objetivo del evento o del mercadeo en algún momento en particular. Así pues, determino que las nuevas tendencias comerciales, la hibridación de funciones urbanas y las tecnologías están modificando los centros urbanos, moviéndolos en el espacio (espacio intangible también) y en el tiempo (figura 155).



Figura 155. Publicidad de Avenida Escazú para promocionar un evento en su plaza central, para disfrutar de diversos usos alrededor de una función principal: el consumo de diversión, compras, y comida.

Fuente: Avenida Escazú (2019).

Otro ejemplo es una reciente iniciativa gubernamental que propuso un decreto en el 2015 para implementar el teletrabajo en las instituciones públicas. Esta modalidad de trabajo permitiría

un cambio en la dinámica de desplazamiento de los empleados públicos. Según el Ministerio de Trabajo (2018, párr. 3), “se busca apoyar los procesos de modernización organizacional, el aumento en la productividad, la mejora en la calidad de los servicios, la reducción de costos, la inclusión social, el equilibrio entre la vida laboral y personal de los trabajadores, la movilidad urbana y la protección al medio ambiente”. Este caso es un argumento empleado por el discurso publicitario para vender las miniciudades como nuevas centralidades o proyectos que pueden cambiar algunos patrones de consumo y transporte. Por ejemplo, en el contexto donde en las horas “pico” el 60% de la población se dirige al trabajo y un 28% va a los centros educativos (Castro et al., 2007, citado por Estado de la Nación, 2016), los desarrolladores de las miniciudades las mercadean como nuevos polos que favorecen la concentración de actividades y las economías de aglomeración en la metrópolis congestionada (figura 156). Según lo he discutido, estos no son proyectos incluyentes para toda la población, lo cual implica que se deba discenir entre los diversos discursos, realidades y objetivos.



Figura 156. Mercadeo en línea de la miniciudad Santa Verde, Heredia, Costa Rica, haciendo énfasis en la movilidad. Flecha azul de elaboración propia
Fuente: Santa Verde (s.f.).

A pesar de que la “deslocalización” es característica del nuevo urbanismo (Ascher, 2007), esto no significa que desaparecerá la vida social, ni en la metrópolis ni en las miniciudades. Nuevos lugares (reales y virtuales) se crean y quizás los antiguos ya no son los únicos

existentes para las prácticas sociales en el ámbito del trabajo, familia, ocio, política y religión. Las tecnologías y las miniciudades influyen en desplazar la idea de lo “local” o “central”; ya no se hereda rígidamente ni tampoco se impone (Ascher, 2007, 2009). De esta forma, el sector privado puede “mover” los centros de acuerdo con sus estudios de mercado, con el *Big Data*, así la tecnología contribuye a oscilar las centralidades en la metrópolis y dentro de la misma miniciudad. Quizás sea aún muy pronto para pronunciarse con certeza sobre el tema en el contexto de los proyectos investigados, pero resulta de suma importancia abrir el espacio de debate como alternativas de análisis de la ciudad contemporánea, para entender cómo interfieren, en alguna medida, en las relaciones de urbanidad y movilidad urbana en el contexto de reestructuración.

La deslocalización, la individualización, la autonomía creciente y la progresiva diferenciación (Ascher, 1995, 2007, 2009) no se traducen en una pérdida de relaciones sociales. Las Tecnologías de la Información y la Comunicación (TIC) no reemplazan las relaciones sociales, sino que las complementan en la metrópolis y en las miniciudades. Por ejemplo, las grandes bases de datos como el Big Data, más bien acercan a los propietarios e inversionistas con los consumidores. Las miniciudades son centros hiperconectados (figura 157) y así se publicitan; también se conectan con la metrópolis de una forma tangible y virtual. Las publicidades e imágenes aluden directamente a la tecnología, específicamente con los celulares; las promociones muchas veces obligan a acudir a la tecnología para poder disfrutarlas; si no se accede a plataformas virtuales, no se está “in” (en la moda). Es imperativo estar al día con la moda.

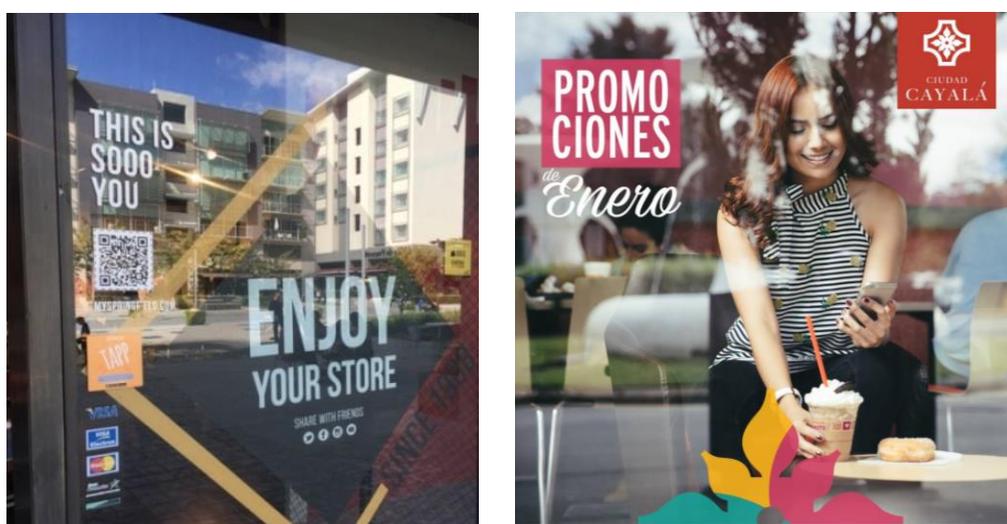


Figura 157. Publicidad haciendo alusión a la tecnología y la conectividad. Izquierda: Avenida Escazú. Derecha: Ciudad Cayalá. Fuente: acervo de la autora (2017); Cayalá (2019).

Sin embargo, considero que ni el Internet ni las miniciudades hiperconectadas actúan como sustituto de las relaciones cara a cara. Más bien, el *e-commerce* [comercio electrónico] y las herramientas tecnológicas permiten facilitar la hiperconectividad, las nuevas redes sociales, la omnipresencia, la flexibilidad y la inmediatez de la comunicación para centralizar usos o actividades. Cabe cuestionarse hasta dónde se pueden conectar las miniciudades con el resto del barrio, de la metrópolis, con el país y con el mundo.

¿El centro comercial y la miniciudad como *social hub*?

Tomando en cuenta que el componente comercial es bastante fuerte en las miniciudades, el tema de las centralidades se puede abordar desde esta funcionalidad. De acuerdo con lo indicado en el capítulo 7, el inventor del *mall*, Víctor Gruen, pretendió hacer de este una nueva forma urbana que fungiera a modo de centro comunitario, con espacios seguros y convenientes para reunirse y brindarles a los suburbios “sin vida” una funcionalidad y “aire urbano”. Estos centros comerciales se desempeñan como centralidades en las periferias y se podría proponer que, actualmente, las miniciudades también tienen una logística similar de aglomerar usos y funciones en diversos sectores de la ciudad para lidiar con los retos y carencias urbanas.

Cabe recordar el papel de Víctor Gruen para atraer una atmósfera de urbanismo en los suburbios. Su idea fue planificar las ciudades con centros comerciales como polos de atracción incluyendo diferentes funciones. Podría debatirse sobre la propuesta de polifuncionalidad de las miniciudades y de algunos *malls*, en conjunto con el *retailtainment* (venta de entretenimiento, emociones y sensaciones), y cómo estos intentan de alguna forma hacer de los espacios comerciales “verdaderos centros sociales”, según Cristian Muñoz, gerente retail corporativo del Mall Plaza, operador de *malls* en Chile, Colombia y Perú (citado en Groover, 2015). Como se ha observado, en el contexto donde las metrópolis centroamericanas muestran reducidos espacios públicos, unas más que otras, propongo re-entender el centro comercial y las miniciudades como polos multifuncionales, que incluyen el entretenimiento a modo de imán para crear nuevos lugares, nuevas relaciones sociales y nuevas dinámicas de consumo.

Las miniciudades no son un simple centro comercial al aire libre o un clásico barrio cerrado, sino que incluyen una diversidad de espacios con diversos usos. Los centros comerciales también están hibridando sus ofertas más allá de la venta de mercadería tangible, siguiendo la

visión de Victor Gruen (1960). El trabajo de campo permitió observar los diversos usos que se le están dando a las miniciudades (figura 158) y de qué manera estas actúan como concentradoras de diversas prácticas.

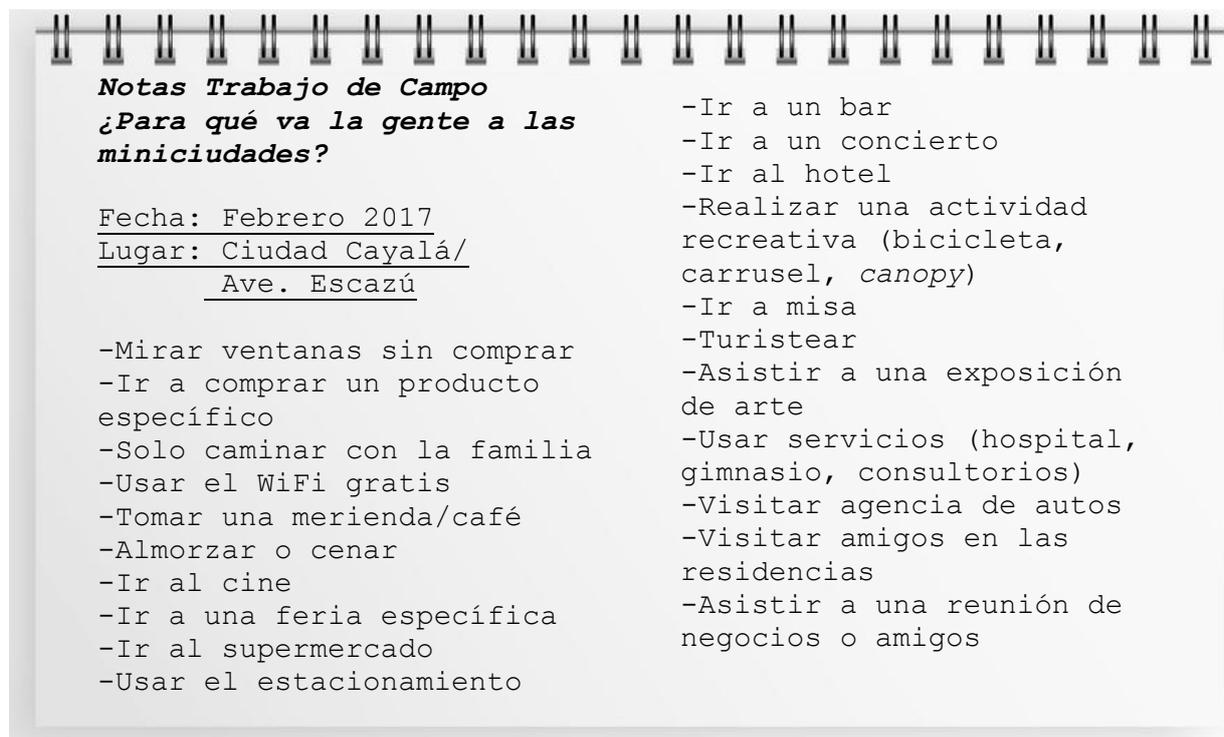


Figura 158. Notas de trabajo de campo sobre actividades realizadas en las mini ciudades. Fuente: acervo de la autora (2017).

Estas observaciones de campo permiten verificar los diversos motivos de los visitantes y residentes para aprovechar los espacios de las miniciudades. No solo venden productos, sino que son centros de reunión que giran en torno al consumo. Las visitas reiteradas, a diferentes horarios y días (festivos o no), me permitieron verificar que los usuarios y actividades cambian o se priorizan dependiendo la hora y el día. Los espacios y funciones se fusionan para brindar experiencias a diferentes usuarios en distintos momentos del día, lo cual permite que su efecto de centralidad también sea flexible, dependiendo de estos factores. En síntesis, sugiero una primera agrupación de las dinámicas principales:

1. Cumplen una función económica y social.
2. Ofrecen diversos formatos, diseños, arquitecturas y tecnologías para atraer consumidores.
3. Se complementan con el comercio cibernético y las redes sociales.

De acuerdo con Muñoz (citado por Groover, 2015) y con Gruen (1960), considero que, junto con los *malls*, las miniciudades se pueden analizar como centros sociales. La figura 159 pone en debate la posibilidad de ver diversas funciones más allá de la comercial.

Centros comerciales (y las miniciudades) pasarían a ser un:	Espacio compartido (espacio público)
	Centro de entretenimiento
	Nodo de movilidad

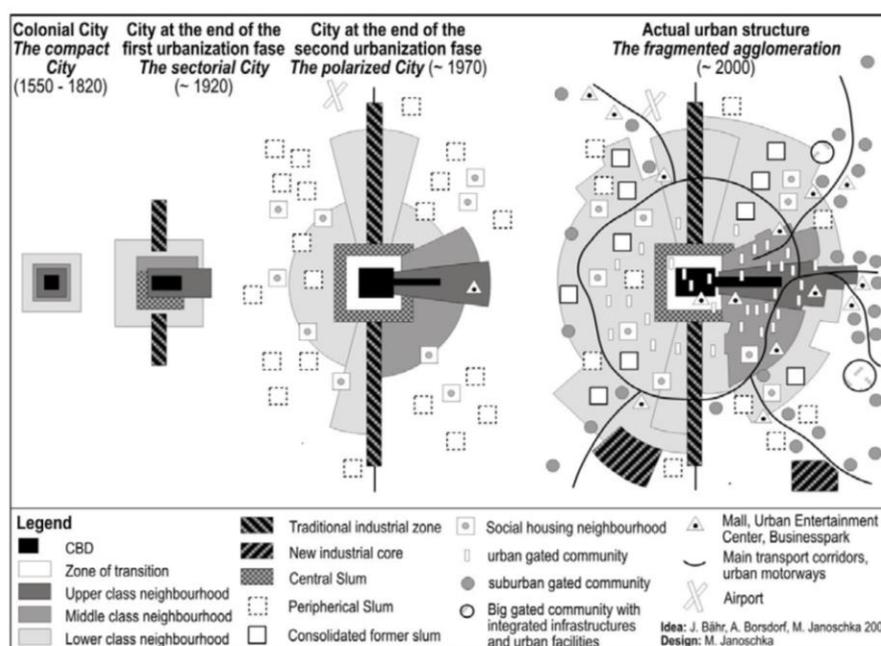
Figura 159. Las nuevas funciones ofrecidas por los centros comerciales y las miniciudades. Fuente: elaboración propia con base en Muñoz (2018, p. 193).

En el contexto de la introducción de las nuevas tecnologías y de la reestructuración urbana, las miniciudades están surgiendo en el mismo momento en que los centros comerciales se están modificando para apostar por el uso mixto. Ambas formas urbanas están respondiendo a las nuevas dinámicas y las necesidades metropolitanas y se están posicionando “como ciudad”, y no solamente centro de comercio (Muñoz, 2018), lo cual aumenta su papel de centralidad en la trama urbana. Según 4S, empresa que realiza estudios de mercado, los centros comerciales son “centros de ciudad” vestidos de comercio (Muñoz, 2018) o, como propone Gonzalo Montaña, presidente del Grupo MAC en México, los centros comerciales han evolucionado a ser “*social hubs*” [centros o polos sociales] (citado por Lizán, 2018). Este punto de vista es un punto de partida para evaluar si las miniciudades, al ser proyectos de uso mixto, también podrían ser analizadas como *social hubs*.

La polifuncionalidad contribuye a la atracción de diversos estratos poblacionales, con diferentes necesidades y objetivos, que procuran realizar la mayor cantidad de actividades en un mismo lugar. Por ejemplo, de acuerdo con Michal P. Kercheval, presidente y director del International Council of Shopping Centres, el centro comercial es el “tercer lugar”, que no es ni el hogar ni el lugar de trabajo (citado por Groover, 2015). Es en ese “tercer lugar”, asociado al ocio y al entretenimiento, donde las personas pueden reunirse y experimentar sensaciones relacionadas con su tiempo libre. Las miniciudades ya traen “incluido” este tercer lugar y, además, se crean nuevas relaciones, en las que entran en juego los diversos factores de horarios, espacios, ofertas. Los fines de semana, corroboré que a las miniciudades asiste un público diferente al de los lunes a las 10 a.m., por ejemplo, y su polifuncionalidad atrae esta diversidad, ya que los usuarios llegan por diversos motivos y no todas las actividades o servicios están abiertos a toda hora.

Las miniciudades y el uso mixto en el modelo de ciudad latinoamericana

Borja y Muxí (2000) se cuestionan: “¿Qué finalidad tienen los nuevos centros? Los nuevos centros son necesarios para conservar los centros antiguos, para desarrollar nuevas funciones y para estructurar la ciudad metropolitana. ¿Dónde es necesario potenciarlos o inventarlos?” (p. 35). Siguiendo estas interrogantes, verifico qué papel podrían tener las miniciudades como nuevas centralidades cambiantes y fluidas que potencian el uso de nuevas tecnologías. Propongo traer al debate el análisis de las propuestas de los modelos de ciudad latinoamericana y verificar de qué manera podrían encajar las miniciudades. Janoschka, Borsdorf y Bähr (2002) (citados por Janoschka, 2002) propusieron su modelo de la ciudad latinoamericana, que incluye “nuevos elementos fragmentarios”, como barrios cerrados y “nuevas centralidades”, dentro de las que se encuentran *malls* y centros comerciales. También incluyen un “centro de entretenimiento urbano” y un parque industrial (figura 160).



Source: Borsdorf, Bähr and Janoschka 2002; adapted.

Figura 160. “El modelo de la estructura de la actual ciudad latinoamericana”, según Borsdorf, Bähr y Janoschka.

Fuente: Borsdorf, Bähr y Janoschka (2002), citado por Janoschka (2002).

Ahora bien, retomo la reflexión de Sassen (2001), quien afirma:

[...] el centro puede extenderse hacia un área metropolitana en la forma de una grilla de nódulos de intensa actividad comercial. Uno podría preguntarse si una organización espacial caracterizada por densos nódulos estratégicos diseminados en una región más

amplia constituye en realidad una nueva forma de organizar el territorio del 'centro' antes que, como se considera desde el punto de vista más convencional, un ejemplo de 'suburbanización' o dispersión geográfica. (p. 186)

Paso a verificar estos conceptos en los casos de estudio. Destaca el ejemplo costarricense de la centralidad ejercida por la Universidad de Costa Rica como *hub* [centro] educativo. Esta atrae diversos comercios asociados a la educación (librerías y ventas de comidas) y modifica la oferta residencial en sus alrededores, enfocándose en los pequeños espacios dirigidos a estudiantes. Asimismo, influye en la oferta de futuras miniciudades que se realicen en la carretera Interamericana, el eje que lleve hacia el este de la ciudad y Cartago, donde ya se desarrolló el proyecto de uso mixto al estilo miniciudad: Ciudad del Este.

Específicamente el sector este (Curridabat, Los Yoses, Barrio Escalante, Barrio Dent) se está convirtiendo en un nuevo polo de desarrollo inmobiliario (Pérez, 2015a). Es un área con potencial para desarrollo, debido a su cercanía a centros de estudios y de trabajo, ofiencentros, buena infraestructura, amplia oferta gastronómica y supermercados (Pérez, 2015a). Actualmente, en el contexto de los altos precios de la tierra en el centro de la capital, las miradas se comenzaron a dirigir hacia las afueras de esta. Otras tierras, no necesariamente asociadas al café, están comenzando a participar en el mercado de la especulación, anticipando las tendencias de verticalización residencial de lujo. Por ejemplo, en Escazú y Santa Ana, se están valorizando rápidamente tierras en lugares que previamente no estaban asociados con altos segmentos o que simplemente se consideraban muy lejanos o de poco interés. En el caso de las miniciudades Escazú Village y Avenida Escazú; se escogió el oeste de la ciudad, según Acosta, gerente de Mercadeo en su momento (comunicación personal, 16 de marzo de 2017), debido a que hay más espacio disponible, al contrario del sector Este. Por ejemplo, Escazú Village tiene tres accesos sin peaje y se encuentra en ruta al aeropuerto internacional, lo cual presenta una ventaja con respecto a otras localizaciones.

A lo largo del corredor de la ruta 27, las miniciudades han atraído más comercio y servicios que se unen directamente con la capital y con Escazú (figura 161). Esta ruta eventualmente conecta con el aeropuerto internacional y es la entrada y salida del Valle Central hacia la costa pacífica. A partir de la construcción e inauguración de Avenida Escazú en 2009, junto con el centro comercial Multiplaza Escazú, existente desde 1993, estas formas han fungido como polos de atracción comercial y residencial, con fácil acceso a la capital y a la salida del Valle Central, en dirección oeste, con la ruta 27 como autopista conectora.



Figura 161. Eje comercial en los alrededores de Avenida Escazú.
Fuente: elaboración propia con base en GoogleMaps (2019).

Para romper con el eje este-oeste, se ha agregado la provincia de Heredia como nueva centralidad en las dinámicas inmobiliarias. La revisión hemerográfica permitió constatar que desde 2017, la prensa comenzó a identificar a Heredia como líder de proyectos residenciales (Newmark Grubb Central America, 2017). Por ejemplo, el lugar donde se localizan actualmente las miniciudades Santa Verde y Oxígeno, fueron grandes terrenos libres, parte de las extensas reservas de tierras agrícolas cafetaleras que se ven en las provincias de la GAM (figura 162).



Figura 162. Vista aérea de los parches verdes remanentes alrededor de las miniciudades Santa Verde y Oxígeno, Heredia, Costa Rica.
Fuente: Google Earth Pro (2003 y 2018).

Así pues, las miniciudades Santa Verde y Oxígeno influyen y reciben influencia de los parques industriales y oficinas en sus alrededores, así como de la Universidad Nacional, en Heredia (figura 163) y de la autopista Panamericana, que conecta con el Aeropuerto Internacional Juan Santamaría.

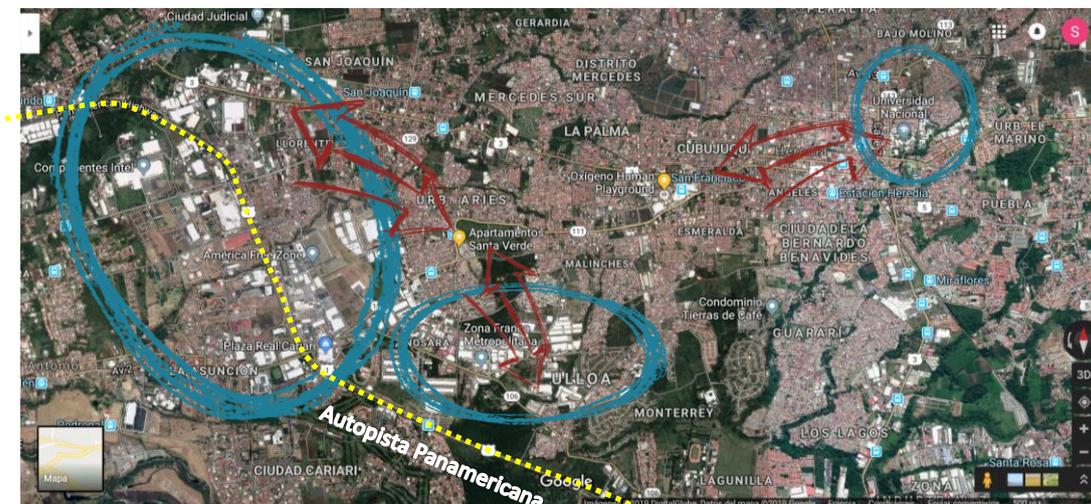


Figura 163. Imagen aérea de Heredia mostrando las principales zonas francas, hubs de oficinas, la Universidad Nacional y la autopista Panamericana, como formas que influyen y reciben influencia (flechas rojas) de las miniciudades Santa Verde y Oxígeno. Fuente: elaboración propia con base en GoogleMaps (2019).

La figura 164 permite observar el desarrollo de las miniciudades a nivel metropolitano, siguiendo el eje este-oeste, donde recientemente se ha incluido el área metropolitana de Heredia como centralidad comercial, residencial y de negocios (Pujol et. al, 2011).

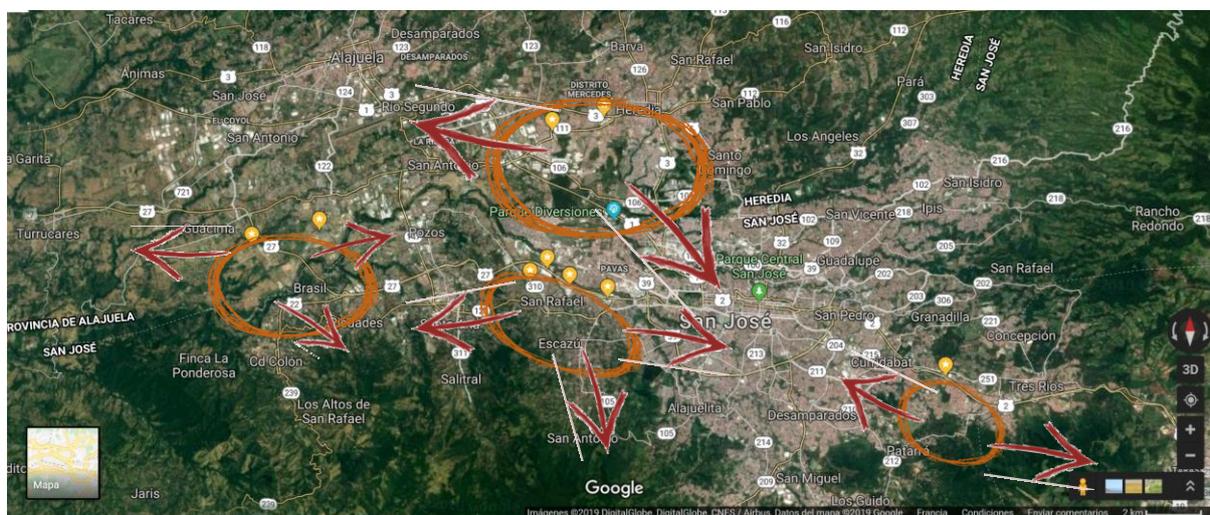


Figura 164. Imagen aérea de la Gran Área Metropolitana y la localización de miniciudades y la dirección (flechas rojas) de los principales ejes de comunicación. Fuente: elaboración propia con base en GoogleMaps (2019).

En el caso guatemalteco, también se presentan núcleos comerciales bien definidos que calzan con las aglomeraciones urbanas propuestas por Borsdorf, Bärh y Janoschka (2002) en el

modelo de ciudad Latinoamericana. Por ejemplo, en las zonas 9 y 10 se concentra el 14% de los centros comerciales del departamento Guatemala. De los 63 centros comerciales que existían para el año 2016, las zonas 9, 10, 17 y 18 poseen el 49,7% del total de locales. Se indica que el crecimiento en el número de centros comerciales en el país refleja el aumento del consumo de los guatemaltecos en las zonas capitalinas (CentralAmericaData, 2016) y se crean núcleos de oferta en diferentes sectores de la ciudad (figura 165). Asimismo, a lo largo de las principales vías de comunicación se localizan franjas comerciales que convergen en el centro de la metrópolis; por ejemplo, la Calzada Roosevelt, la Calzada San Juan, la Avenida Petapa, carretera al Salvador, entre otras.

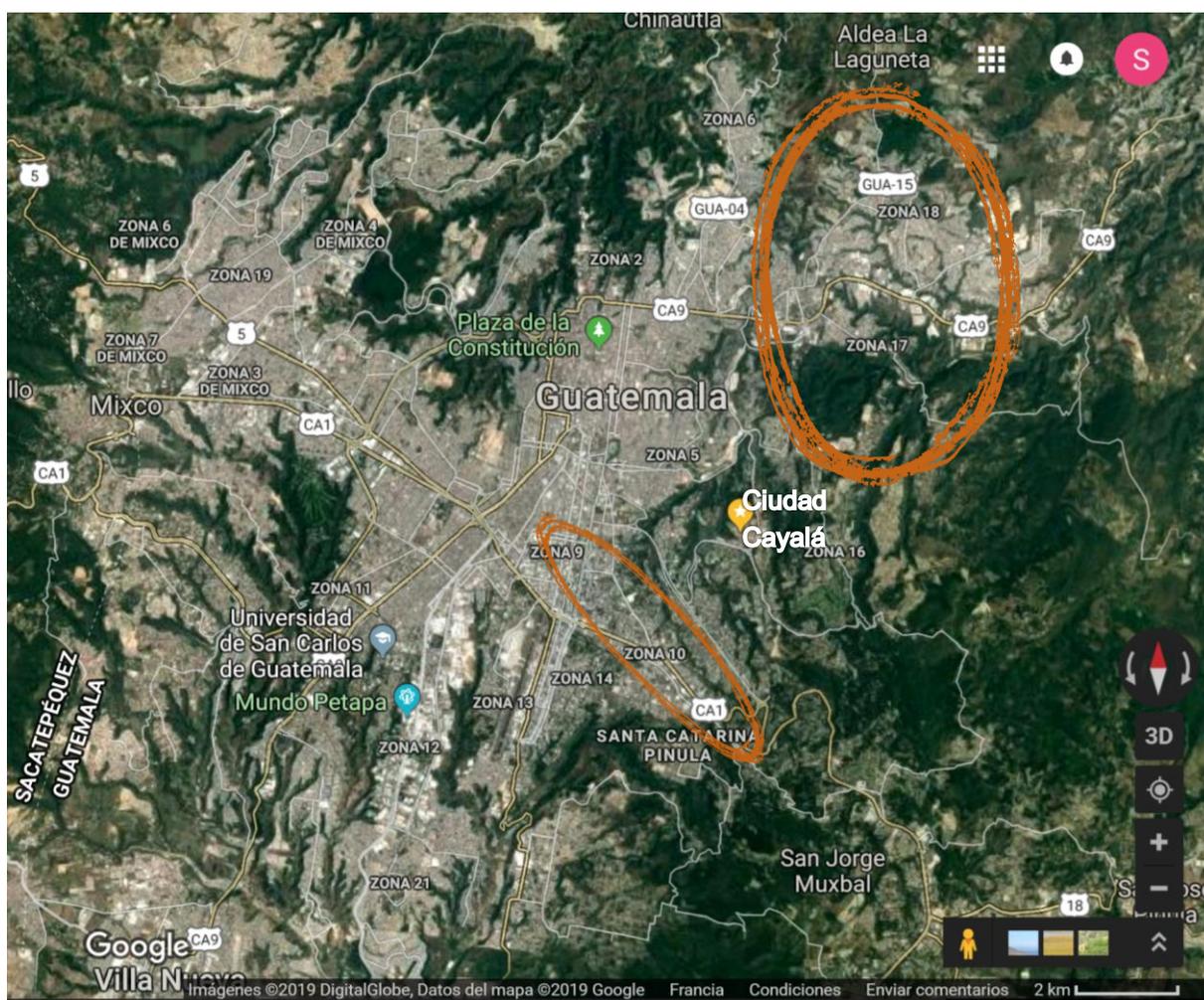


Figura 165. De los 63 centros comerciales existentes en ciudad Guatemala en 2016, el 49,7% de los locales se localizan en las zonas 9, 10, 17 y 18 y el 14% en las zonas 9 y 10 (flechas color naranja).

Fuente: elaboración propia con base en GoogleMaps (2019).

Ciudad Cayalá también se localiza donde convergen vías principales, el Boulevard Austriaco y el Boulevard Rafael Landívar que, a su vez, llevan a la Calzada de la Paz (hacia el norte) y al Boulevard Vista Hermosa (eje noroeste-sureste). Estos ejes viales actúan como elementos estructuradores y orientadores de la expansión urbana hacia el este de la ciudad, donde se ha

identificado un fuerte desarrollo inmobiliario. Inclusive se destaca la proximidad con el Club de Golf San Isidro (figura 166). En el caso de esta miniciudad, ejerce un fuerte poder centralizador junto con los centros educativos aledaños, como la Universidad Rafael Landívar, Universidad del Valle de Guatemala, Colegio Americano de Guatemala, Colegio Interamericano, Instituto Austriaco Guatemalteco, entre otros que se observan en la figura 166.

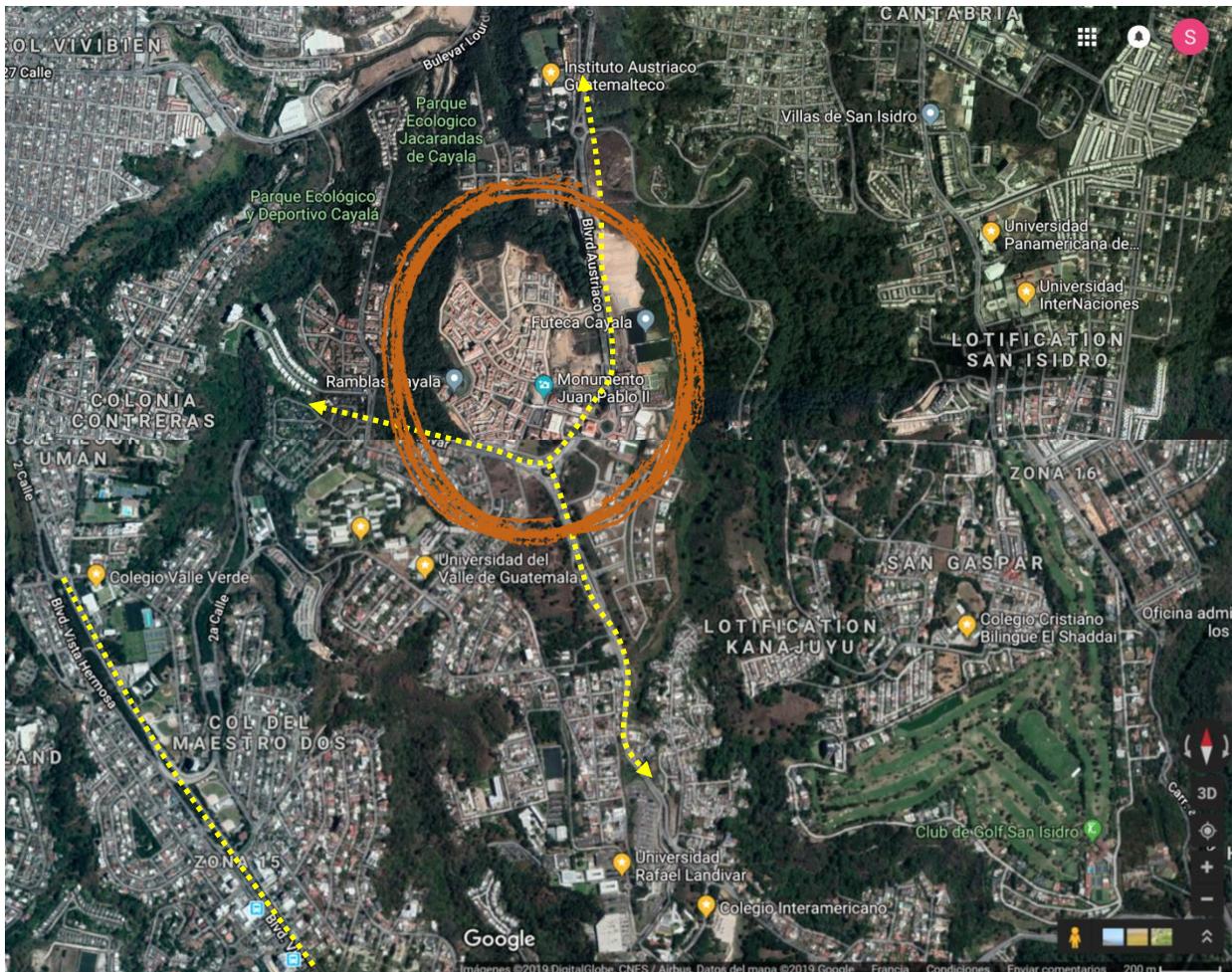


Figura 166. Ciudad Cayalá como nodo centralizador y los centros educativos en sus alrededores.

Fuente: elaboración propia con base en GoogleMaps (2019).

A partir de esta discusión se propone incluir, en este nuevo modelo de ciudad latinoamericana, las miniciudades, como proyectos de uso mixto generadoras de actividad urbana y centralidades, propiamente. Se situarían dentro de la categoría de nuevas centralidades y no de tipologías monofuncionales (por ejemplo, los centros comerciales o barrios cerrados en el modelo de Borsdorf, Bähr & Janoschka, 2002). Estos autores incluyeron una categoría llamada “grandes barrios cerrados con infraestructuras integradas y facilidades urbanas”; sin embargo, para actualizar la propuesta del modelo, recomiendo asignarles el nombre de “miniciudades” a estas formas urbanas, que no solo se encuentran en

algunas metrópolis sudamericanas, sino que están comenzando a identificarse en Centroamérica inclusive (figura 167).

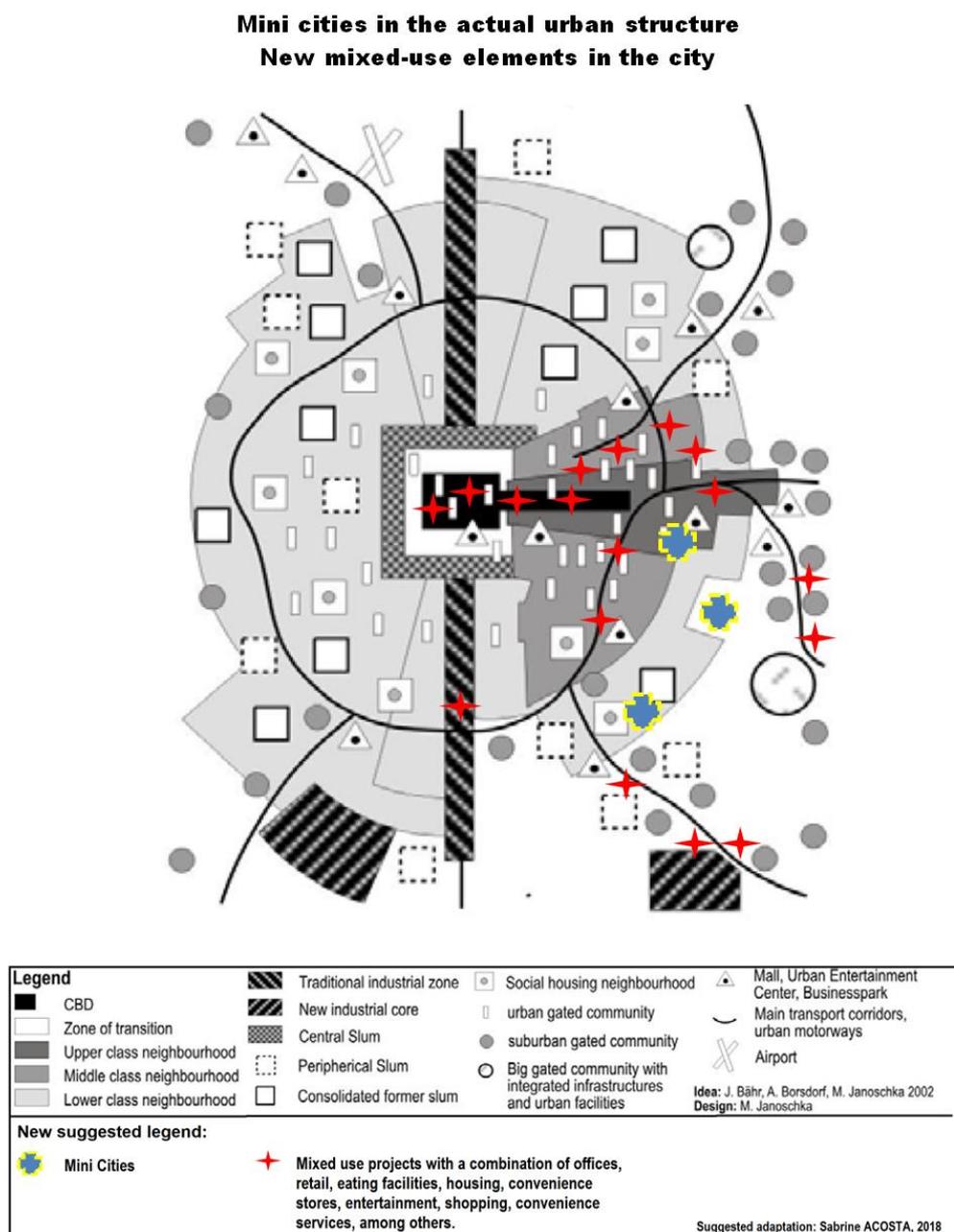


Figura 167. Adaptación propia del modelo de ciudad latinoamericana según Borsdorf, Bähr y Janoschka (2002).

Fuente: Borsdorf, Bähr y Janoschka (2002).

Además, es importante considerar el fenómeno de un incremento en proyectos de uso mixto que propongo que están también actuando o reforzando las centralidades, las cuales concentran actividades y flujos de personas, dinero, información e inversiones. Para obtener acceso a los puntos de vista de diversos actores del sector privado, relacionados con *malls* y miniciudades, revisé una amplia hemerografía, que incluyó revistas especializadas en la temática inmobiliaria, y tuve acceso a sus opiniones sobre la temática. Logré observar que,

según sus perspectivas como inversores del sector privado, las construcciones mixtas son el principal generador de actividad urbana (Piñar, 2017) y las miniciudades se convierten en polos lúdicos, comerciales (Garnier, 2010) y residenciales. Este fenómeno va acompañado de nuevas tendencias residenciales que indican preferencias por vivir más cerca de los servicios, tomando en cuenta que las ciudades presentan una movilidad cada vez más congestionada.

Un ejemplo de la perspectiva del discurso del sector privado es el testimonio de Carlos Hernán Betancourt, director ejecutivo de la Asociación de Centros Comerciales de Colombia (citado por Acecolombia, 2016), quien asegura que la generación de proyectos de uso mixto es una de las tendencias que se viene aplicando en el desarrollo urbano, motivo por el cual deberían ser tomados en cuenta en el modelo de ciudad latinoamericana, pues el uso mixto influye en las dinámicas comerciales, residenciales y de entretenimiento y en la dirección del crecimiento. Según Batancourt, esta tendencia nace como una forma de aprovechar más el suelo y permite integrar dinámicas de consumo diferentes, en las que el usuario satisface diversas necesidades en un mismo espacio. Así pues, cabe cuestionarse ¿qué tan diversas e integrales son estas dinámicas?, ¿son realmente diferentes o son una hibridación de las formas y prácticas históricas analizadas desde el capítulo 7? Él propone llamar estos proyectos “microciudades” o “*mixed use Town Centres*” [centros urbanos de uso mixto], como espacios que generan “potentes sinergias y gran atractivo para las comunidades” (Betancourt, 2016), de la misma forma que he estado discutiendo si realmente acontece con la introducción de las miniciudades.

En Costa Rica, con una metrópolis que crece más rápido que la planificación urbana, una población cada vez más numerosa y una situación vial cada vez más compleja, la industria inmobiliaria ha ofertado el uso mixto y centros comerciales como “soluciones urbanas” para satisfacer necesidades variadas (Chacón, 2016b). Los proyectos de uso mixto son una tendencia que ha tomado mucha fuerza, pues permiten vivir, trabajar, disfrutar y entretenerse en un mismo lugar, según Alfredo Volio, gerente de proyecto de Portafolio Inmobiliario (Avenida Escazú) (citado por Chacón, 2016b), y quienes están planificando más proyectos tipo miniciudad en el este de la Gran Área Metropolitana en Costa Rica.

Las miniciudades, con sus nuevas dinámicas pueden influir como centralidades en la malla urbana y reformar el modelo de ciudad actual latinoamericana, agregando nuevos polos que movilizan las dinámicas. Los usos ya no estarían tan marcadamente fragmentados, sino que se tomaría en cuenta las economías de aglomeración para desarrollar más los espacios aledaños. Para Francisco Balma, gerente de Lincoln Plaza (citado por Fallas, 2016), en Costa Rica:

“sabemos que somos un punto de encuentro de compras y entretenimiento para las familias [...]”, por lo que la variedad de funciones y servicios atrae a mayor población, convirtiéndolos en centralidades. Evidentemente, este es el discurso de los promotores y arquitectos que pretenden insertar los proyectos a la dinámica urbana con una funcionalidad de atracción y concentración.

Si bien es cierto la especialización trae ventajas, cuando se trata de crear centros es importante la variedad, la posibilidad de escoger y de hacer varias diligencias en un mismo lugar y es por esto que las nuevas tendencias de usos mixtos y las miniciudades actúan como centros donde la población invierte más cantidad de tiempo resolviendo y atendiendo sus necesidades y hasta quedándose a vivir.

Centralidades Densas Integrales en Costa Rica

Para cerrar el abordaje desde la perspectiva de las centralidades, propongo analizar el PlanGAM2013-2030⁷⁵ a partir de la perspectiva del sector público, en el marco de la planificación urbana más reciente en Costa Rica. Este documento propone el modelo de Centralidades Densas Integrales (CDI), que retoma la propuesta inicial del PlanGAM82 de crear una ciudad regional con un esquema policéntrico en diversas jerarquías. Se define de la siguiente manera:

[...] un modelo de desarrollo urbano que responda a las nuevas condiciones y demandas de la región, un modelo que el Plan GAM 2013-2030 ha denominado, modelo de Centralidades Densas Integrales (CDI) y se fundamenta en el desarrollo de centros urbanos con oferta de usos, servicios y equipamientos de atención primaria a sus ciudadanos en un alcance peatonal, vinculado con los otros centros urbanos y servicios superiores a partir de una red de conectividad y movilidad regional de

⁷⁵ Aprobado en 2014 pero impugnado con una acción de inconstitucionalidad y que a la fecha se espera la resolución final. Este proceso no suspende la vigencia de la norma en general sino solo a casos y condiciones específicos. El 18 de junio de 2019 finalmente se firma el decreto MIVAH-DMVAH-0443-2019 para “asegurar la pronta aplicación” del Plan GAM 2013-2030 "Actualización del Gran Área Metropolitana". El decreto: “procede suspender la norma impugnada únicamente para los casos específicos que señaló la resolución de curso y para todo lo demás deberá aplicarse el Decreto Ejecutivo N°38334-PLAN-MINAE-MIVAH-MOPT-S-MAG hasta tanto no se declare su inconstitucionalidad. En vista de lo anterior, se invita a todas las instancias competentes a la implementación del Decreto Ejecutivo del Plan GAM 2013-2030, tal y como lo indica el ordenamiento jurídico en los artículos 2, 81, 82 de la Ley de la Jurisdicción Constitucional, 10 de la Constitución Política de Costa Rica, así como los diversos pronunciamientos de la Sala Constitucional y de la Procuraduría General de la República.

transporte público y privado, siendo de mayor importancia el primero. (Decreto MIVAH-DMVAH-0443-2019 del 18 de junio de 2019, p. 6)

Se le consultó a Tomás Martínez, presidente ejecutivo el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) (comunicación personal, entre el 27 de agosto 2018 y el 13 de noviembre 2018), sobre el papel de las miniciudades en esta propuesta de las CDI. Primeramente, hizo énfasis en que se deben tomar en cuenta tres dinámicas y participantes en la producción del suelo urbano: el sector privado, el municipio y el gobierno central (figura 168). Es necesario que “se defina un modelo urbano regional y local y a partir de allí el gobierno debe dirigir el proceso y la participación privada”, indicó el director. En otras palabras, una administración que articule los diferentes sectores a diversas escalas permitiría encauzar las posibles ventajas que las miniciudades aportarían al crecimiento y dinámica urbana (según el mercadeo de sus mismos desarrolladores). Para el arquitecto Eduardo Brenes (2016, párr. 13), “sin empresa privada no se puede construir la ciudad y sin política pública no se puede orientar su desarrollo”.



Figura 168. Tres dinámicas paralelas en la ciudad que se necesitan articular, según Martínez, 2018.

Fuente: elaboración propia a partir de entrevista con Martínez (2018).

En cuanto a la integración de las miniciudades a la propuesta de las CDI, Martínez (2018) reafirmó que siempre estarán vinculadas funcionalmente a una centralidad y al sistema de movilidad metropolitano. Él afirma que:

El modelo de miniciudades podría encajar en el modelo de Centralidades Densas Integrales, siempre y cuando esté asociado no solo a usos y servicios privados, sino a equipamientos y servicios institucionales y públicos. También deberían estar asociadas a centralidades del sistema de ciudades (cabeceras de cantón y distrito) y no a nuevas centralidades aisladas. Un caso interesante que asesoramos es el desarrollo Santa Verde, del grupo Cuesta Moras, que "buscó" a las zonas francas y les llevó vivienda,

usos complementarios, espacio público, complementando las posibilidades de un CDI. (Martínez, comunicación personal, 29 de agosto de 2018)

Una vez incorporadas al sistema urbano, las miniciudades como centralidades deben llevar un balance de uso habitacional en porcentajes entre 30% - 40% de cobertura y los otros usos complementarios deben distribuir el 60% de cobertura restante. Borja (2001), coincide en que: “Hay que mantener vivienda en las áreas centrales e incorporar, entre un 30 y un 50% de vivienda en todos los grandes proyectos urbanos aunque se presenten como áreas de nueva centralidad, parques empresariales de servicios, etc” (p. 394). Según Martínez, “los usos mixtos son parte del concepto de compacidad urbana, pero para lograr esta última, la clave está en los porcentajes. Podríamos tener un montón de usos mezclados, pero lo importante es no sobrepasar 60% de vivienda ni tampoco sobrepasar los usos comerciales. [Hay que] asegurar los usos claves que brindan autonomía y proximidad” (comunicación personal, 29 de agosto de 2018), según su perspectiva personal. Según la perspectiva del jerarca del INVU, los porcentajes de cobertura de los diversos usos son el secreto de una ciudad compacta (ibíd). Para cumplir ese balance, existen dos participantes clave: el municipio, que define los usos del suelo y el gobierno central que articula las inversiones de su planificación sectorial siguiendo esta lógica. De esta forma: “se crea entonces un ecosistema urbano virtuoso” donde se aprovecha la cercanía de usos y servicios, según indica Martínez (ibíd.).

En cuanto al resultado del papel de las miniciudades como nuevas centralidades en la trama metropolitana, si se comparan las centralidades “ficticias” ejercidas por las miniciudades (forma urbana planificada por el sector privado) y las centralidades “fuertes y reales” de formación histórica, según Martínez (ibíd), la diferencia está en su posibilidad de acceso socialmente heterogéneo y en la presencia de usos institucionales públicos (educación, salud, recreación, otros). Esto marcaría la diferencia en la situación de que las miniciudades sean solo un producto inmobiliario de moda o realmente se inserten en las dinámica metropolitanas, tal y como ocurrió con el *mall* o los barrios cerrados del siglo XX.

Conclusiones del capítulo 9

En este capítulo, analicé las miniciudades como centralidades urbanas desde la perspectiva morfológica, simbólica, religiosa e, incluso, desde la visión digital. Asimismo, incluí la perspectiva del sector público y privado. Pude evidenciar que las recientes tendencias de consumo repercuten en las tipologías ofertadas y estas modifican la organización física de las ciudades, las conexiones y las relaciones de producción y reproducción del espacio, en el

marco de espacios metropolitanos que cada vez tienden más a ser multinucleados o con diferentes centros concentradores de actividades (residencial, de negocios, servicios, residencial, producción, comercio, estudios o entretenimiento, por mencionar algunas). Estas nuevas tendencias pueden actuar con un efecto centralizador, ya que los usos mixtos como las miniciudades, potencian áreas de construcción, aprovechan espacios urbanos, favorecen la movilidad a escala caminable y ofrecen satisfacer varias necesidades en un solo lugar, para residentes y para consumidores. De esta forma, es posible considerar que las miniciudades pueden actuar como polos atractivos de inversión, población y flujos, pero siempre están ligadas a una centralidad externa (la capital o alguna cabecera de provincia). Las tipologías y las dinámicas urbanas están en estrecha relación. Svampa (2004) comenta que el paisaje urbano cambia con la introducción de tipologías como hipermercados, *malls*, salas de cines, etc. En el caso centroamericano, la introducción de las miniciudades puede estar respondiendo e impulsando, al mismo tiempo, la creación de otras (se atrae el comercio y el desarrollo residencial en sus alrededores). Por otro lado, además de las centralidades visibles, están las simbólicas. La desacralización del espacio ha permitido el surgimiento de nuevas centralidades que van más allá de la dualidad de lo segregado y lo integrado. En este contexto, también aparecen nuevas dinámicas que se enfatizan con la introducción de las TIC, las cuales considero que influyen en la creación de nuevos espacios y nuevas relaciones sociales. Estas tendencias confirman la fluidez de las centralidades en la actualidad. La transferencia de las centralidades es parte de la “ciudad efímera”, mencionada por Lefebvre (1974); se transfieren y se crean nuevos espacios, esto ayudado por el factor digital, que implica la urgencia de inventar nuevas políticas urbanas que tomen en cuenta este factor. Más bien, sus funciones centrales y comerciales tienen efectos en la centralidad y polaridad en la metrópolis, donde se perpetúan y modifican usos y funciones. Incluso interactúan con el espacio virtual, lo que abre un nicho de estudio para analizar las dinámicas económico-sociales entre las miniciudades, el espacio virtual y la metrópolis, sin dejar de lado las posibilidades de las “fracturas digitales”, según Borja (2003, p. 45).

A partir del contexto analizado, tomando en cuenta que las miniciudades apenas acaban de surgir en la malla urbana centroamericana, reitero que es aún muy temprano para analizar la forma de apropiación de sus espacios y los impactos a largo plazo en las dinámicas y centralidades urbanas. En el siguiente capítulo seguiré analizando el tema de las centralidades, pero desde la perspectiva del mercado inmobiliario y su papel en la transformación del espacio urbano. Realizaré un análisis semántico, lexical y gramatical del mercadeo, para entender las dinámicas entre los diversos participantes, los discursos, los imaginarios y las miniciudades vendidas como posibles soluciones a las realidades y necesidades urbanas.

Capítulo 10. El mercado inmobiliario, la producción de miniciudades y la transformación del espacio urbano

*“[...] todo este mundo, es solamente objeto en referencia a un sujeto, intuición de alguien que intuye; en una palabra, representación. [...] El mundo es mi representación”.
(Schopenhauer, 1819, p. 23)*

Este capítulo verificará la hipótesis que procura comprobar de qué forma el mercado inmobiliario está fuertemente involucrado en la **transformación del espacio urbano**, con la introducción de las miniciudades y su mercadeo publicitario, tomando como base la discusión del movimiento arquitectural del **Nuevo Urbanismo**. Decidí invitar al lector a retomar, de forma adrede, el tema del Nuevo Urbanismo hasta este capítulo 10, para que, con el bagaje de información discutido, podamos concatenar la discusión iniciada en la introducción de la tesis. Consideré imprescindible esta estructura, en tan avanzado momento de la tesis, para tejer temas ya previamente expuestos, procurando no caer en la repetición. Es por esto que invito al lector a retomar temas de secciones anteriores para continuar y enriquecer la discusión actual.

Comentaré de qué forma algunos de los principios arquitectónicos del Nuevo Urbanismo influyen en las recientes tendencias de las miniciudades, para retomar las características de las tradicionales preindustriales, a través del lenguaje arquitectónico. Asimismo, continuaré abordándolo a partir de los discursos de algunos de los mismos fundadores del movimiento (Calthorpe, 1993; Katz, 1994; Polyzoides et al., 1992), para poder tener un acercamiento más imparcial de sus postulados originales. Tomando esta teoría y concatenándola con el trabajo de campo, discutiré hasta qué grado se puede ver cómo una táctica de mercadeo, pues no necesariamente se siguen todos los principios, se sigue privilegiando el automóvil y la posible separación de espacios en la ciudad.

A pesar de que el debate es amplio, lo discutiré a partir un artículo enriquecedor de Daria Łucka, Dra. en Sociología y Filosofía y profesora del Departamento de Sociología del Jagiellonian University, titulado *How to build a community. New Urbanism and its critics*

(2018) [Cómo construir una comunidad. Nuevo urbanismo y sus críticas]. Este documento hace una compilación crítica y condensada sobre los diversos investigadores que han debatido sobre el Nuevo Urbanismo y sus posturas. A partir de su recopilación, se corroboraron otros estudios del tema que han sido ampliamente citados en el marco teórico (Hirt, 2009 y 2012; Talen, 2019 y Talen & Koschinsky, 2013), como ejemplos del discurso académico que se ha especializado en el debate sobre la paradoja del Nuevo Urbanismo. Cabe destacar que esta es una muestra selectiva y no exhaustiva, para no desviar el objetivo de la discusión.

A partir de esta discusión de base teórica, procederé a verificar el discurso de otros actores desde la **perspectiva de los imaginarios** y de las nuevas tendencias de uso mixto en el **lenguaje publicitario**. Abordaré el **mercado** como posible **catalizador de cambios urbanos** que crea **espacios polisémicos**, tema que se concatena con la discusión de centralidades del capítulo anterior. Tomaré en cuenta que los imaginarios tienen una función pedagógica y cognoscitiva, pues enseñan cómo pensar, vivir y organizar la ciudad (Araya, 2010), pero, por otro lado, el mundo de la publicidad es platónico, falso o que se puede alejar de la realidad, capaz de crear necesidades en la sociedad del consumo y determinaré hasta qué punto estos métodos interfieren con la población. Para abordar esto, revisaré **las tendencias publicitarias** para discernir qué hay detrás de un discurso que parecería banal, trillado y ampliamente analizado, pero que implica alguna mejora en la calidad urbana (al menos para algunos).

Realizaré un análisis de las isotopías semánticas en la publicidad del mercadeo inmobiliario con material obtenido de las redes sociales de las miniciudades. Verificaré las diversas imágenes, los cambios en las relaciones sociales, el cambiante concepto de familia, las nuevas preferencias de consumo, entre otros detalles. El análisis lexical también aporta a la discusión sobre el papel del mercado inmobiliario en la creación de un discurso del miedo, ya ampliamente debatido

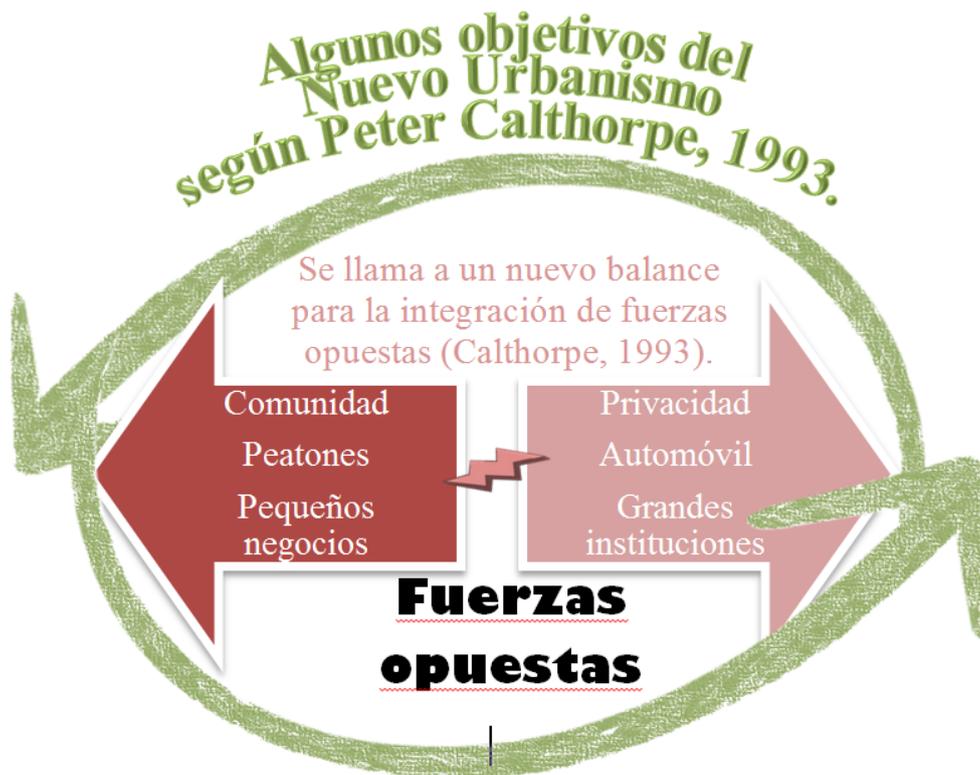
El Nuevo Urbanismo: ¿una simple estrategia de mercadear las miniciudades?

Abro este apartado con la reflexión de Borja y Muxí (2000), quienes se cuestionan: “¿Ha muerto la ciudad? ¿Está en crisis? ¿La ciudad de la calle y de la plaza, del espacio público y cívico, la ciudad abierta, de mezclas y contactos es un residuo del pasado objeto de melancolía de urbanitas maduros?” (p. 25). Así pues, me cuestiono: “¿será que a partir de

estas reflexiones es que se ha ido plasmando la corriente de diseño del Nuevo Urbanismo como una forma de *passéisme*? [actitud o apego a prácticas y valores del pasado].

Tomo la perspectiva de Peter Katz, uno de los catalizadores del avance de enfoques innovadores para la planificación comunitaria durante más de dos décadas. Él enfatiza que a pesar de este contexto de reclamo y decepción, es que propusieron el Nuevo Urbanismo, pero que ellos aseguran “*is not just a revival. While it borrows heavily from traditional city planning [...] many New Urbanists acknowledge that many realities of modern life must be dealt with: automobiles and 'big-box store's, to mention just a few [...] The return to community that they advocate, may in fact, be empowered by new technology*” (Katz, 1994, p. x) [No es solo un avivamiento. Si bien se basa en gran medida en la planificación tradicional de la ciudad [...], muchos Nuevo Urbanistas reconocen que muchas realidades de la vida moderna deben abordarse: automóviles y 'grandes tiendas tipo cajón', por mencionar solo algunas [...]. El regreso a la comunidad que abogan, de hecho, puede ser potenciado por la nueva tecnología].

Están conscientes de que algunos patrones no se pueden cambiar o eliminar, pero que los abordajes, en lugar de causar división de pensamiento, más bien pretenden alcanzar una variedad de situaciones relacionadas con la calidad de vida de los urbanitas en el nuevo siglo. No obstante, desde otra perspectiva, para Emily Talen (1999) el Nuevo Urbanismo que es un “*umbrella term which encompasses 'neotraditional development' as well katzas 'traditional neighbourhood design', lives by an unswerving belief in the ability of the built environment to create a 'sense of community'*” (p. 33) [un término general que abarca el ‘desarrollo neotradicional’, así como el ‘diseño tradicional del vecindario’ y vive de una creencia inquebrantable en la capacidad del entorno construido para crear un ‘sentido de comunidad’]. Así pues, el debate no es sencillo, pues según el cofundador del movimiento, Peter Calthorpe (1993), “*is such transformation possible? [...] This new balance calls for the integration of seemingly opposing forces [...] these are poles that must be fused in a new pattern of growth*” (p. x) [¿Es posible tal transformación? [...] Este nuevo equilibrio exige la integración de fuerzas aparentemente opuestas [...] estos son polos que deben fusionarse en un nuevo patrón de crecimiento]. Esta reflexión se presenta en la figura (169).



El UN propone una estrategia de crecimiento que integre la diversidad social, protección ambiental, tránsito, arquitectura que refuerce el dominio público y reestablezca el uso mixto peatonal sin sacrificar la escala humana (Calthorpe, 1993).

Figura 169. (Des)balance de fuerzas que según Peter Calthorpe (1993) el Nuevo Urbanismo pretende equilibrar.

Fuente: elaboración propia (2020) con información de Calthorpe (1993).

El debate no se trata solo sobre lo que proponen, sino también sobre cómo lo aplican y hasta qué grado lo aplican. No concluiré de forma determinante si las miniciudades son proyectos de corte completamente nuevo-urbanista, pero sí discutir cómo parecen ir concatenando algunas de sus características y principios (al menos parcialmente, como verificaré más adelante) en su discurso publicitario y en algunos rasgos arquitectónicos para crear un supuesto “nuevo” producto inmobiliario, que podría traer cambios a la dinámica urbana.

Retomando el surgimiento del Nuevo Urbanismo, este fue influenciado por la doctrina de la ciudad tradicional europea de Leon Krier y de otros como referencia urbanística internacional. Según lo he analizado desde otras perspectivas, retomo que es la tendencia que apuesta por recuperar “lo tradicional”, que para muchos es un deseo imposible por volver al pasado. En palabras de Méndez (2004) es “lo que alguna vez hizo feliz a la gente y era producto autóctono, el pueblo estable, denso, sostenible, cajón de tradiciones creativas, autovigilado y

con identidad galvanizada ante el desafío de la globalización” (p. 11). Este autor también menciona el concepto de “neotradicionalismo” como una respuesta a las críticas iniciadas en los sesenta, a modo de recurso revalorado para reforzar la barrera de protección.

Desde otra perspectiva, según Borja y Muxí (2000), “los nuevos parques temáticos lúdico - comerciales excluyentes crean caricaturas de “centro urbano” para clases medias consumistas. Una manifestación más de agarofobia” (p. 25). Más allá de la crítica, planteo analizar por qué en estos casos de estudio, ideología del Nuevo Urbanismo, impregnada por el *passéisme*, que apuesta por volver a la escala humana, al barrio, a la calidad de vida, al privilegio, al peatón y al contacto con la naturaleza. ¿Será que realmente lo aplican y diseñan en las miniciudades? Pareciera que a nivel comercial sí vende, pero sus efectos en la planificación urbana y sus prácticas seguirá en debate.

Esta corriente de diseño ha sido objeto de numerosas críticas e investigaciones con una diversidad de puntos de vista, muchas veces antagónicos. Por un lado, están quienes la consideran un factor de fragmentación y, por otro, quienes la ven como una alternativa a la práctica de la planificación urbana tradicional para reconfigurar el contexto del urban sprawl [desbordamiento urbano que tiende a la ciudad difusa]. Además, están los que admiten las ventajas de la “*ville étalée*” [ciudad extendida], los que subrayan los límites del Nuevo Urbanismo y, por último, los que reconocen las ventajas ambientales de incrementar la densidad de construcción y el sentido de pertenencia que fomenta el Nuevo Urbanismo (Ghorra-Gobin, 2006). En este contexto de amplias discusiones relacionadas con los aportes del Nuevo Urbanismo, no es objetivo principal de esta tesis orientarse únicamente hacia estos principios urbanísticos, pero sí resulta imperativo dejar clara la diversidad de perspectivas y que no necesariamente los proyectos tipo miniciudades las siguen *ipsis literis*.

La discusión, más bien, sigue la recomendación de Ghorra-Gobin (2011), quien sugiere “disociar” las intenciones y lógicas de los diferentes actores, (por ejemplo, el mercado inmobiliario, los residentes, los promotores y los publicistas), para poder interpretar el Nuevo Urbanismo como movimiento arquitectónico y pensar, en este caso, de que forma algunos de sus principios se adoptan, se adaptan o se omiten en el contexto centroamericano de las miniciudades. De esta forma, de acuerdo con Calthorpe (1993), por ejemplo, no se van a dejar atrás prácticas ya instauradas, por ejemplo, el intensivo uso del automóvil, pero sí es posible considerar nuevas ideas en la planificación. Él sugiere considerar que los nuevos proyectos, si son Desarrollos Orientados al Transporte (DOT’s) [Transit Oriented Developments – TOD’s

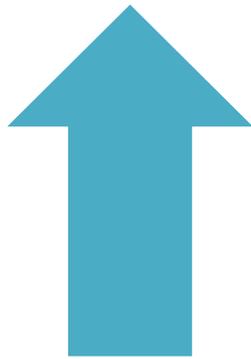
318

], el sistema de transporte y las nuevas ciudades podrían reforzar el papel de la ciudad, catalizando nuevo crecimiento en las periferias, desarrollo e *infill* urbano [reurbanización o relleno de áreas urbanas].

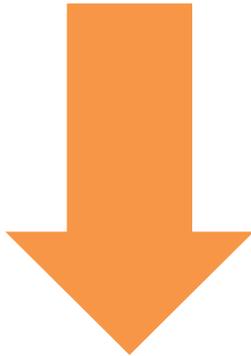
El movimiento retoma, a partir de las propuestas de Jane Jacobs (1961), los ideales de las ciudades tradicionales preindustriales que fueron relegadas y opacadas por el movimiento modernista y se adaptan poco a poco a las situaciones locales. Según Krier (2018), diseñador y arquitecto de Ciudad Cayalá, el daño que causó este movimiento modernista fue nefasto:

En cuestiones de estética, la hipocresía juega un papel completamente tóxico. A ese nivel, el modernismo y la profesión obligatoria de ese modernismo han logrado un dominio casi total durante casi un siglo. En menos de 100 años, a través de la educación de masas y de los medios de comunicación, ha liderado la destrucción en todo el mundo de la cultura estética en la arquitectura, el urbanismo y las bellas artes. [...] Los artefactos sin sentido y viviendas sin arte que degradan nuestra vida cotidiana, nuestros espacios públicos, museos y templos, haciendo que nuestras ciudades y paisajes parezcan cada vez más meras áreas de almacenamiento de objetos incongruentes, de piezas dislocadas de repuesto, encuentran, en cambio, incompreensión y rechazo generales. Son percibidos como lo que son, monumentos pretenciosos a promesas vacías (p. 113).

A partir de estas descripciones, el Nuevo Urbanismo sugiere aprender de los errores de las comunidades planificadas de Europa y Estados Unidos donde, guardando las excepciones, algunas han sido estériles, desprestigiadas y han tenido pérdidas económicas (Calthorpe, 1993). Entonces, en este caso estoy de acuerdo en que los barrios cerrados *per se* o las *new towns* [nuevas ciudades], no necesariamente son la solución *ad hoc* de los problemas urbanos. Para esto, reúno algunos puntos de vista para dar perspectiva. Están los que promueven el Nuevo Urbanismo como alternativa al crecimiento urbano con sus propuestas de densificación, pero otros lo critican desde la perspectiva del mito de la ciudad compacta, criticándola por ser un falso mercadeo “ecológico”. Estos son ejes analíticos para futuras investigaciones de miniciudades, que se pueden derivar a partir de esta tesis inicial. Algunas de las ideas se resumen en la figura 170, estructurada a partir de Ghorra-Gobin (2006).



- Es una respuesta cultural a la crisis de la US city [ciudad estadounidense heredada del movimiento modernista].
- Tiene una conciencia excepcional en cuanto a la dimensión global de la historia de la planificación.
- Ambiciosamente, propone crear un sentido de pertenencia ["*sense de lieux*"] en un contexto complejo de flujos y redes.
- Tiene la capacidad de responder a cuestiones de la actualidad urbana.
- Es una alternativa a la teoría moderna de arquitectura.
- Les da a los arquitectos un "*savoir-faire*" [conocimiento o "saber hacer"] en negociaciones con el poder del sector público.
- Busca una visión política del desarrollo urbano durable.



- Se dirige a sectores con alto poder adquisitivo ["*classes aisées blanches*"].
 - Está influenciado por un determinismo espacial.
 - Se limita a una dimensión puramente estética de la naturaleza
- No necesariamente fomenta el sentimiento de pertenencia. Este vendría en defensa de intereses comunes de un mismo sector social como propietarios.
 - Es una simple estrategia de mercadeo con un discurso "ecológico"
 - No discute ni evalúa la dependencia al automóvil.
 - No toca el registro social ni económico.

Figura 170. Algunos puntos de vista críticos en torno a los principios urbanísticos del Nuevo Urbanismo

Fuente: elaboración propia (2019) adaptado de Ghorra-Gobin (2006).

Las fuerzas opuestas siempre estarán presentes y la especificidad del lugar, el momento y los actores, hacen que los casos de estudio se compliquen aún más para adoptar estos o algunos de estos principios. En otras palabras, si bien es cierto estas tendencias de diseño urbano nacieron con el objetivo de recrear el urbanismo preindustrial en otras realidades diferentes a las centroamericanas⁷⁶, sus principios y fundamentos atraen a los desarrolladores e inversionistas locales para adaptarlos a nuevos productos inmobiliarios, que respondan a la situación y a las necesidades de las ciudades centroamericanas, en un mundo globalizado con autores globales. Así pues, estoy de acuerdo el cuestionamiento de Calthorpe (1993) respecto a si ¿son estas cualidades inherentes o son un producto de una filosofía de diseño disfuncional?, ¿si las nuevas ciudades (miniciudades, en este caso) pudieran ser diseñadas más inteligentemente, las podríamos justificar como necesarias? Según el autor, estos proyectos fallan cuando no se realizan a escala peatonal, no tienen espacios de uso compartido

⁷⁶ Como se mencionó en la parte 1, los proyectos íconos que marcaron el inicio de este movimiento de "revivir la ciudad" en Estados Unidos fueron los diseños de Duany y Peter-Zyberk en la miniciudad Seaside. Trabajaron en conjunto con Krier, quien diseñó, para esa misma miniciudad, elementos urbanos, con el objetivo de recrear el carácter urbano de la era premoderna, con lo que ellos llaman "heterogeneidad controlada".

y no tienen un fuerte centro. ¿Será que las miniciudades centroamericanas cumplen con estas características? Definitivamente, no todas.

Teniendo un esbozo de las diversas posturas frente a este movimiento, es imperativo reiterar que, según arrojó mi trabajo de campo, los proyectos no necesariamente siguen al pie de la letra todos los principios del movimiento urbanístico; sin embargo, algunos detalles se emulan y, al menos, inspiran las técnicas publicitarias que intentan promover una “novedad” de una supuesta ciudad más humana, equilibrada, eficiente y diversa. Así pues, discutiré sobre estas supuestas novedades mostradas en la publicidad *versus* la posibilidad de que sean una simple perpetuación de las mismas formas urbanas y los mismos usos. A continuación, presento cómo los proyectos emulan parcialmente algunos principios del Nuevo Urbanismo

¿Cómo emulan las miniciudades los principios del Nuevo Urbanismo?

La nostalgia por la vida de pueblo o el *passéisme* es uno de los principios más aplicados en los proyectos tipo miniciudades por parte de sus promotores. En su publicidad, se toma como modelo de ciudad a la colonial, su tamaño, distribución, facilidades y, principalmente, su simbolismo. Los diversos discursos que analizaré (de promotores, publicistas, compradores y consumidores) irán encauzando la discusión alrededor de esta pregunta y mantendrá la atención sobre la fuente del discurso.

Según Soja (2000), la tendencia del “*New Urbanism is essentially a contemporary historicist transmogrification of the New Town ideal, packed with nostalgic references to small Towns-cum-urban villages of early America [...] (p. 249)* [el Nuevo Urbanismo es esencialmente una transmogrificación historicista contemporánea del ideal de las nuevas ciudades, repleta de referencias nostálgicas a pueblos pequeños y urbanos de lo inicios de los Estados Unidos]. Una transfiguración del Nuevo Urbanismo que está capturando imaginarios urbanos profesionales y contemporáneos populares, afectando las prácticas y ofertas del mercado inmobiliario (Soja, 2000).

Desde esta perspectiva a favor de la corriente de diseño, la nostalgia no se consideraría una debilidad, sino una fortaleza, y viene del griego *nostos*, que significa “regresar a casa”. Para Krier, apelar a la nostalgia en sus diseños urbanos es regresar a casa a un orden urbano más coherente del pasado (Stern, citado por Krier, 2009), pero la nostalgia no solo se recrea en la

arquitectura. Cuando los proyectos de miniciudades no son directamente tematizados al estilo “colonial” o “antiguo”, como en el caso de Avenida Escazú, aun así se emulan algunos principios para que se asemejen a las ciudades pequeñas, compactas, con conveniencia para sus habitantes, con espacios para recreación, con grandes áreas peatonales y enfatizando el sentimiento de comunidad.

Sin embargo, cabe aclarar que este tema de la “comunidad” es complejo y extenso, pues según Ganapati (2008) *“They are linked by a conceptual mapping along two dimensions: geographical scale (local to global) and strength of community (strong to weak) (p. 382)* [Están vinculados por un mapeo conceptual a lo largo de dos dimensiones: escala geográfica (local a global) y fortaleza de la comunidad (fuerte a débil)], lo cual significa que se debe tener claro que no solo con arquitectura y diseños se logrará ese sentimiento en los habitantes. Esto sería un discurso enfatizado por los arquitectos y promotores y hay que tener clara la complejidad de la situación real.

Continuando con el análisis de los discursos, se entiende que la “transformación” no se enfoca tanto en las tendencias que están emergiendo, sino en lo que se ha perdido durante los procesos reestructuración de la forma (Soja, 2000). En el caso guatemalteco, con el bagaje histórico cultural que carga desde el período colonial, se opta más por el discurso arquitectónico de la nostalgia urbana. Se emula la ciudad “histórica” que representa lo que otrora fue “civilizado”, “urbano”, sede del orden y éxito político administrativo y económico colonial. Esa ciudad, que una vez fue la sede de la riqueza, poder y cultura, se trata de “recuperar” en el tiempo con edificaciones “monumentales” en Cayalá (figura 171).



Figura 171. Fachada de los cines frente a la “plaza central” en Ciudad Cayalá.
Fuente: acervo de la autora (2018).

En este caso, el discurso arquitectónico dialoga con el universo semántico que caracteriza el proyecto, siempre enfatizando y favoreciendo las actividades lúdicas como parte de la “novedad” explícita que ofrece, paralela a la función del consumo.

Para entender el objetivo del lenguaje arquitectónico en la miniciudad, producto de la reestructuración contemporánea de la forma urbana, se necesita analizar el proyecto como si se tratara de capas históricas que se combinan en su diseño (Soja, 2000). Inclusive, Polyzoides et al. (1992, p. 61) lo llaman de “*nostalgic architecture*” [arquitectura nostálgica]. Como si siguieran los principios del Nuevo Urbanismo. Cayalá opta por esta planificación basada en la nostalgia urbana, que ha sido una tendencia en los estudios urbanos en el siglo XX. Su arquitectura decorada y monumental (figura 172) rememora la polis ateniense, la antigua Roma y hasta el éxito de las ciudades mayas.



Figura 172. Ejemplos de técnicas de diseño y arquitecturas que apelan a la nostalgia o ciudades tradicionales peatonales. Arriba: Diseño de Krier mostrando las manzanas de construcción de tamaños diferentes alrededor de un centro o calle principal. Abajo: Vista de Paseo Cayalá similar a los bocetos de León Krier.
Fuente: Krier (2007); acervo de la autora (2017).

Asimismo, recurrió al diseño de calles sinuosas y manzanas irregulares que emulan un crecimiento “orgánico” y “espontáneo”, como el “*donkey path*” o camino irregular del burro (Krier, 2009, p. 126) (figura 172). Esta característica valora la *marchabiilté* o *walkability* [lo caminable o la transitabilidad] que también tiene otras asociaciones. Esto recuerda la discusión de Talen y Koschinsky (2013), quienes afirman que “*The idea that a place (or neighborhood) should be “walkable” conjures up a pre-19th century, holistic view of health and well-being, combining notions of citizenship, civic life, democracy, resiliency, spiritual health, beauty, and social justice*” (p. 43) [La idea de que un lugar (o vecindario) debe ser ‘caminable’ evoca una visión holística de salud y bienestar anterior al siglo XIX, combinando nociones de ciudadanía, vida cívica, democracia, resiliencia, salud espiritual, belleza y justicia social]. Así pues, es posible apreciar que la arquitectura pretende un diseño para evocar los sentimientos asociados a lo caminable y a la “paz de antaño”. Esto lo iré corroborando en los siguientes capítulos, desde diversas perspectivas (tácticas del mercado inmobiliario, análisis espacial, la dicotomía del espacio público/privado, etc), hasta qué punto esto se logra o se percibe por la población.

Las calles sinuosas y localizadas en lomas, como se observa en los croquis de Krier (2007) crean la sensación de una escena urbana continua, abriendo la mente del observador (Polyzoides et al., 1992). Todas estas técnicas de diseño se aplican con el objetivo de emular los modelos de ciudad; de ciudad “vivable” que se perdieron en el tiempo, según aducen los promotores del Nuevo Urbanismo.

En este contexto, muchos critican los principios arquitectónicos del Nuevo Urbanismo como “intervenciones oportunistas mercadeando híper simulaciones de la utopía urbana” (Soja, 2000, p. 250). No obstante, más allá de sus críticas, se trata de una técnica del mercado inmobiliario que está incursionando fuertemente, con el objetivo de presentarle una “novedad” al mercado pretendiendo vender “soluciones” a las carencias del crecimiento urbano desmedido y sin planificación en las ciudades centroamericanas. Según Calthorpe (1993), como propulsor del movimiento, las propuestas van más allá de lo meramente estético y nostálgico. Por ejemplo, resultaría práctico para padres solteros que buscan mejorar la movilidad de sus hijos, para los adultos mayores sin automóvil, para el urbanita soltero que busca accesibilidad y hasta para la familia tradicional que desea una “comunidad”. La pregunta es: ¿está pasando eso en las miniciudades centroamericanas? Retomo al arquitecto Nuevo Urbanista de Cayalá, Krier, quien afirma:

La propaganda modernista continua ejerciendo su dominio por medio de la apropiación fraudulenta del término “moderno”, –aunque estrictamente signifique “de ahora, actual, contemporáneo” –, alegando que la suya es la única forma arte y la arquitectura. Se arrogan la universalidad para una visión sectaria. Este punto de vista lo hacen sinónimo de Progreso, implicando falazmente que practicar el arte y la arquitectura tradicionales actuales es atrasado y por lo tanto anacrónico. La afirmación es factualmente errónea, tendenciosa, intolerante y antidemocrática, y arrebatada al público en general, clientes, estudiantes y profesionales, su derecho individual a poder juzgar y elegir. Domina la práctica y la educación arquitectónica y los medios de comunicación y es la causante de un analfabetismo arquitectónico generalizado y, con él, del entorno edificado degradado de hoy en día. Al final, sin embargo, el veneno parece haber producido un antídoto. (Krier, 2018, p. 109)

El arquitecto se refiere a un “antídoto”, como evocando la función de “cura” y “solución” a los problemas urbanos. El lenguaje arquitectónico, los detalles temáticos o el diseño propuestos por Krier, que evocan lo espontáneo y rememoran la ciudad pasada, contribuyen a que la experiencia de vivir, comprar y entretenerse allí sea una participación sinestésica del “*sensurrounding*” (Eco, 2016, p. 82). En el caso de las miniciudades costarricenses, donde el lenguaje arquitectónico opta por aludir a lo contemporáneo, al futuro, a “lo que vendrá”, a lo cosmopolita, es la experiencia de vivir lo urbano contemporáneo sin arraigo al “pasado urbano desordenado” lo que atrae a sus consumidores, usuarios y residentes. Las calles rectas de Avenida Escazú, especialmente su avenida principal (figura 173), con un diseño rectilíneo, “geométrico euclidiano”, más bien apelan a la “razón, eficiencia, ‘progreso y estética”, para usar las descripciones de Krier (2009) sobre los patrones urbanos.



Figura 173. Avenida principal de la miniciudad Avenida Escazú.
Fuente: acervo de la autora, (2018).

Se asocia a las ciudades planificadas con el objetivo de contrastar con el exterior no planificado. Considero que la miniciudad puede ser interpretada como un modelo de lo que no se quiso continuar y de lo que necesita o ha anhelado la ciudad; ya sea aludiendo al pasado o al futuro, se venden a manera de novedad que responde a las demandas de los urbanitas.

La semiótica de las ciudades y la polisemia espacial

Lo simbólico se ha vuelto dominante en los diferentes ámbitos urbanos, incluyendo lo funcional y lo estructural (Araya, 2010). Como he analizado, las miniciudades son un espacio donde lo simbólico y lo utilitario se fusionan. La población es la que participa en la creación de los mundos simbólicos, en los cuales se privilegian figuras, concepciones y visiones sobre la urbe. Los imaginarios impactan el espacio, la cultura, el tiempo, el orden social y moral, las emociones y el proyecto futuro (ibíd.). Por tanto, los lugares no solo funcionan, sino que significan, y esto cambia de persona en persona. Las entrevistas encubiertas mostraron las siguientes respuestas a la frecuencia de su uso figura 174.

“yo aquí casi no vengo. Para mí es un simple centro comercial” (Ciudad Cayalá)

“siempre vengo con los compas los viernes. Es como ir a la casa del vecino pero aquí de una vez uno come y luego vamos al cine” (Avenida Escazú)

“aquí siempre vengo a reunirme con los amigos o a alguna reunión de trabajo” (Ciudad Cayalá)

“solo vengo porque mi esposa necesitaba comprar algo pero esto no es lo mío” (Avenida Escazú)

“este es el lugar que siempre traemos a los niños. Aquí corren por todo lado sin peligro y les gusta mucho” (Ciudad Cayalá)

“solo vengo por cuestión de negocios. Es muy práctico pero no es un lugar para que yo me divierta” (Avenida Escazú)

“yo trabajo aquí y como aquí. Es como si viviera aquí todo el día todos los días” (Avenida Escazú)



Figura 174. Muestras de opiniones de los usuarios de las miniciudades sobre su uso y frecuencia del proyecto, enero-abril, 2017.

Fuente: elaboración propia (2020) con imagen sin *copyright* de pixabay.com

Según se observa, para ciertas personas, se trata del lugar de paseo familiar; para otros, no significa un lugar de entretenimiento, y para otros es más bien el *hub* de trabajo. Dependiendo

del usuario, el significado cambia, pues la polifuncionalidad permite que converjan diversos usos para suplir diferentes necesidades. Algunas personas mostraron su repudio, una vez más, especialmente hacia Ciudad Cayalá o, por el contrario, lo reconocieron como su destino de entretenimiento.

Los imaginarios urbanos permiten leer la dinámica de la realidad simbólica urbana y la del desarrollo inmobiliario capitalista. Según Araya (2010) “[...] son el lugar en donde se juegan tanto los sueños y miedos como los intereses de unos y de otros” (p. xxxii). De esta forma, la investigación se enfoca en papel del mercado inmobiliario que, a partir de los imaginarios urbanos, (re)dirige la creación, venta y posicionamiento de sus productos. En capítulos anteriores, se observó que desde que se creó un mercado inmobiliario en Guatemala y en Costa Rica, los diversos participantes han interactuado para orientar el crecimiento urbano, las concentraciones y separaciones de usos, las tipologías adoptadas y modificadas e inclusive las modas y tendencias. Específicamente, el mercado inmobiliario interfiere en el espacio urbano de diversas formas y este capítulo lo analizará a partir de su participación en la creación de imaginarios urbanos, por medio del discurso publicitario. Los diversos participantes que producen imágenes, ideas, sensaciones y situaciones se pueden dividir según se indica en la figura 175.

Productores de imaginarios urbanos	Empresario ligados al poder económico
	Constructores residenciales privados y sus publicidades
	Dueños y profesionales de agencias publicitarias
	Dueños de comercios
	Dueños de medios de comunicación y periodistas
	Gobernantes, municipales y urbanistas
	Sociedad civil

Figura 175. Productores de imaginarios urbanos.
Fuente: elaboración propia con datos de Araya (2010).

A partir de estos productores de imaginarios, de acuerdo con Araya (2010), se producen seis: la ciudad polarizada, la ciudad del consumo, ciudad deshabitada, ciudad repoblada, ciudad del caos y ciudad pastiche (mezclando imágenes del pasado), que se pueden identificar en las capitales en estudio. Estos seis imaginarios se relacionan con dos fuerzas: la centrífuga y la centrípeta (figura 176).

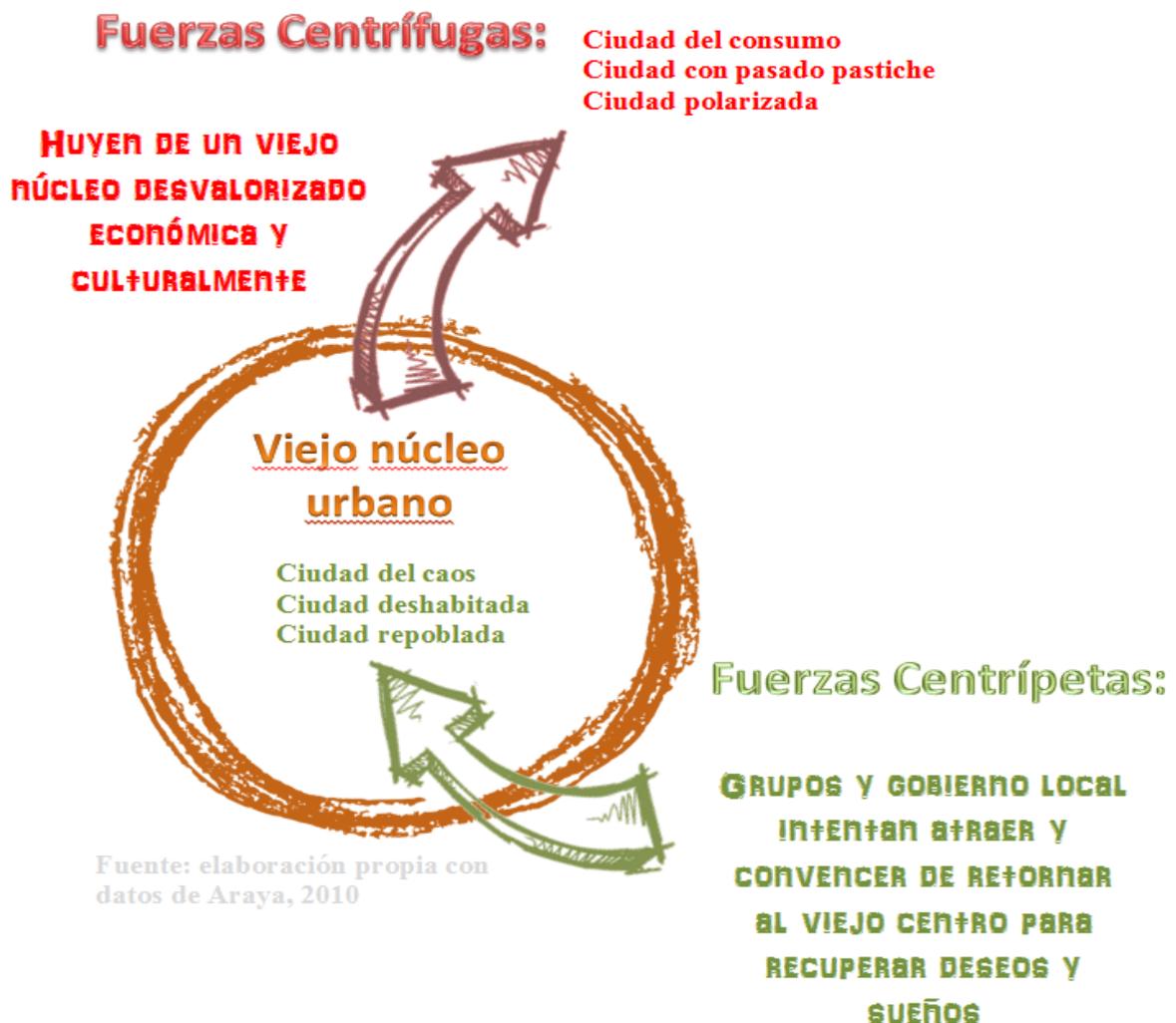


Figura 176. Fuerzas relacionadas con los imaginarios urbanos.
 Fuente: elaboración propia con datos de Araya (2010).

Las fuerzas centrífugas, que ven el núcleo urbano como negativo, expulsan población y dinámicas hacia las zonas o cantones en las afueras de la metrópolis; por su parte, las fuerzas centrípetas trabajan para atraer y convencer a sectores de volver al centro. El mercado inmobiliario participa de la creación de estos imaginarios y contribuye a las fuerzas que mueven las poblaciones, inversiones y tendencias en la metrópolis. Avenida Escazú y Ciudad Cayalá se localizaron en sectores de la ciudad que hace diez o veinte años no presentaban significativo desarrollo comercial pero que, poco a poco, han actuado como polos de inversión de forma lineal sobre las autopistas y territorios aledaños, según he analizado.

A continuación, paso a estudiar las isotopías semánticas en el discurso publicitario de las miniciudades, para entender de qué manera estas interfieren en los imaginarios urbanos que se fomentan en estos discursos y que corroboro también en las entrevistas.

El discurso publicitario y las isotopías semánticas del mercadeo inmobiliario

A través de un discurso publicitario y arquitectónico se puede reconstruir el lenguaje urbano. Por ejemplo, la parte 2 de esta investigación permitió desvendar cómo la tematización y el diseño arquitectónico y publicitario juegan un rol importante en evocar símbolos de lujo asociados con lo urbano, la diversión, la seguridad y la comodidad, entre otras ideas. Se permite crear la ciudad o espacios de los imaginarios urbanos que atraen la población.

El universo semántico crea un mundo de inmersión que, adrede, no lo ancla a la realidad guatemalteca o costarricense, sino que más bien transporta al usuario, al residente, al paseante y al consumidor de la misma publicidad a otro mundo, con características diferentes a la realidad externa a la miniciudad. Este es el poder del mercado inmobiliario, crear espacios y productos que se diferencien de las realidades metropolitanas actuales y venderlos como mercancías en la misma metrópolis. Analizaré este aspecto con más detalle desde la perspectiva de la tematización en el capítulo 12.

En las miniciudades, la publicidad y su discurso optan por fomentar la novedad, el lujo y las “soluciones” para diferenciarse de un contexto de tipologías largamente heredadas del movimiento modernista y que han sido ampliamente vilipendiadas. Según Krier (2018):

[...] podría ser hora de que los expertos se disculpen colectivamente por la fealdad generalizada, la desolación y la brutalidad de las obras modernistas, de lo cual solo ellos son responsables. O si eso es demasiado pedir, por lo menos de tener la decencia de guardar silencio y aceptar las diferencias de gusto y de opinión, en lugar de, una vez más, blandir su interesado mazo dogmático. (p. 114)

En un afán por diferenciarse entre las herencias históricas, la publicidad selecciona cuidadosamente las imágenes, en conjunto con un vocabulario que hace parte de un universo semántico el cual alude al arte como acceso al lujo, a lo contemporáneo, a la seguridad o a lo que la miniciudad quiera ofrecer a modo de elemento diferenciador de la metrópolis. La figura 177 inclusive muestra explícitamente una escultura de un renombrado artista internacional costarricense, como símbolo de prestigio para diferenciar el espacio “público” o compartido de la miniciudad de aquellos otros urbanos. El arte se asocia con la seguridad, la educación, el

privilegio, la elegancia y la exclusividad del proyecto al poder contar con su propia obra de arte.



Figura 177. Publicidad en la página web de Avenida Escazú mostrando una obra de arte de un escultor costarricense Jiménez Deredia, para enfatizar la miniciudad como un lugar de prestigio y elegancia.

Fuente: Avenida Escazú (2019).

En el caso de Ciudad Cayalá, está la gran escultura de Walter Peter Brenner, la cual representa a un hombre saliendo de la tierra con una llave de bronce en la mano, “la llave de la felicidad”. Se llama el “Gigante de Cayalá”, mide 18 m de largo y 3m de alto y está tallada en 25 m³ de mármol de origen guatemalteco *beige*. Es una alegoría de la visión de Cayalá como “la búsqueda de la felicidad” (Inmobiliare, 2018, párr. 4) (figura 178).



Figura 178. El "gigante de Cayalá", escultura aludiendo a la felicidad, según sus promotores. Fuente: acervo de la autora (2017).

En cuanto a los viajes temporales en el mundo de inmersión, estos evocan la idea de que en la miniciudad se puede vivir rodeado de lujo, de la misma forma que en grandes metrópolis internacionales, pero siempre asociado con la función de comprar. La publicidad en la figura 179 ejemplifica cómo las imágenes son sinestesias para evocar la grandeza y el poder a diversas escalas, no solo en lo nacional.



Figura 179. Publicidad de Ciudad Cayalá como un destino atractivo para las compras, al nivel de las ciudades globales.
Fuente: Ciudad Cayalá (2019).

Los símbolos internacionales, contribuyen a extrapolar las relaciones físicas, emocionales, imaginarias, económicas y sociales a escala global, siempre manteniéndose anclada en la miniciudad local. La utilización del idioma inglés también ayuda a enfatizar esta conexión transescalar. Las imágenes o símbolos urbanos son sinécdoques que representan la parte por el todo. Son utilizadas para apelar a las distancias (cercanías) entre países que representan moda, seguridad y hasta sueños de vida (el sueño americano) (figura 179). La publicidad también seduce para realizar actividades que, supuestamente, no se podrían practicar fuera de la miniciudad: sacar un celular en plena vía pública con la tranquilidad necesaria para disfrutar de una sesión de fotos entre amigas o ver a los niños divertirse sin la figura paterna cuidándolos (irónicamente todos de tez más clara en un país de población autóctona mayoritaria) (figura 180).



Figura 180. Publicidad de niños disfrutando en Ciudad Cayalá sin la figura paterna.
Fuente: Ciudad Cayalá (2019).

La imagen de niños (figura 180) tiene diversos propósitos, también a manera de sinécdoque. Se le atribuye a la imagen una amplitud de significados. Por ejemplo, como un atractivo directo para que los niños se sientan incluidos en los espacios de las miniciudades; para imaginarnos nosotros los adultos a volver a la niñez; una metáfora que alude al entretenimiento puro y tranquilo. Si bien es cierto esto puede que no sea novedad en las técnicas publicitarias, es imperativo recalcarlo y desvendar los mensajes que los promotores nos quieren continuar transmitiendo con la polisemia de las imágenes y registros utilizados.

Otro recurso empleado es cambiar la imagen asociada a la familia tradicional. Se incluyen y sugieren composiciones diferentes del núcleo familiar, al no presentar la clásica estructura formada por mamá, papá y al menos dos hijos. Asimismo, se modifican las imágenes y se incluyen grupos de amigos, madres con sus hijos, padres con una hija y hasta una mujer sola sonriendo y disfrutando de su celular, tal y como se aprecia en la figura 181.



Figura 181. Publicidad de Ciudad Cayalá apelando a diversos grupos de usuarios fuera del tradicional núcleo familiar.

Fuente: Ciudad Cayalá (2019).

A pesar de que se percibe que la publicidad intenta venderle a otras configuraciones contemporáneas a lo que tradicionalmente se ha conocido como “núcleo familiar”, aún se identifica una fuerte segmentación con marcados estereotipos de la población de tez clara, hombres fornidos, con celulares de última generación para todos, bien peinados y esbeltos. Sin embargo, leyendo más a fondo respecto a los estereotipos, es posible percibir cómo se

332

modifican las relaciones sociales y se enfatiza una sociedad más individualista y reflexiva (Ascher, 2007). Ya no es la familia de mínimo cuatro integrantes la que tiene que frecuentar los fines de semana los centros comerciales; ahora los individuos pueden atender diversas necesidades. Se redefinen las relaciones entre intereses individuales, colectivos y generales y esos cambios con alimentados por estas imágenes que invitan a los diversos usuarios y promueven nuevos estilos de vida y modas. Se asemeja al círculo virtuoso de Morin (1977), el cual orienta a analizar la publicidad de forma simbiótica, como fuente y resultado de estos cambios sociales en la metrópolis.

Según Ascher (2007), en esta revolución urbana, los vínculos sociales se han multiplicado pero no se asemejan a los fuertes vínculos, compactos y tradicionales que conectaban antiguamente a las personas. Los vecinos ya no suelen ser los amigos de la infancia, pero actualmente cada persona se relaciona con muchas más personas, lo cual es fomentado por el uso de la tecnología. Esto, a pesar de que crea vínculos más “débiles”, genera un nuevo tejido social que “está compuesto por múltiples ‘hilos’, muy finos, de todo tipo, que no le restan solidez sino que le confieren mucha más finura y elasticidad. Este tejido de fibras diversas es además social y culturalmente heterogéneo” (Ascher, 2007, p. 41), lo cual se observa en la diversidad social de las imágenes publicitarias. En las entrevistas realizadas a la población y a los trabajadores de las miniciudades, se evidenció que si bien existe un alto flujo de población que procura consumir o a pesar de las diversas nacionalidades que frecuentan estos espacios, la mayoría no se relaciona entre sí y no se asemejan a los vínculos tradicionales de los barrios o pueblos. En las entrevistas del 15 de febrero 2017 en Ciudad Cayalá pude recopilar frases como las que se muestran en la figura 182.



Figura 182. Ejemplos de opiniones de usuarios de las miniciudades sobre la existencia de vínculos tradicionales de barrios o pueblos en estos proyectos, 15 febrero de 2017 en Cayalá. Fuente: elaboración propia (2020) con imagen sin *copyright* de pixabay.com

Estos testimonios revelan que aunque no se logre una imitación del sentimiento de comunidad, igual la población lo frecuente. La gente puede no conocerse, pero parece que las sensaciones que evocan las arquitecturas son para disfrutarlas individualmente y no necesariamente emular el arraigo o sentimiento de comunidad de antaño. Según se ejemplificó en la publicidad anteriormente mostrada, se modifica idea de familia, de núcleo familiar, es completamente normal encontrar padres solteros y con uno o dos niños. Incluso la imagen de una persona sola, acompañada de su teléfono celular, corrobora la creciente autonomía y la individualización, en la cual las elecciones personales se determinan en un sistema más complejo con un mayor número de interacciones. Se afectan y aplazan las edades para contraer matrimonio, las edades para concebir hijos y hasta para extender los períodos de estudio, como prioridad sobre la idea de formar una familia. La edad cada vez más tardía de permanecer en la casa de los padres o la necesidad de independizarse y vivir individualmente, se comentó desde la parte 1 y se consideró un factor que influye en la oferta de productos inmobiliarios (estilo *lofts* o estudios por ejemplo).

En entrevistas encubiertas a los vendedores inmobiliarios, estos comentaron que se dan muchas ventas a extranjeros que vienen por temporadas y tampoco necesitan grandes áreas residenciales. Los dueños de estos *lofts* los alquilan también en la plataforma AirBnB⁷⁷ para turistas de negocios que vienen a reuniones o conferencias, según la corredora de Bienes y Raíces encargada del mercadeo de las residencias de Avenida Escazú. Según Ascher (2007), las empresas de mercadeo se ven obligadas a tomar en cuenta esta diversidad de “grupos de identidad” y “nichos” de los consumidores. La multiplicación de opciones se ampara en las megabases de datos, como el Big Data, para adaptar las publicidades a las nuevas tendencias. De esta forma, el discurso publicitario ha influido en lo que es divertido, lo que es *cool*, *trendy* y lo que está *in* [siguiendo la moda].

Los momentos y lugares también se modifican con la publicidad; invitan a estos “nuevos espacios” donde se crean “nuevos momentos”, dependiendo del mes o época del año que se festeje. Estas técnicas aluden al Polo Norte, *canopies*, *treasure islands* o el mundo que desee el promotor (figura 183), como ya he verificado desde otras perspectivas analíticas y retomaré en el capítulo 12. La imaginación no tiene límites y este es el poder que posee el mercado inmobiliario a través del discurso publicitario para la transformación de los imaginarios

⁷⁷ AirBnB es una empresa que ofrece en línea, una plataforma donde se ofertan a la población que desee alquilar por corto o largo plazo. La empresa permite que los anfitriones publiciten el alojamiento y contraten el arriendo a los huéspedes. Según su página web oficial es: “Una comunidad basada en la idea de compartir” (Airbnb, 2020, p. 1).

urbanos y, en consecuencia, del espacio urbano y sus dinámicas, pues “las representaciones son un elemento central de las mentalidades colectivas” (Musset, 2018).

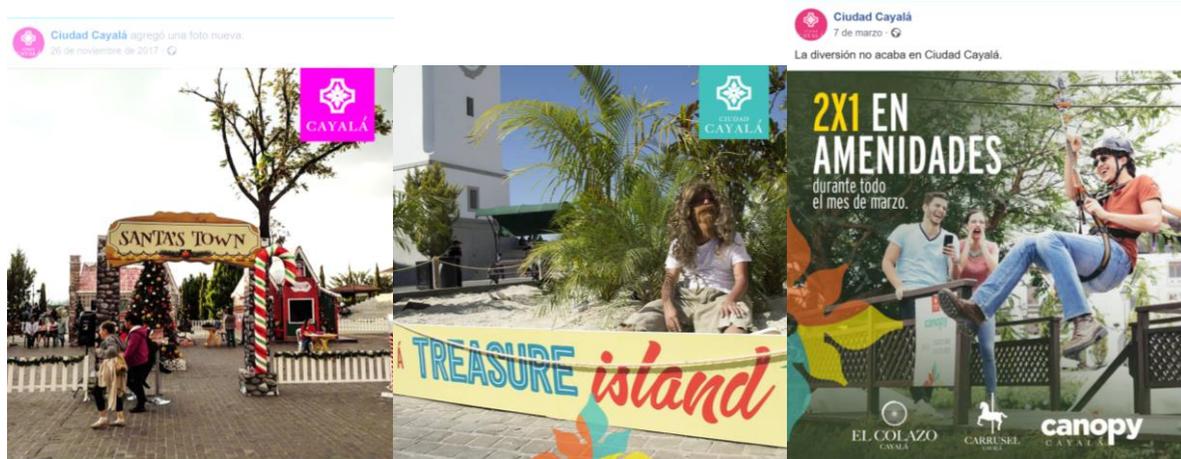


Figura 183. Publicidad de espacios y amenidades tematizadas en Cayalá (2018).
Fuente: Ciudad Cayalá (2018).

Los espacios en las miniciudades se pueden transformar y ofrecer lo que se sueña o necesite para escapar de la realidad metropolitana. Esta táctica del mercado inmobiliario crea un mundo de inmersión e invita al usuario disfrutar de la flexibilidad e imaginación, “sin necesidad de salir de las miniciudades”. Pueden vivir y divertirse en las mismas coordenadas según el lenguaje publicitario. Esta técnica de atraer clientela no es novedad, ya que se ha aplicado fuertemente en los *malls* desde hace décadas (Dávila, 2005); sin embargo, esta tesis verificó en trabajo de campo y en el análisis publicitario que actualmente se están empleando fuertemente en las tácticas de divulgación de las miniciudades, lo cual también puede ser considerado una simple perpetuación de las mismas formas y usos urbanos que se le ha dado a los comunes centros comerciales. Para evitar la reiteración en la discusión, en el capítulo 12 continuaré y ampliaré sobre estas técnicas para crear mundos de inmersión.

Estrategias toponómicas del mercado inmobiliario

El mercado inmobiliario y su publicidad también recurren a universos semánticos para validar sus nuevos productos en las realidades metropolitanas. Al realizar un análisis toponómico de las miniciudades, obtuve que aluden a “lo urbano” para validar su existencia. También propongo que podría ser analizado como una forma de *toponymic commodification* [mercantilización toponímica], en el que los nombres de las miniciudades toman prestado un universo semántico y crean otro asociado al lujo, a la nostalgia, al poder, a las modas, etc. Por

ejemplo, en el caso de Avenida Escazú, se hace alusión a la idea del comercio en la “Avenida Central” de San José. Se replica la idea de lugar de encuentro que ha sido San José (Acosta, comunicación personal, 16 de marzo, 2017).

Asimismo, se retoma el topónimo “Escazú”, nombre del cantón donde se realiza el proyecto; este se recupera del vocablo indígena *Itzkatzú*, que quiere decir “lugar de descanso” para los indígenas viajeros entre diversos puntos del Valle Central. A pesar del nombre, la estructura arquitectónica y el mercadeo de la miniciudad no aluden al legado cultural o histórico de forma explícita en su plan maestro, lo que sí acontece en Ciudad Cayalá. En el caso de “Cayalá”, este significa “paraíso” en idioma kakchiquel y se articula con la idea de la miniciudad como un mundo perfecto y acogedor inmerso en la metrópolis y se relaciona con su localización en medio de dos reservas ecológicas inmerso en la metrópolis.

Propongo otros ejemplos costarricenses. La miniciudad Distrito Cuatro nombra al proyecto como si fuese una nueva división político-administrativa oficial creada por el sector privado. Resalta el poder de crear, inventar y solucionar, al introducir “un nuevo lugar” en el cantón Escazú. En el caso de “Santa Verde”, se recurre a los topónimos religiosos comunes en las provincias costarricenses. Por un lado, se “santifica” la miniciudad, para encajarla y justificarla con los pueblos aledaños pero, por otro, se resalta la importancia de lo “verde”, para diferenciarla de las demás ciudades metropolitanas congestionadas y carentes de atractivo natural. Esta misma técnica es usada por el proyecto Bambú Eco Urbano (figura 184). Si bien es cierto, este proyecto no está rodeado de un entorno natural, se alude al componente “ecológico” para venderla como si fuera un oasis en la metrópolis. Según sus promotores, su nombre y la publicidad de sus tecnologías “ecoamigables” son una táctica publicitaria que incita a modificar prácticas urbanas y las relaciones con el público meta, aunque las formas urbanas parezcan ser las mismas: simples torres residenciales.



Figura 184. Publicidad y entorno de miniciudad Bambú Eco Urbano.
Fuente: RC Inmobiliaria (2017).

Escazú Village también retoma una mezcla del vocablo indígena costarricense y el concepto urbano “*village*” en inglés. Por un lado, al utilizar el idioma extranjero, se apela a lo contemporáneo, cosmopolita e internacional y, por otro, su significado alude a los pueblos pequeños, acogedores, compactos, como otrora lo fue Escazú. Por su parte, Ciudad del Este se posiciona en el lado opuesto de la ciudad, según lo especifica su nombre. Al ser la primera miniciudad en este sector, se utiliza el sustantivo “ciudad” para justificar su nueva existencia. Asimismo, al igual que Distrito Cuatro, se resalta el poder del sector privado de crear ciudades, de igual manera que en el período colonial se le concedía a los “conquistadores” ese poder de fundarlas donde consideraran conveniente.

Otras miniciudades no recurren a “lo urbano” para sus nombres. Oxígeno optó por un concepto opuesto, más natural, vital y alejado de lo artificial. Como si se tratase de un lugar que se debe frecuentar obligatoriamente para sobrevivir, se necesita la partícula de oxígeno para vivir. Hacienda Espinal también recurrió a un concepto más rural para enfatizar su localización y apelar a lo natural, tranquilo y agradable del campo abierto, al igual que las haciendas rurales.

Con estos ejemplos compruebo cómo la toponimia puede ser una forma de recurrir, hacer uso y producir imaginarios urbanos para vender productos inmobiliarios, modificando las prácticas urbanas. Considero que la toponimia intenta validar la existencia de las miniciudades; intenta justificar y explicar su razón de ser, y esta es una de las formas en que el mercado inmobiliario, como participante de la creación de imaginarios urbanos, contribuye a modificar el espacio urbano. En el caso de las miniciudades, fue posible evidenciar que las imágenes publicitarias en las redes sociales no solo venden una habitación o un producto sino una experiencia, un “nuevo” estilo de vida, un “nuevo” concepto, una “nueva” dinámica urbana, “nuevas” relaciones sociales. “Nuevo” entre comillas, porque es el discurso de sus mismos promotores, sin que eso implique ser verdad. Por ejemplo, lo nuevo causa curiosidad y a pesar de que parece que las miniciudades comparten muchas características de antiguas formas urbanas como *malls* y barrios cerrados, los desarrolladores siempre están en búsqueda de vender alguna novedad o algún uso que los diferencie de las tipologías heredadas del siglo pasado. Aunque no sea novedad, se necesita crear y demostrar una idea o necesidad para poder justificar la creación, poder y alcance de los nuevos productos inmobiliarios.

Una vez más el discurso del miedo en el discurso publicitario para vender

No es novedad lo que Janoschka (2005) afirma respecto a que el desarrollo urbano se basa cada vez más en la dicotomía entre “seguridad” e “inseguridad” y esta es fuertemente utilizada por el mercadeo inmobiliario para construir imaginarios, identificar realidades y crear necesidades. De hecho, es un discurso académico bastante trillado, pero cabe resaltar las particularidades en cuanto al presente caso de estudio. El autor identifica en el discurso científico dos líneas de argumentación: a) las nuevas formas de vigilancia; b) nuevas formas de control social formal o informal (asociaciones de vecinos) (Janoschka, 2005).

A pesar de que el autor considera que el aumento de la inseguridad tiende a ser un factor subjetivo a la hora de achacarlo como principal elemento generador de barrios cerrados (o, en el caso de este estudio, de miniciudades), sí es posible afirmar que, en Centroamérica, específicamente en Guatemala, es de los principales universos semánticos utilizados en los discursos del mercadeo. Sin embargo, esta tesis busca ir más allá de las ideas comúnmente propuestas y por eso reitero que concuerdo con la línea investigativa de Monnet (2011), quien trabaja con el concepto de la paradoja del laberinto y brinda otras perspectivas para analizar la temática. Esta paradoja es una forma de contrabalancear el encerramiento y crear nuevos muros para orientar y proteger. Consiste en internalizar las ventajas y externalizar los inconvenientes, motivo por el cual se está constantemente reforzando el laberinto, creando más y más muros. El encerramiento es una estrategia “*pour se retrancher d’un milieu urbain vécu comme inquiétant*” [para sustraerse de un medio urbano vivido como inquietante] (Monnet, 2011, p. 6).

Por su parte, Janoschka (2005) comenta que en las sociedades postmodernas no se puede definir qué es lo correcto y qué se debe hacer, pues no hay recetas o fórmulas generalizadoras que se puedan aplicar a cualquier ciudad. La revisión hemerográfica y las visitas a campo permitieron verificar que el discurso publicitario tiende a homogeneizarse alrededor del universo semántico de la garantía de seguridad, lo cual contribuye a fomentar y ampliar un sentimiento de inseguridad generalizado hacia lo desconocido (figura 185).



Figura 185. Publicidad de seguridad en Ciudad Cayalá.
Fuente: Inmobilia (2016).

Aunque es más fuerte en un país que en otro, siempre está presente en el vocabulario o en las imágenes. De esta manera, resuelve la incertidumbre, al restringir y reordenar la oferta de formas urbanas: creando barrios cerrados, miniciudades o torres verticales de alta seguridad. En este contexto, las ansias por volver a un mundo o situación más ordenada y segura se relacionan con la nostalgia por un pasado más seguro y predecible; es una dicotomía entre “lo mío” y lo “extraño”.

La imagen publicitaria de la figura 185 claramente hace uso de diversos recursos para invitar a vivir en un mundo seguro en la situación guatemalteca: la imagen de los niños sin una figura adulta, la ausencia de automóviles, la falta de muchedumbres y suciedad, los jardines limpios y recortados, la utilización del adverbio “mejor” en letras mayúsculas, la ausencia de barrotes o alambres de púa en las ventanas. Estos mensajes, tamizados y escogidos por las técnicas

publicitarias son reforzados y quizás retomados y repetidos de los anuncios de otras tipologías heredadas del siglo anterior. Esto quiere decir que las miniciudades sí replican técnicas, que no todo es novedad, pero que el mercado inmobiliario sigue respondiendo a semejantes necesidades y retos urbanos de décadas pasadas, pero con tipologías que recurren al uso mixto.

El mundo se construye a través del discurso (de los desarrolladores inmobiliarios, por ejemplo), influyendo en las visiones de “una realidad”. Las soluciones y consecuencias son solo una posible lectura del problema o situación urbana, según la perspectiva del Nuevo Urbanismo (Ghorra-Gobin, 2006). Ellos venden el producto inmobiliario perfecto, el cual soluciona los problemas que ellos mismos señalan en “su realidad”: un espacio seguro para vivir, entretenerse y trabajar. Más allá del discurso de la seguridad, la publicidad también vende la tranquilidad, la naturaleza y la nostalgia. En el caso de Nordelta, una de las miniciudades más grandes de Suramérica, localizada en Argentina, conocida como “ciudad pueblo”, esta vende un estilo de vida alternativo y no solamente un espacio para huir de la inseguridad (figura 186); se enfoca el discurso del mercadeo hacia un lugar de escape del caos urbano circundante.

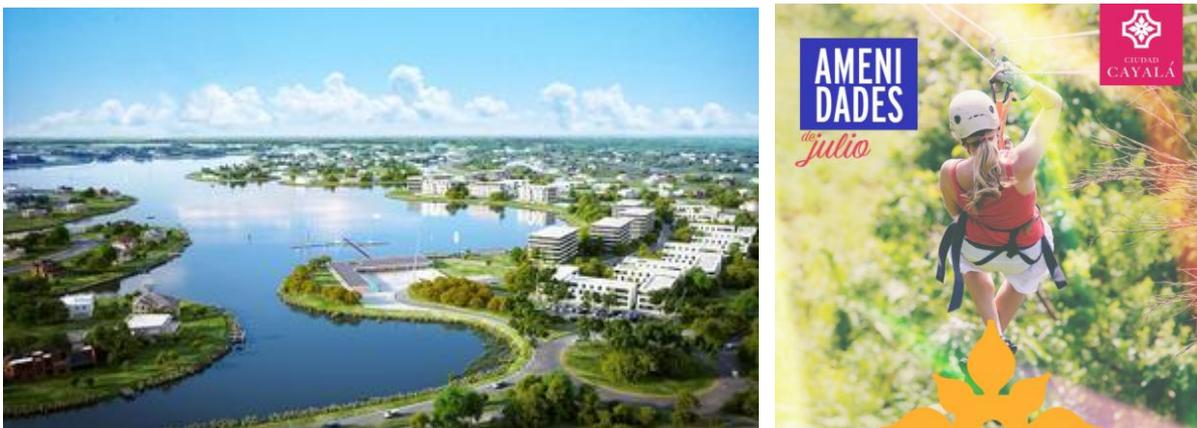


Figura 186. Ejemplos de como espacios donde converge la vida urbana con los espacios naturales en las miniciudades. Izquierda: Vista aérea de Nordelta, Argentina. Derecha: Publicidad de Ciudad Cayalá, Guatemala.

Fuente: La Nación (2016); Ciudad Cayalá (2019).

Estas ideas expuestas y adaptadas de Janoschka (2005) permiten identificar de qué forma la percepción de la realidad, de mi realidad, de su realidad es subjetiva (Schopenhauer, 1819). Existen muchos otros factores más allá del dualismo “seguridad-inseguridad” para instaurar una moda residencial, un estilo de vida que repercutirá en el desarrollo urbano de una ciudad, un país, una región, un continente (figura 187).

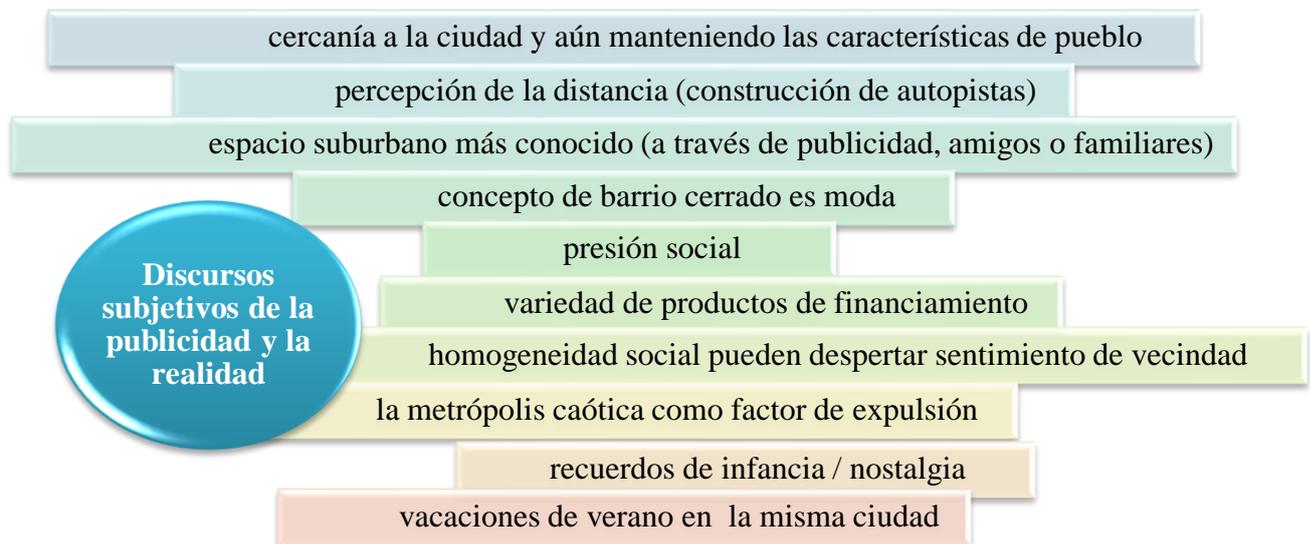


Figura 187. Otros factores además de la inseguridad que se venden en los discursos publicitarios.

Fuente: elaboración propia (2020) con base en Janoschka (2005).

La paradoja del Nuevo urbanismo y de los planificadores de las miniciudades queriendo transformar el espacio y las dinámicas urbanas

A partir de las discusiones anteriores, y con un panorama más informado, esta sección retomará la discusión sobre el Nuevo Urbanismo y sus paradojas y ambigüedades. La idea principal de los planificadores de las miniciudades es precisamente transformar el espacio y las dinámicas urbanas; quieren crear espacios seguros para caminar, distraerse e interactuar, dentro de una metrópolis que ha crecido sin medida y no cuenta con una trayectoria de planificación urbana eficiente. En el contexto de encontrar soluciones a las carencias de las metrópolis, el mercado inmobiliario se ha encargado de aportar “novedades”, cambios y evoluciones en sus productos, los cuales afectan los patrones de consumo, las relaciones sociales y hasta el ambiente metropolitano, como he podido comprobar a través del análisis publicitario. Realizo el análisis tomando en cuenta diversos puntos de vista: la técnica de producción, la alusión al pasado y los ineludibles resultados de segregación en el discurso nuevo-urbanista.

Sonia Hirt (2009), profesora de Arquitectura y Planificación de Paisajes de la Universidad de Georgia, se cuestiona si realmente “*the charm of ‘old towns’, with their main streets and*

pedestrian – and inhabitant-friendly atmosphere, has been successfully recreated in these places” (pp. 265-266) [el encanto de las ‘ciudades antiguas’, con sus calles principales y su ambiente peatonal y amigable para los habitantes, se ha recreado con éxito en estos lugares]. Así pues, cabe cuestionar hasta qué punto el pasado puede ser siempre considerado algo bueno, mejor, sano o deseable. Según Saab (2007), en su artículo *Historical Amnesia: New Urbanism and the City of Tomorrow* [Amnesia histórica: nuevo urbanismo y la ciudad del mañana], los proponentes del Nuevo Urbanismo no se dan cuenta de las imperfecciones del pasado. Enfatizan en el “re” (reintegración, revitalización) y presumen la existencia de la vida comunal en el pasado.

Al respecto yo sugiero agregar que existiría una “amnesia espacial”, pues suelen importar o imitar tendencias y prácticas de otras ciudades y que no necesariamente en determinado lugar funcionarían. En esta misma línea de cuestionamientos sobre replicar el pasado, Hirt (2009) argumenta que la técnica de diseño de referirse al pasado se basa en una interpretación complicada y selectiva de la historia” donde las problemáticas son ignoradas y la reconstrucción del pasado puede ser realizada desde la perspectiva de los segmentos más pudientes. De esta forma, los ideales premodernos replicados por los arquitectos pretenden resolver los retos postmodernos en una forma precisamente controlada (Łucka, 2018) Se ha asumido que las formas pasadas o tradicionales son reglas universales que se pueden aplicar en la planificación y estilos arquitecturales (ibíd.) Como si las ciudades, adoptando “recetas” se mejorarían, se asegurarían, limpiarían y solucionarían con orden y disciplina (Hirt 2009). Esta es una visión crítica que apunta a la rigidez del movimiento arquitectónico y a la poca flexibilidad que podría tener. En el caso de las miniciudades se observa que muchos principios no se siguen, pero corroboré que otros sí son utilizados al menos para mercadear “una novedad”, “alternativa” o “solución” que el sector público no pudo brindar.

Otra arista del análisis paradójico es la técnica de planificación y construcción. Las ideas del Nuevo Urbanismo solo se pueden implementar con la utilización de fuertes mecanismos regulatorios y centralizados, lo cual sería como un retroceso a la planificación modernista y, al mismo tiempo, se opone a los ideales postmodernistas del pluralismo y la variedad (Hirt, 2009; Łucka, 2018). Según la profesora citada, estas técnicas de la búsqueda de espontaneidad y la nostalgia por el pasado son propias del postmodernismo y se pueden comparar con la herencia del Romanticismo; sin embargo, ella recalca la rigidez del estilo de producción fordista en masa, a pesar de intentar emular la diversidad. De acuerdo con Hirt (2009), el

movimiento de diseño y las mismas miniciudades, requieren muchas regulaciones y códigos para administrarlo y controlarlo; limita a solo ciertos estilos, colores y arquitecturas, tiene estrictos códigos de zonificación, no permite que se extienda más allá de sus límites o áreas preseleccionadas. Siguiendo su pensamiento, cabe preguntarse ¿hasta qué punto las miniciudades se planifican y venden rechazando la homogeneidad y problemas modernistas pero, al mismo tiempo, reflejan la certeza y predictibilidad modernista?

Como comenté en el capítulo anterior, con las entrevistas a Tomás Martínez, presidente del INVU, y como propone la misma Hirt (2009), el reto para los planificadores nuevo-urbanistas es crear un *look* [apariciencia] de formas urbanas premodernas en la situación económica, política y social actual y paradójicamente adoptar los ineludibles “tipos de control modernistas” (Hirt, 2009, p. 249). Parece que esta técnica es lo que inevitablemente siempre asociará estos proyectos a la dicotomía entre segregados o incluidos.

Por su parte, Grant (2007) compara los proyectos nuevo-urbanistas con los barrios cerrados y encuentra tendencias semejantes a las identificadas en nuestras entrevistas: responden a la pérdida de contacto humano en las ciudades modernistas, a la falta de seguridad y de sentido de pertenencia. Parece que las miniciudades, al igual que los barrios cerrados, son para los “exitosos” que pueden tener la opción de escoger dónde vivir (Grant, 2007). En este contexto, la mezcla social se complica, porque no se da por proximidad espacial sino por similitudes entre habitantes. Si en las miniciudades imperan los segmentos más pudientes, estos compartirán gustos y costumbres económicas, lo cual es característico del Nuevo Urbanismo (Talen ,1999; Łucka, 2018).

Talen (1999) propone el concepto de “*environmental probabilism*” [probabilismo ambiental] para hacer una sugerencia atrevida: para ella, es posible considerar que los diseños arquitectónicos, los cuales evocan el sentimiento de “barrio” o “vecindario”, podrían ser innecesarios, pues los valores de uso por sí mismos agrupan a ciudadanos con intereses similares, aunque los diseños podrían contribuir a la probabilidad. Esta es una perspectiva contrastante que quería traer a la discusión para balancear las críticas al movimiento, ya que otros piensan, por ejemplo que “*the lack of diversity in spatial development and the failure to take into account the needs of low-income inhabitants are the basic objections to New Urbanism*” (Ganapati, 2008, p. 391) [La falta de diversidad en el desarrollo espacial y la falta de tener en cuenta las necesidades de los habitantes de bajos ingresos son las objeciones básicas al Nuevo Urbanismo]. ¿Entonces, las miniciudades están resultando en una

ambigüedad de diseño que solo toma los principios que le convienen para vender? A pesar de que no es objetivo de esta tesis discutir a fondo las perspectivas sobre el tema de la ambigüedad del Nuevo Urbanismo, sí presento las paradojas que deben ser tomadas en cuenta a la hora de describir y clasificar un proyecto como las miniciudades. Los discursos son variados y las justificaciones también.

En cuanto a la perspectiva del discurso del sector privado, según Ramiro Alfaro, Gerente General de Spectrum (empresa guatemalteca que se dedica al desarrollo, comercialización y operación de proyectos inmobiliarios), su empresa tiene la ambición de participar en la transformación positiva de las ciudades, mediante el desarrollo de proyectos que respondan a necesidades (citado por Chacón & Ordóñez, 2018). En la página web de esta, se expresa: “Creamos conceptos inmobiliarios que transforman las ciudades y que inspiran a las personas para que crean en sus sueños y los hagan realidad; Vivienda: desarrolladores de sueños; Comercio: experiencias que sorprenden” (Spectrum, s.f.). Semánticamente, el léxico utilizado plantea ideas asociadas a lo intangible como “sueños”, “experiencias”, “transformación” y “sorpresas”, siendo estas, paradójicamente, los objetivos de un proyecto tan tangible y visible, que es el centro comercial.

Sin embargo, en el contexto de la discusión sobre el Nuevo Urbanismo, Daria Łucka (2018), del Instituto de Sociología de la Universidad Jagiellonian, y Jill L. Grant (2007), de la Escuela de Planificación de Universidad de Dalhousie, traen al debate la paradoja del movimiento arquitectural. Según ellos, los objetivos de este movimiento son contradictorios respecto a las tendencias del mercado, pues los promotores muestran mucho entusiasmo hacia los diseños como “soluciones a muchos problemas de las ciudades modernas”, pero es muy poco probable que ignoren la influencia y preferencia por el desarrollo en enclaves y la persistencia de vivir en barrios cerrados.

Paso a verificar este discurso de promover las minidades como proyectos que “mejoran la vida en la metrópolis” en el caso costarricense. Según Volio, gerente de proyectos de Portafolio Inmobiliario (Avenida Escazú), su empresa no es una desarrolladora solo para vender, sino que operan los proyectos “para transformar ciudades” (comunicación personal, 16 de marzo de 2017). Esta frase permite desvendar la ambición del sector privado de venderles a los usuarios y al sector público una idea “salvadora” de estas inversiones. Según su discurso, su plan maestro se desarrolla tomando en cuenta el entorno, la población meta, la

conectividad con la ciudad y los demás proyectos en la GAM, lo cual no debería ser tomando por defecto como el objetivo de todo plan de diseño.

Amplios análisis en la literatura científica han dado cuenta de cómo las formas urbanas heredadas del proceso de urbanización se han criticado por crear “brechas urbanas” en palabras de Svampa (2004b, 2008). En el caso de Avenida Escazú, se enfatizó el objetivo explícitamente de querer “tomar en cuenta la ciudad”. Según Volio, se basa en que la mentalidad urbana a nivel país está cambiando y se busca la practicidad en sus proyectos. Además, el proyecto ofrece un “*mix comercial*” para “resolver necesidades” (comunicación personal, 16 de marzo de 2017). La tendencia se fundamenta en la idea de crear un espacio que haga parte y se integre a la metrópolis y que no se trate de un proyecto fragmentado de la aglomeración urbana.

Pero el panorama es más complejo y esto no asegura que los proyectos resulten sin fracasos. Yan y Zhou (2016) brindan el ejemplo chino de la “planificación heroica”, la cual describe los gobiernos que realizan mega proyectos sin los análisis pertinentes, desconectados del entorno y del transporte y que acaban como “ciudades fantasmas”. Por ejemplo, el que fue el *mall* más grande del mundo, "New South China Mall, Living City" en la ciudad Dongguan, fue reinaugurado en setiembre 2007, después de su fracaso en 2005. En los siguientes diez años el 99% de su ocupación estuvo vacía y lo que parecía ser una miniciudad de tamaño monumental, resultó un fracaso (Panse, 2019). Su ubicación sin conexión de transporte, con competencia de otros *malls* más accesibles y rodeada por población de bajos recursos con salarios de 200 dólares al mes en promedio, causó que el otrora *mall* más grande del mundo no pudiera sostener sus ambiciones de emular una miniciudad a escala colosal. Tenía diversas tematizaciones al estilo Ámsterdam, París, Roma, Venecia, Egipto y el Caribe, pero ni siquiera con su montaña rusa pudo atraer población a su remota localización (ibíd.). Esto es un ejemplo del desbalance de las inversiones privadas y públicas y de cuando alguno de los dos muestra superioridad y termina imponiendo objetivos de rápidas y grandes construcciones pero que resultan inestables o insostenibles (Yan & Zhou, 2016).

Con este ejemplo, siguiendo a Yan y Zhou (2016) y Talen (1999), es imperativo realizar una revisión de los proyectos nuevo-urbanistas, ya que en la práctica y su implementación no aseguran su éxito. Se requiere profundizar cuantitativa y cualitativamente en los análisis, para evaluar las ambigüedades de los efectos de su implementación. Talen (1999) sugiere particularmente que los diseñadores requieren clarificar el verdadero sentido de comunidad.

Al respecto, Ganapati (2008, p. 382) se cuestiona “*What is the connection among the moral, social, and physical aspects of the community?*” [¿Cuál es la conexión entre los aspectos morales, sociales y físicos de la comunidad?]. Los cuestionamientos son amplios y van más allá de los objetivos de esta tesis pero cabe mencionarlos para dimensionar el alcance y complejidad del debate.

Por su parte, Łucka (2018) recomienda concentrar los principios del Nuevo Urbanismo con esfuerzos e ideas del sector público, tomando en cuenta la democracia participativa y el factor ambiental. Peter Calthorpe (1999), por su parte, siempre recomienda tener al tanto la escala humana y el DOT (Desarrollo Orientado al Transporte), para apoyarse en el tránsito regional, maximizar el uso mixto y los espacios compartidos abiertos y lograr un plan más cohesivo (Yan & Zhou, 2016). En general, es posible ver que en este debate sobre las ambigüedades de la corriente de diseño del Nuevo Urbanismo, el sector académico concluye sobre la necesidad de reconsiderar los principios y re-evaluar los alcances y consecuencias. Es requerido ajustarse a las realidades y sería recomendable combinar esfuerzos entre actores para mejorar la calidad de la implementación de los proyectos. Para esto, se necesita más investigación y continúo considerando que aún es muy pronto pronunciarse con conclusiones definitivas.

Conclusiones del capítulo 10

Las formas en que el mercado inmobiliario interfiere en la transformación del espacio urbano se pueden analizar desde diversas aristas. Para este capítulo, decidí analizar el papel del mercado inmobiliario en los imaginarios urbanos y en la introducción de nuevas tendencias de consumo, residencias y ocio. Se observó cómo este lee y crea nuevas “supuestas necesidades” de los urbanitas. Las carencias metropolitanas se enfatizan para adaptarse y ofrecer diferentes productos inmobiliarios de uso mixto.

Las tendencias del mercado que marcan historia en el desarrollo de lo urbano recuerdan las tipologías icónicas que influyeron en las prácticas sociales y económicas en los siglos anteriores: los pasajes y galerías, los mercados, los barrios cerrados, los parques de ocio, el *mall* y los diferentes elementos estructuradores del espacio urbano en diversos momentos históricos que se analizaron desde el capítulo 7. Hoy día, las miniciudades surgen en el contexto de la revolución urbana, donde el uso mixto predomina en las ofertas de mercado,

con el objetivo de concentrar clientela en un “medio urbano vivido como inquietante” (Monnet, 2011).

El discurso publicitario y sus universos semánticos responden a y, a su vez, crean nuevas relaciones sociales, más individualistas y reflexivas. Nuevos conceptos de ocio, de familia y de comunicación contribuyen a crear nuevos imaginarios que se replican en las imágenes y símbolos de las miniciudades. Interactúan lo urbano y lo natural, lo local y lo global, lo *trendy* y lo tradicional. La introducción de las nuevas tecnologías de información y comunicación también son una base importante de las nuevas formas de relacionamiento. Las redes sociales se amplían y se tornan más flexibles. Los productos inmobiliarios se adaptan a las ofertas y demandas, incluyendo cada día más el factor digital. El ciberespacio complementa los espacios reales y tangibles, y todas estas dinámicas ayudan a la creación de nuevos espacios y a modificar los existentes.

Conclusiones de la parte 2

La parte 2 analizó las dinámicas entre las miniciudades y las metrópolis con diversos métodos y metodologías desde distintas disciplinas y corrientes analíticas, que aportan a la forma que planteo de observar y entender el espacio urbano. Es imperativo comprender el siempre cambiante fenómeno urbano. Por tal razón, en esta parte 2 estudié las miniciudades desde varias aristas, en tanto expresión de nuevos roles simbólicos y territoriales, de novedosos espacios de consumo, residencia y ocio en las metrópolis o *globalizing cities* (Marcuse & van Kempem, 2000).

Desde la perspectiva de la reestructuración urbana, observé su característica catalizadora y como una nueva oferta de espacios lúdicos urbanos. Este contexto de cambios también se ejemplificó con la mutación de los barrios cerrados guatemaltecos, sin planificación privada, los cuales se asemejan a miniciudades con garitas y organización comunal. Finalmente, la discusión sobre la sobrevivencia del comercio de barrio como forma comercial tradicional confirmó que muchas dinámicas de consumo cambian, mientras otras se actualizan y se adaptan a las nuevas necesidades.

Estos ejemplos identificaron diversas mutaciones del espacio urbano como propias de la revolución urbana, que se condensan en la oferta de las miniciudades a modo de espacios de uso mixto que recrean y venden el concepto de ciudad ordenada, limpia y segura, con una amplia variedad de usos y servicios. Esto significa que las miniciudades adoptan, reciclan y adaptan características de tipologías ya existentes. Nuevas áreas en la metrópolis se reactivan, atraen inversiones, movilizan poblaciones y obligan a ampliar las redes viales, lo que fomenta sinérgicamente el crecimiento y ampliación e impulsa la planificación local, regional y nacional. Los proyectos tipo miniciudades puede ser que estén introduciendo cambios en los procesos de articulación y reestructuración.

A partir de las nuevas dinámicas, es necesario plantear nuevas políticas urbanas que tomen en cuenta estos cambios. Por ejemplo, abordé la convergencia de las miniciudades en el sistema de centralidades urbanas, en el mismo contexto de profundas reconfiguraciones y mutaciones, incluyendo las centralidades simbólicas y las mesiánicas, para posteriormente incorporar la variable digital y considerarla un factor influyente en la fluidez y diversidad de estas. En este

contexto, también abrí el debate sobre la posibilidad de analizar la hiperconectividad como factor que contribuye a la modificación de las relaciones socioeconómicas.

Con base en el modelo de ciudad latinoamericana, propuse agregar las miniciudades como nuevos proyectos inmobiliarios de uso mixto que ejercen el papel de centralidades en la malla metropolitana. Pude constatar, con imágenes aéreas, la dirección de las influencias que ejercen los proyectos en sus alrededores y a nivel metropolitano. En el caso costarricense, verifiqué el desarrollo este-oeste, que ha sido irrumpido por el nuevo polo residencial y comercial ejercido desde la provincia Heredia. En Guatemala, se evidenció la influencia de los ejes viales en las más recientes expansiones urbanas hacia el este de la metrópolis. Para ambos países, confirmé la función de las miniciudades de ser centralidades que ejercen como polos de atracción, a la vez que se aprovechan de otros, por ejemplo, las áreas de zonas francas o aquellas asociadas a centros educativos, que ejercen fuerte influencia en el desarrollo circundante.

Asimismo, utilicé el caso costarricense de las Centralidades Densas Integrales para poner en discusión la manera en que el sector público puede incorporar las miniciudades a los planes de desarrollo urbano para desestimular la expansión irracional hacia la periferia metropolitana. De acuerdo con Calthorpe (1993), desde su perspectiva como Nuevo Urbanista, existen diversos factores que se deben tomar en cuenta para decidir el diseño de un proyecto: historia, tradiciones, tecnologías, ideologías, ambiente, subsidios y hasta las nuevas presiones económicas. De lo que sí existe certeza es de que estamos experimentando en el mercado que puede tomar nuevas direcciones, con complejas interacciones entre nuestros patrones de vivir y nuestras vidas (ibíd.).

Finalmente, cierro la parte 2 con un análisis de cómo el mercado inmobiliario influye en la transformación del espacio urbano a través de los imaginarios y los universos semánticos. Estudié la semiótica de las ciudades y la polisemia espacial y para demostrar que el discurso publicitario y arquitectónico puede aportar para crear y modificar los imaginarios urbanos y espacios de inmersión. Los universos semánticos giran en torno a, no solo la temática del discurso del miedo, sino de los demás usos y funciones urbanas que ofrecen estos proyectos de uso mixto, los cuales escapan de la realidad existente, al brindar y vender alternativas de residencia, ocio y entretenimiento.

A continuación, en la parte 3, prosigo con el análisis ecléctico y diverso para evaluar los espacios internos de las miniciudades y cómo estas ofrecen diversos usos y dinámicas en conexión con la metrópolis en el marco de los nuevos paradigmas comerciales. Además, abordaré más a detalle las técnicas de tematización y la autenticidad de las miniciudades y evaluaré los diferentes espacios internos que ofrecen estas, desde algunas perspectivas inspiradoras del arte y la filosofía, las cuales sin formar parte de mi formación de base, contribuyeron como lente de lectura y orientaron la formulación de más preguntas.

Parte 3. Dinámicas internas en las miniciudades

La teoría de Ascher (2007) asegura que “la tercera modernidad y su revolución urbana están dando lugar a nuevas actitudes frente al futuro, nuevos proyectos, formas de pensar y de actuar diferentes” (p. 55). En este contexto, las modificaciones en las relaciones sociales y los patrones demográficos también contribuyen a los cambios que afectan directamente a los productos ofertados por el mercado inmobiliario. Las costumbres cambian, “[...] la forma de las ciudades, en los medios, motivos, lugares y horarios de desplazamientos, de las comunicaciones y de los intercambios, en los equipamientos y servicios públicos, en la tipología de las zonas urbanas, en las actitudes hacia la naturaleza y el patrimonio, etc.” (ibíd.).

En este contexto, esta parte 3 se enfocará en las dinámicas internas en las miniciudades. Debatiré si nuevas articulaciones sociales, económicas y espaciales caracterizan las dinámicas internas de los proyectos de uso mixto tipo miniciudades. Tomando en cuenta lo discutido en la parte 2, la presente parte 3 verificará la hipótesis de que la hibridación del *retail*, la nueva economía de las experiencias y las técnicas de tematización contribuyen a crear una complejidad espacial que va más allá del concepto binario de lo real/imaginado y lo público/privado introduciendo la posibilidad de nuevos modos de articulación social y económica. La parte 3 se organiza según se indica en la tabla 6:

Tabla 6. Estructura de la parte 3.

Hipótesis de la parte 3 La hibridación del <i>retail</i>, la nueva economía de las experiencias y las técnicas de tematización contribuyen a crear una complejidad espacial que va más allá del concepto binario de lo real/imaginado y lo público/privado introduciendo nuevos modos de articulación social y económica.	Capítulo 11. Miniciudades participando de los cambios en el <i>ethos</i> del consumo	➤ Las miniciudades se basan en el uso mixto ludo-comercial para contribuir a nuevas configuraciones espaciales y sociales.
	Capítulo 12. Las miniciudades son mundos de inmersión	➤ Las miniciudades implementan diversos métodos de tematización para responder a las demandas y necesidades metropolitanas.
	Capítulo 13. Espacios dentro del espacio: yuxtaposición espacial en las miniciudades	➤ En las miniciudades se confabula una compleja diversidad espacial que juega un papel ilusorio frente a la realidad metropolitana.
	Capítulo 14. Las miniciudades más allá del espacio binario de lo público/privado	➤ Las miniciudades, como polos ludo-comerciales, favorecen la discusión sobre la articulación del dualismo del espacio público/privado.
Conclusiones de la parte 3		

Fuente: elaboración propia (2018).

Inicio analizando la hibridación de actividades y funciones urbanas. En la era de la reestructuración urbana y la economía de experiencias, estudio las miniciudades como un espacio de funciones hibridadas, característica que tampoco es novedad en los espacios comerciales, si se retoma el palimpsesto tipológico que se ha descubierto con el amplio recorte histórico de análisis desde la parte 2. Retomo, de capítulos anteriores, el análisis del comercio electrónico y cómo este genera y dinamiza las centralidades en las nuevas configuraciones comerciales en el interior de los proyectos. Utilizaré las publicaciones de de Hannigan (1998), Lukas (2008), Clavé (2007) y Pine y Gilmore (1999) para abrir la discusión de las dinámicas de hibridación y tematización de espacios y funciones urbanas. Asimismo, comento la introducción del *lifestyle* [estilo de vida], la economía de experiencias y la mercantilización de las sensaciones en el contexto de los cambios en el *ethos* [costumbre o comportamiento] del consumo y cómo estos se reflejan en las miniciudades.

El capítulo 12 le da continuidad a las discusiones sobre las técnicas de tematización, pero desde la perspectiva del análisis de los espacios internos en las miniciudades. En este, verifico de qué forma lo simbólico y funcional o utilitario se combinan de maneras diversas y se vuelve a tejer la temática de las tecnologías de comunicación en el contexto de las técnicas para impulsar el efecto de los mundos de inmersión. Además, se retoman los estudios de Lukas (2008, 2013) como orientación para identificar las formas de tematización en las miniciudades a partir de fotografías, notas de trabajo de campo, algunos *blogs* y las diversas publicidades en el Facebook de las miniciudades. Además, doy continuidad al análisis sobre la ilusión y los mundos paralelos al real, para desvendar las formas y motivos que los usuarios utilizan estos espacios *versus* los espacios urbanos en la metrópolis.

Posteriormente, en el capítulo 13 realizaré un análisis espacial, donde tomo la sugerencia de Soja (2000) para desarrollar “*new ways of making practical and theoretical sense of the empirically perceived, conceptually represented, and actually lived spaces of the city*” (p. 150) [nuevas formas de dar sentido práctico y teórico a los espacios de la ciudad empíricamente percibidos, conceptualmente representados y realmente vividos]. Invito al lector a recurrir a diferentes disciplinas para enriquecer la visión geográfica y encontrar la diversidad de espacios que se ofrecen. La sociología, la filosofía y el arte se utilizarán como herramientas para identificar y caracterizar los espacios, los usuarios y las relaciones que se desarrollan en el interior de las miniciudades, enmarcadas en la dimensión metropolitana. La base de la discusión serán las heterotopías de Foucault (1967), la dialéctica de Lefebvre (1974), las

hiperrealidades de Baudrillard (1978) y algunas obras de arte que recurren a la ilusión para enriquecer el análisis espacial.

De esta forma, reitero que si bien empleo una selección variada de autores y corrientes de investigación, no necesariamente sigo sus conclusiones, pero sí adopto sus métodos investigativos para orientar la lectura de los presentes casos de estudio. Tampoco es propósito de este capítulo utilizar el término de heterotopía con un significado fijo y definido. Lo utilizaré tomando en cuenta la ambigüedad de sus interpretaciones a modo de herramienta para desvelar diversos debates, contextos y capas de análisis, como un concepto que provoque, detone y estimule más investigaciones (Heynen, 2008), sin pretender llegar a conclusiones rígidas y excluyentes.

Finalmente, en el capítulo 14 discutiré el papel de las miniciudades en la dinámica y oferta de espacios compartidos en la red metropolitana. Cuestiono cómo desde la perspectiva dicotómica se homogeniza el mundo público y los procesos de privatización y se bloquea una visión más comprensiva y crítica del análisis de las especificidades del urbanismo. Pongo en discusión la visión dualista de lo público/privado, en el marco de las nuevas articulaciones más complejas de la ciudad contemporánea. Posteriormente, invito al lector a un análisis semioespacial de los espacios compartidos y sus elementos estructuradores para deconstruir los espacios compartidos e identificar los nuevos usos, centralidades y símbolos que evocan e introducen las articulaciones metropolitanas.

En toda la parte 3 utilizo el registro fotográfico, notas de campo y anuncios publicitarios como método para realizar el análisis y búsqueda de nuevas dimensiones y articulaciones espaciales, sociales y económicas en las miniciudades. La amplia revisión hemerográfica y de varias fuentes de publicidad en línea fueron la base para armar las discusiones sobre los diversos discursos de los diferentes actores involucrados. También las observaciones en campo realizadas durante distintos días y las entrevistas también fueron una fuente de información vasta para orientar las discusiones. En general, la diversidad de disciplinas, ejes analíticos y un amplio análisis semioespacial son el método del que parto para corroborar las hipótesis en cada capítulo.

Capítulo 11. Miniciudades participando de los cambios en el *ethos* del consumo

“Les hommes n’ont plus le temps de rien connaître. Ils achètent des choses toutes faites chez les marchands. Mais comme il n’existe point de marchands d’amis, les hommes n’ont plus d’amis” (Saint Exupéry, 1943, p. 80)
[Los hombres ya no tienen tiempo de conocer nada; todo lo compran ya hecho. Y como en las tiendas no se venden amigos, los hombres ya no tienen amigos]

Este capítulo retoma lo investigado desde la parte 2, en el cual se realizó una búsqueda histórica de tipologías, usos y funciones que se adaptan a cada lugar y momento. Según Borja (2003), “la ciudad se transforma, su morfología, sus actividades, su población, sus comportamientos y sus demandas” (p. 33). A partir de esta perspectiva analítica (y sin necesariamente llegar a las mismas conclusiones del autor), analicé las tres funciones pilares de las miniciudades (la residencial, la comercial y la lúdica). Esto desde los zocos y bazares de oriente, pasando por los pasajes decimonónicos europeos, hasta identificar el verdadero motivo del creador del *mall*: traer soluciones a nuevas áreas urbanas. Así verificaré la hipótesis de que las miniciudades se basan en el uso mixto ludo-comercial para contribuir a nuevas configuraciones espaciales y sociales. Comentaré el concepto que ha usado el *bussiness* [negocio] conocido como el *retail-tainment*; esto en el caso de los proyectos de **uso mixto** y de los *lifestyle centres* que buscan una **hibridación de espacios** para vender una **economía de experiencias**, lo cual discutiré a partir de las observaciones de los trabajos de campo.

Abro el debate sobre la posibilidad de nuevas formas urbanas en las que convergen diversos usuarios en un espacio de uso mixto planificado y tematizado, con el objetivo de prolongar el tiempo de consumo de mercancías, de momentos, de experiencias y de entretenimiento, a la vez que participan del ritual de la doble visualización (para mirar y ser vistos) (Finol, 2005). Este capítulo detallará la **hibridación de funciones** para determinar de qué manera estas dinámicas dan lugar a formas urbanas como las miniciudades.

Propongo abrir la discusión a partir de la propuesta de John Hannigan, profesor de Sociología Urbana de la Universidad de Toronto, en su libro *Fantasy City* (1998), en el cual analiza la ciudad postindustrial como un espacio de entretenimiento. En su investigación, él propone identificar una “convergencia de sistemas de actividades de consumo”, lo que puede resultar enriquecedor para identificar patrones de venta en las miniciudades. También presentaré el factor del *e-commerce* [comercio electrónico o en línea], para entender el rol y formas de adaptación para “crear ciudad” y demostrar el valor urbano que pueden tener el comercio y las miniciudades en la nueva generación de ciudades. Sin el intuito de repetir temáticas, más bien esta discusión le da seguimiento y continúa desde otras perspectivas, las temáticas previamente iniciadas sobre centralidades y mutaciones en la estructura metropolitana.

En cuanto al método de este capítulo, llevé a cabo una búsqueda hemerográfica para tener un acceso alternativo a las entrevistas sobre las tendencias más recientes del mercado comercial relacionado con las miniciudades; así pues, gerentes de mercadeo y directores comerciales expresan sus visiones desde la perspectiva del sector privado en la reorganización de los espacios comerciales. Esto fue una opción metódica, debido al poco acceso que se tiene a los testimonios de los actores de altos rangos. Para enriquecer estas discusiones, analicé fotografías y la publicidad de las redes sociales de Avenida Escazú y Ciudad Cayalá, para verificar los testimonios recopilados de los promotores y publicistas. Las entrevistas encubiertas a los usuarios y población en general dieron una perspectiva diferente. De esta forma, contemplo las visiones de los diversos agentes involucrados en el uso de las miniciudades.

¿Híbridos del *retail*?

Durante el siglo XX, el entretenimiento era solo un accesorio extra en los espacios comerciales; hoy es parte de su diseño. El componente se ha sofisticado tanto al punto que ha transformado los centros comerciales en destinos, no solamente para comprar sino también de diversión (Lizán, 2018) y esto se confirma y enfatiza en proyectos tipo miniciudades, los cuales van a complementar o competir con los espacios lúdicos urbanos ya existentes (parques, plazas y otros centros comerciales que han seguido el movimiento modernista del siglo anterior).

Las miniciudades, muchas veces, han sido llamadas *lifestyle centres* por sus propios promotores y, según Blum (2005), “*at lifestyle centers, the most discernible theme is urbanism itself. Their developers recognize that “shopping” is only one urban entertainment among many, like eating at restaurants, people-watching, open-air concerts, or looking at art!*” (párr. 6) [En los centros de estilo de vida, el tema más discernible es el propio urbanismo. Sus desarrolladores reconocen que "comprar" es solo un entretenimiento urbano entre muchos, como comer en restaurantes, observar a la gente, conciertos al aire libre o apreciar el arte]. Ahora bien, ¿son más que un simple centro comercial? Considero que la hibridación de usos y funciones vinculada con el entretenimiento es una característica básica de lo que en esta tesis llamo “miniciudades”.

Seguidamente, indago más allá sobre el concepto de entretenimiento juego. El lingüista e historiador Johan Huizinga investigó sobre las formas de vida, el *homo ludens* y el elemento del juego [*play*] en los patrones culturales del pasado. La diversión ha pasado de ser ocasional a ser un sistema organizado (Huizinga, 1955), lo que implica que el juego ha tenido un papel cambiante y central del entretenimiento en las funciones de la ciudad, y esto depende y cambia incluso entre las diversas definiciones que ha tenido el juego [*play-concept*], dependiendo de la cultura y el idioma:

[...] *we must bear in mind that the idea as we know it is defined and perhaps limited by the Word we use for it. Word and idea are not born of scientific or logical thinking but of creative language [...] Nobody will expect that every language, in forming its idea of and expression of play, could have hit on the same idea of found a single word for it [...] The matter is not as simple.* (p. 28) [debemos tener en cuenta que la idea tal como la conocemos está definida y quizás limitada por la palabra que usamos para ella. La palabra y la idea no nacen del pensamiento científico o lógico, sino del lenguaje creativo [...] Nadie espera que cada idioma, al formar su idea y expresión del juego, pueda acertar en la misma idea de encontrar una sola palabra para este [...] El asunto no es tan simple]

Se debe tomar en cuenta este cuidado semántico, al cual Topalov et al. (2010) también apelan, a la hora de entender el papel del entretenimiento en las formas y actividades urbanas. Siguiendo a Dehaene y De Cauter (2008) en el análisis de Huizinga (1955), se afirma que el juego tiene un carácter fundacional en la organización de la sociedad en general y en la producción de la cultural. No es un momento, sino que precede la cultura (Dehaene & De

Cauter, 2008). Así pues, no es novedad que las formas urbanas incluyan el entretenimiento, pero se está verificando qué tanto está presente, orientado a quién, de qué forma lo diseñan, cómo se perpetúa o de qué manera evoluciona. Según Huizinga (1953, p. 28) el juego tiene una serie de características, que son:

- 1) es un acto libre fuera de lo cotidiano;
- 2) sin propósito directo o fin material;
- 3) que se desarrolla dentro de un espacio y tiempo dedicado;
- 4) sujeto a reglas definidas;
- 5) a menudo, asociado con un club o sociedad especializada
- 6) a veces parcialmente oculto o disfrazado
- 7) asociado al sentimiento de tensión, felicidad y consciente de que es “diferente” de la “vida ordinaria”.

Ahora bien, ¿será que las actividades ofrecidas en las miniciudades reúnen estas características? Tomando en cuenta la propuesta de Huizinga (1953) de que el juego está presente en diversas instancias de la cultura y sociedad, procedo a analizarlo en el contexto del comercio y con el factor digital. Actualmente el *retail* o comercio al detalle es muy diferente al de diez años atrás, cuando no existían los llamados “celulares inteligentes” o *smartphones*. Estas tecnologías han permitido que los propietarios se acerquen y se comuniquen mejor con los compradores.

Se ha entendido que los compradores actuales ya no buscan solamente adquirir un artículo para poseerlo, sino que buscan experiencias, diversión y momentos memorables. En este contexto, se entiende que el antiguo dicho “*You build it, they will come*” [usted lo construye, ellos vendrán], aplicado a los centros comerciales de hace diez o más años, ya no es suficiente (Lizán, 2018). Los clientes tienen que ser atraídos a los espacios comerciales por una razón más que comprar: entretenerse y satisfacer otras necesidades. Según Dávila (2005), “la diversidad hace que se descubran nuevas necesidades. [...] La diversidad de ofrecimientos activa la producción de ‘necesidades’” (p. 217). Por tratarse de entrevistas encubiertas, no fue posible preguntar la edad, pero la población que aparentaba ser más joven expresó ser más dependiente de los celulares y redes sociales para enterarse de promociones y actividades en los locales comerciales. La población que aparentaba tener más edad (más de 50 años) se mostró más tradicional y con un menor uso del celular a la hora de disfrutar el comercio. Asimismo, cuanto más edad, preferían más las relaciones cara a cara. Los resultados se ejemplifican en la figura 188.

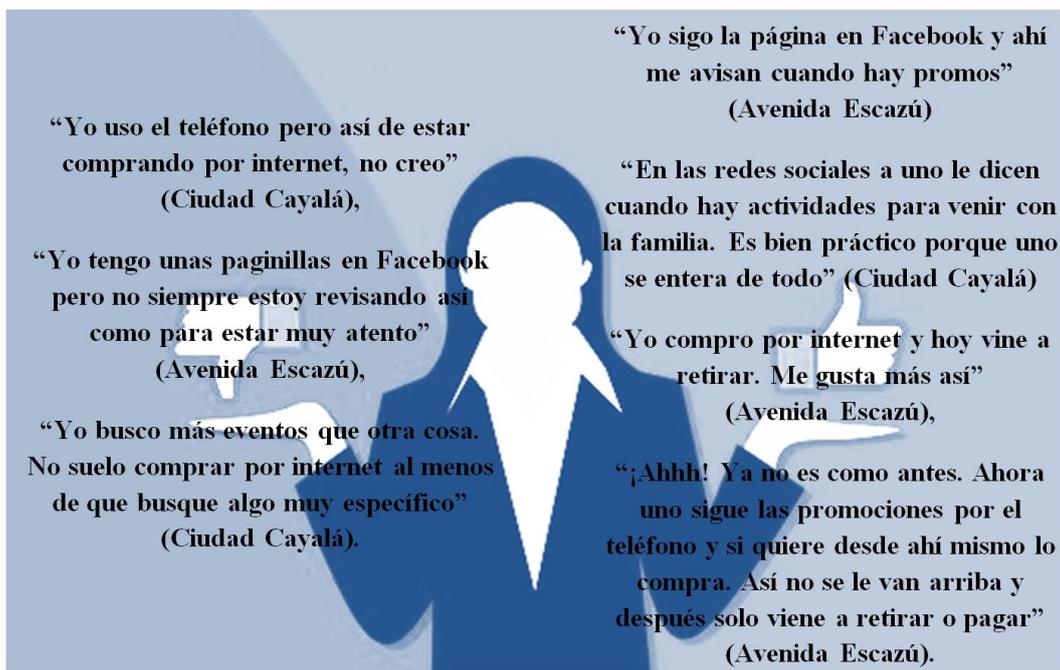


Figura 188. Algunos ejemplos de resultados de las entrevistas a ciudadanos de ambos países sobre su dependencia al celular para realizar compras, enero-abril 2017.
Fuente: elaboración propia (2020) con imagen sin *copyright* de pixabay.com.

Los anteriores son ejemplos de lo que en general los diversos sectores poblacionales expresaron para revelar cómo utilizan de forma diferente las tecnologías, lo cual repercute en las forma de entretenimiento, de apropiación del espacio compartido y diversas otras dinámicas socioespaciales. Continuando con la discusión, se toman como base las investigaciones de Hannigan (1998), en su libro *Fantasy City: pleasure and profit in the postmodern metrópolis* [Fantasy City: placer y ganancias en la metrópolis posmoderna]. Él analiza la hibridación de actividades, extrapolando detalles históricos a la realidad actual. Considero oportuno el aporte de este autor para analizar las miniciudades, pues aborda el tema de la hibridación en conjunto con el entretenimiento, desde una perspectiva histórica, con lo cual orienta el análisis a seguir.

Hannigan (1998) identificó, al final de siglo XX, la hibridación de un sistema de actividades de consumo: entretener, comprar, comer y educar (lo cual no significa que no queden otros por agregar). Según indica, esta situación dio origen a tres formas híbridas en el léxico de la industria del comercio, las cuales combinan el sufijo *tainment*, que hace alusión al entretenimiento: *shopertainment*, *eatertainment*, *edutainment* (figura 189).

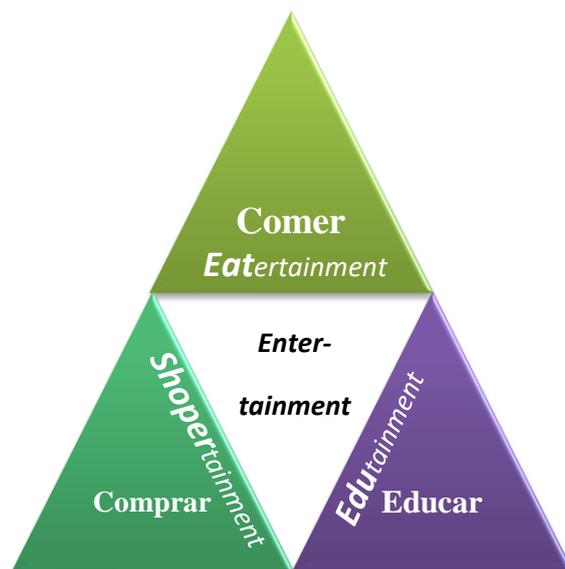


Figura 189. Conceptualización propia de los tres híbridos propuestos por Hannigan (1998) a partir de la convergencia de los tres sistemas de actividades de consumo. Fuente: elaboración propia (2016) a partir de Hannigan (1998).

Esta conceptualización no significa que solo haya estas tres actividades en las miniciudades. Es posible considerar otras funciones urbanas que también pueden ser identificadas en otros casos de estudio; por ejemplo, los servicios, producción, residencias, etc. Emplearé esta tríada para organizar la discusión a continuación, con base en la recopilación fotográfica, publicitaria y de entrevistas.

Shoptertainment

Las miniciudades brindan infinidad de actividades para el entretenimiento y el ocio en un mismo lugar. Hannigan (1998) lo llama *shoptertainment*. A través de las tiendas y vitrinas, se ofrece un espacio no solo para ir de compras, sino para caminar, socializar, relajarse, y entretenerse.

Los trabajos de campo y las entrevistas revelaron que en Ciudad Cayalá se le permite al visitante y al residente aprovechar y consumir el espacio de una forma diferente a como lo haría “afuera” en la metrópolis: caminar libremente por sus calles, mientras compra y se entretiene, sin cuestionarse su seguridad (figura 190). Por ejemplo, la población entrevistada de forma encubierta, dentro y fuera de la miniciudad, reaccionó a mi comentario cuando dije: “¿aquí es más seguro que caminar ahí afuera en la ciudad? Veo que es como más práctico venir a Cayalá” y afirmaban: “Es que uno aquí puede disfrutar como no lo puede hacer ahí afuera en la ciudad”, “Allá en Cayalá uno sí puede caminar tranquilo y disfrutar con la

familia. De paso uno se compra algo de comer”, “Nunca será lo mismo ir a Cayalá que ir a Zona 1”.



Figura 190. Adultos y niños en Ciudad Cayalá disfrutando de espacios compartidos. Fuente: acevo de la autora (2017).

Igualmente, en Avenida Escazú, también se consume, no solo seguridad sino también glamour y tranquilidad para huir del ajetreo diario, según las entrevistas. Se percibió más el énfasis en el ocio elegante que en la seguridad: “aquí viene gente bonita y en carrazos. Así uno está a gusto”, “usted ve a la gente aquí bien vestida y es otro tipo de gente, ¡qué va!”, “uno viene aquí y se despeja después del trabajo. Se toma unas copitas y se olvida del presión de carros ahí afuera”. Según sus promotores, la diferencia de la miniciudad con los espacios externos es que en estas la experiencia también se consume; el momento, el recuerdo, el lugar, las sensaciones, no solo lo material. La seguridad también es un factor consumible y más específicamente en la situación de (in)seguridad urbana centroamericana.

Según corroboré en los testimonios, el alto perfil que ha caracterizado las iniciales miniciudades centroamericanas es probablemente un mundo que no es accesible al poder adquisitivo de muchos que observan las vitrinas; sin embargo, el disfrutar y consumir experiencias y sensaciones sí está al alcance de cualquiera. Como se analizó en el capítulo 7, al igual que en los pasajes europeos decimonónicos o en las tiendas por departamentos, en las miniciudades se invita al *flâneur* a un mundo de inmersión.

Solo desplazarse por las vitrinas y pasillos ya es un pasatiempo asociado al acto de “*flanear*”. Evoca un *status* donde se puede disfrutar de un concierto, una exposición cultural o un simple helado en verano; igual que lo permitieron los parques y jardines de ocio hace dos siglos en vísperas de la Revolución Industrial, los cuales ofrecieron un espacio de entretenimiento para aquella población que, por un lado, ya contaba con salario para gastar y consumir y, por otro, poseía el derecho a tiempo libre para su disfrute. Si el visitante no gasta ni un centavo, aun así consume la experiencia, el momento vivido, la seguridad, la tranquilidad de vagar sin peligro, la emoción de transportarse a otro mundo paralelo o el olvidarse de la vida ordinaria. Esa es la idea de la hibridación de funciones en un espacio de inmersión.

La miniciudad es un escenario no solo de mercancías materiales, sino de momentos y situaciones que se consumen, asociadas al lujo, la seguridad y el estatus, según las entrevistas con los representantes de Avenida Escazú (A. Acosta & A. Volio, comunicación personal, 16 de marzo de 2017). La miniciudad “pone en escena” una experiencia para que los consumidores se involucren de una “forma memorable”. De esta manera pretenden diferenciar sus productos inmobiliarios de las demás tipologías heredadas de la globalización, como el *mall*.

La fusión de comercio y entretenimiento es necesaria en una realidad donde las carencias metropolitanas orientan a los usuarios a frecuentar lugares administrados por el sector privado, para obtener y consumir lo que el sector público no ha podido suplir. Para Gloria Escobar, directora de mercadeo de Megaproyectos, empresa propietaria de siete centros comerciales en Guatemala, “algunos de los centros comerciales de Metroproyectos son la principal distracción del departamento o sector en el que se ubican, pues en estos se carece de parques, centros de diversión o complejos deportivos”. Ella justifica que se ofrezcan usos más allá del simple compra; “por eso dejar zonas para ferias o actividades externas es sumamente importante. Los visitantes ya no llegan solamente a comprar, sino que a disfrutar de la ambientación, las amenidades, actividades y sorpresas” (citado por Bird, 2016, p. 24)

Eatertainment

La segunda actividad híbrida identificada por Hannigan (1998) se da cuándo se fusionan el acto de comer con el de entretener: *Eatertainment*. Esto ocurre principalmente en los espacios profundamente tematizados, en los que muchas veces la actividad gastronómica queda en segundo plano (Hannigan, 1998). En Avenida Escazú y Cayalá existen diversos restaurantes

tematizados, desde el clásico restaurante italiano, el francés, el *sports bar*, el ecléctico, el especializado en cervezas hasta las dulcerías (figura 191).



Figura 191. Ofertas gastronómicas que mezclan idiomas, imaginarios de lujo y recetas locales.

Fuente: Ciudad Cayalá (2019); Avenida Escazú (2018).

Esta fusión pretende invitar al consumidor a entrar en un mundo de inmersión para no solamente vender comida, sino una experiencia, vender las ganas de volver, las ganas de permanecer por más tiempo. Hasta las actividades más comunes, cotidianas pero vitales (por ejemplo, comer), pueden involucrar al consumidor en una experiencia memorable (Pine & Gilmore, 1999). Según los promotores, esto lo que diferencia las miniciudades de la vida en la metrópolis. Como si se tratara de una sastrería o fábrica de experiencias, se orienta y se decide lo que el consumidor sentirá y recordará. Para lograr esto, entra en juego la táctica de la tematización de espacios.

Para Lukas (2013), el diseño se planifica para crear un espacio de inmersión que puede ser definido como un lugar dónde cualquiera puede sentirse envuelto, sin importar el trasfondo de su vida. Es un sitio donde la gente anhela estar, lo disfruta, lo recuerda y no quisiera irse. El autor apunta que se trata de enfatizar elementos clave y hacerlos vívidos, aludiendo a los sentidos: la vista, olfato, la escucha, los sabores y hasta la sensación de un mantel, una silla, la madera de la mesa o el vaso. Este tema se ampliará en el siguiente capítulo 12.

Los espacios no son inertes y son tematizados adrede para que interactúen con el usuario. Según Gottdiener (1997), la gente expuesta a los motivos simbólicos puede interpretarlos con una variedad de significados. De esta forma, se entiende que los consumidores de los restaurantes tematizados no son pasivos; no asisten solo para consumir un plato o un sabor en particular, asisten para vivir la experiencia. A través de la comida, el usuario se transporta en el espacio y/o tiempo. Se interactúa con el *milieu* [el medio] para potenciar las sensaciones

adquiridas a través de la comida. Como he mencionado previamente, los diseñadores de los espacios y actividades analizan el mundo sensorial para orientar las experiencias o mercancías que se quieran vender.

Siguiendo con el tema de las comidas y el entretenimiento, también existen los quioscos culinarios o puestos de comida, los cuales avivan áreas comunes y ofrecen variedades, más allá de las golosinas o helados (figura 192). Según Franka Lange, directora en Alemania de Retail Profile Europe, los quioscos y carros de comida (conocidos como *foodtrucks*) están en boga, pues los administradores de centros comerciales se dieron cuenta de que “los clientes que se regodean visitan más tiendas, así que con un variado ofrecimiento de comidas, los clientes se quedarán más tiempo” (citado por Robaton, 2016, p. 32).



Figura 192. Puesto de comida tematizado en Ciudad Cayalá.
Fuente: acervo de la autora (2017).

Los usuarios de las miniciudades se mostraron positivos ante estas amenidades, debido a la practicidad de adquirir comida sin sentir que tienen que entrar a un restaurante: “ah es más rico así, ¿no ve que uno va comiendo mientras ve tiendas!?” (Ciudad Cayalá), “supér práctico comprarle un helado a los chiquitos para que vayan comiendo” (Avenida Escazú), “Si uno no quiere entrar un restaurante y gastar demasiado, se compra una cremita y ligerito se la puede comer aquí en la plaza” (Ciudad Cayalá), “es más rico, más informal, más relajado”. Así, los testimonios permitieron observar que el recibimiento de este tipo de restauración, decoración y amenidades es positiva, pues el usuario no siente que la formalidad

del restaurante lo limite. Además, puede sentir que gasta menos tiempo y menos dinero en los pequeños quioscos.

No obstante, esta tendencia de venta de comidas también es una forma de simular la calle con el comercio informal o las ventas callejeras (también conocidas como ambulantes, dependiendo del país y de la misma complejidad del fenómeno). Según Monnet (2005), en todas las ciudades latinoamericanas se habla de este fenómeno de “*consommation ambulante*” [consumo ambulante] o “*snackisation du paysage*” [“*snackisation*” del paisaje] (2018, p. 45) en un momento de cambios en la vida cotidiana metropolitana, que incluyen transporte, movilidad y modos de vida. Para Monnet (2018), más allá de las regulaciones que sufren este tipo de comercios en la metrópolis, no hay que olvidar los aspectos positivos “*que sont les innovations technologiques et de services répondant à la satisfaction de nouveaux besoins, [...] l’animation de l’espace public et l’émergence d’une éventuelle ‘maîtrise d’usages’*” (p. 47) [que son las innovaciones tecnológicas y los servicios que responden a la satisfacción de nuevas necesidades, [...] la animación del espacio público y el surgimiento de un posible ‘control de usos’].

Esta tendencia surgió con los camiones de comida patrocinados por consumidores jóvenes en áreas urbanas; están tematizados e inmersos en el mundo de la miniciudad, dirigidos a los diferentes públicos. Son una oferta que no solo se dirige a los que flanean, sino también a los transeúntes con prisa o a los trabajadores que cuentan con tiempo reducido en las horas de almuerzo. Las “gastronetas” (combinación de las palabras “gastronómica” y “furgoneta”) son una moda y están presentes en las miniciudades. Ted Kamisky, vicepresidente senior de Arredramientos Especializados en la empresa *Westfield*, afirma que la comida es la nueva moda y “la generación del milenio es una del descubrimiento” (citado por Robaton, 2016, p. 32). Aquí entra en juego la comunicación en línea y la tecnología, pues los descubrimientos y las modas se divulgan por las redes sociales y esta modalidad caracteriza la población hiperconectada.

En el contexto de retomar y emular esta forma de animación en las calles, se puede decir que los mismos quioscos pequeños que venden dulces, *snacks* o, como lo indica el nombre del mismo puesto, “chucherías”, recrean esa sensación de espectáculo y entretenimiento, donde el transeúnte puede comprar comida para disfrutar del momento (figura 182).



Figura 193. Quiosco de *snacks* en Paseo Cayalá.
Fuente: acervo de la autora (2017, 2018).

La explosión de productos listos para el consumo invita a que las tradicionales vitrinas o mesas formales también se mezclen y diversifiquen con las “barras” de comidas o mostradores, que transforman los espacios colectivos y avivan las calles. La ubicación de quioscos en los espacios comerciales quiebra los patrones tradicionales del pasillo en los *malls*. De acuerdo con Daniela Rochi, gerente de arquitectura de Grupo Roble Panamá, firma propietaria de centros comerciales, los quioscos “generan una energía distinta al *mall*” y el recorrido se hace “menos monótono” (citado por Bird, 2016, p. 24).

Además, la idea de preparar comida a la vista de los comensales se ha vuelto una forma popular de entretenimiento, basada en los programas de cocina en la televisión, según Marie Van Drisse, gerente ejecutiva nacional de F.C. Dadson, empresa que manufactura carritos de comida en Wisconsin, Estados Unidos (citado por Robaton, 2016). Las ideas siempre confluyen en el entretenimiento y en la novedad.

Edutainment

Una tercera actividad híbrida ocurre cuando los espacios de educación ofrecen entretenimiento, se denomina *edutainment*. Esta también pueden incluir actividades culturales y educativas con el comercio y la tecnología del mundo del entretenimiento (Hannigan, 1998). Avenida Escazú es escenario de diversas actividades culturales, que incluyen

exposiciones de arte y escultural. Asimismo esta miniciudad tiene la sede de *Texas Tech University* como un *hub* educativo permanente (figura 194).



Figura 194. Universidad Texas Tech dentro de la miniciudad Avenida Escazú.
Fuente: acervo de la autora (2018)

Ciudad Cayalá también ofrece diversos espacios educativos y culturales en su mundo de inmersión. Los eventos estacionales como la Navidad, vacaciones, fechas patrias, ferias temáticas, entre otros, también son espacios para fusionar la educación con el entretenimiento. En este caso, el Instituto Guatemalteco de Turismo, en conjunto con empresarios del sector privado, academia y otros actores relevantes del ámbito turístico, firmaron un convenio con la administración de la miniciudad Cayalá, con el objetivo de promocionar el turismo y dar a conocer el país de forma internacional (figura 195) Esta iniciativa abre un nicho de estudio para evaluar las posibilidades y retos de que el sector público pueda desarrollar la ciudad usando al mercado del sector privado.



Figura 195. Eventos culturales en Ciudad Cayalá.
Fuente: Ciudad Cayalá (2019).

A pesar de que esas ferias culturales parezcan algo banal, son un ejemplo de las relaciones público-privadas que se pueden dar en las miniciudades. Este convenio aprovechó para utilizar la plataforma de Cayalá como mundo de inmersión para los locales y los turistas, pues sus características la “han posicionado como uno de los destinos favoritos del turismo local y extranjero” aseguró Jorge Mario Chajón, director general del INGUAT (citado por Morales, 2018, párr. 7). El Ing. Héctor Leal, director de Grupo Cayalá, afirmó que dicha alianza entre el sector público y privado para difundir y educar sobre el turismo en el país, sería “positiva” para los guatemaltecos (ibíd.).

Otro ejemplo del componente educativo en las miniciudades se ejemplifica con la atracción KidZania en Costa Rica. Bajo el título “Costa Rica adapta su nueva oferta de comercio a tendencias mundiales” (Chacón, 2018), en la miniciudad Oxígeno se dio la apertura del parque temático KidZania, orientado a la educación y entretenimiento de los niños. Se trata de una franquicia mexicana con más de 19 ubicaciones, que introduce un concepto de ciudad interactiva para un público joven de 1-14 años. Se considera un “edu-entretenimiento”, pues trata de enseñarle a este sobre el mundo adulto, el valor del dinero y las diversas profesiones.

En su publicidad se hace alusión directamente al concepto de ciudad como si fuera un parque temático con diversas funciones (figura 196).



Figura 196. Publicidad de KidZania, parque de “edu-entretenimiento”. Fuente: KidZania (2018); acervo de la autora, Dubai (2019).

Según Javier Del Campo, director comercial de Cuestamoras Urbanismo, empresa costarricense desarrolladora de la miniciudad: “Esta atracción combinará inspiración, diversión y aprendizaje a través de juegos de roles donde los menores pueden jugar a desempeñarse como periodistas, bomberos, policías o cirujanos en una sala de hospital y hasta trabajar en la fábrica de helados Dos Pinos, producir chocolates Gallito o ir a hacer una gestión al BAC (Banco de América Central)” (citado por Chacón, 2018, párr. 17).

La venta de experiencias cambiando las prácticas de consumo: el *retail-tainment*

La diferencia entre el entretenimiento urbano del siglo XIX y el actual es la comprensión comercial de la industria, específicamente en cuanto a cómo se aprovechó el valor agregado del enlace entre los productos y la diversificación del espacio (Lonsway, 2007). Las miniciudades son ejemplo de la nueva economía de las experiencias que tiene diversos efectos en las dinámicas urbanas y sus participantes; las relaciones entre las mercancías y el espacio crean nuevas articulaciones (Finol, 2005). También se debe tomar en cuenta que en el contexto de los cambios en el *ethos* [costumbre o conducta] del consumo, los valores de la mercancía no son solo el de uso y el de cambio, sino que entra en juego el valor social y simbólico, al que muchas veces reducen los anteriores (Finol, 2005).

El mercadeo transmite a la población ideas transformadoras de modas, preferencias o nuevas prácticas, que no necesariamente se realizan en los espacios urbanos tradicionales que previamente han existido; la población compra ideas e imágenes junto con las mercancías. Según Pine y Gilmore (1999), las mercancías se “experiencia-lizan” (*experientializing goods*). Así, en las miniciudades se consumen experiencias, ratos, momentos y recuerdos (figura 197).

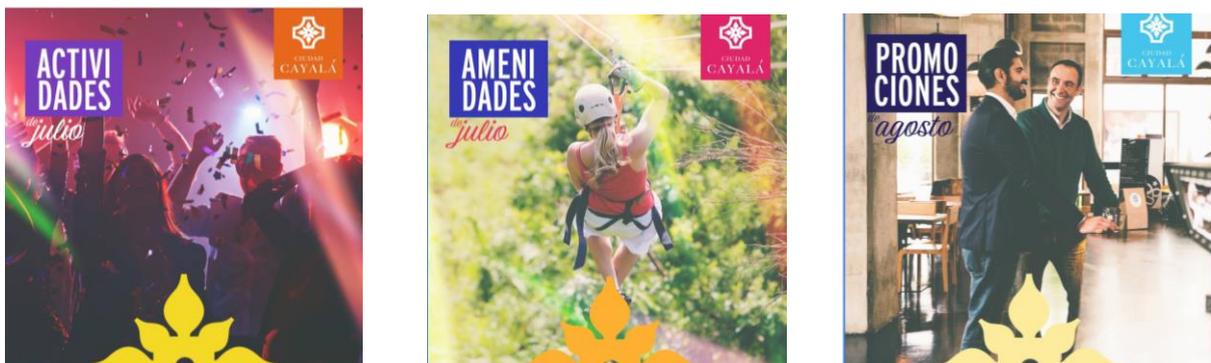


Figura 197. Mercadeo de experiencias en Cayalá.
Fuente: Ciudad Cayalá (2018).

Otros lo llaman “*retailtainment*”, vocablo en el que se unen las palabras *retail* [venta al detalle] y el sufijo “*tainment*”, referente al entretenimiento. Este concepto propuesto en 1999 por George Ritzer en su libro *Enchanting Disenchanted World: revolutionizing the means of consumption*, quiso decir usar el ambiente, emoción, sonido y actividad para que los clientes se interesen en los productos o servicios con el fin de fomentar las compras (Avendaño, 2018b). Con la introducción de la era digital, la población diversificó la forma de entretenerse y vivir experiencias y, de forma paralela, los comercios ampliaron sus técnicas de mercadeo con lo que se conoce como *retailtainment*. Según Silvia Urcuyo, gerente de Mercadeo y Ventas de Desarrolladores 506, “es ofrecerle al consumidor no solo un producto o servicio, sino una experiencia única en su compra y en el entorno en el cual se realizó” (citado por Avendaño, 2018b, párr. 8). Para Javier del Campo (2018), director comercial de Cuestamoras Urbanismo (a cargo de las miniciudades costarricenses Oxígeno y Santa Verde), se trata de:

[...] crear un nuevo paradigma. No se puede continuar partiendo desde el mismo. Las sociedades cambian con el tiempo. La tecnología ha cambiado la forma de comunicarse [...], por ende, las implicaciones en el comercio han sido muy importantes e impactantes. [...] Sin querer, los centros comerciales durante mucho tiempo ofrecieron espacios donde la gente se encontraba debido al imán del comercio. Hoy eso ha cambiado. [...] La necesidad básica de comprar está viva. [...] Un nuevo paradigma nos debe llevar a repensar los espacios, basándonos en las verdaderas razones de visita, de interacción y de encuentros. Es volver a la esencia de las personas. Esa acción y deseo tácito de verse, de sentirse, de escucharse, de reírse en conjunto, de llorar, de compartir, de intercambiar, de jugar, de amar, de explorar . (p. 94)

De acuerdo con Del Campo (2018), los cambios van más allá de una evolución de centros comerciales. Es un “nuevo paradigma” donde el comercio debe convertirse en consecuencia de la visita y no al contrario, como ha ocurrido. Se crearán espacios de contacto con la cultura, con el deporte, con el ocio y con las vastas razones que tendría la población para reunirse. Tomando en cuenta esta idea, el sector inmobiliario ha propuesto las miniciudades como espacios donde se llevan a cabo diversas funciones, entre ellas, el encuentro. El uso mixto permite ampliar las razones de este, pues las experiencias también pueden ser vendidas.

Sin embargo, según los ciudadanos, este “encuentro” no es igual que hace 20-30 años, pero algunos están anuentes a considerarlo como parte de los cambios urbanos a los cuales “hay que adaptarse”: “ah que va, ya no es igual como en la época de nuestros papás, pero es lo que

hay y así es la ciudad ahora” (Guatemala), “un centro comercial como este jamás va a sustituir las actividades tan lindas de la plaza central, pero ¿quién va a al centro de San José hoy? Volvemos a lo mismo, entonces nos quedamos en Avenida Escazú o por este tipo de lugares”, “es diferente venir aquí (Ciudad Cayalá) a ir a Zona 1 o al paseo de la Sexta. Allá lo pueden asaltar a uno y es para otro tipo de gente. Cuando he ido es para un mandado o para algo específico pero no lo frecuento todos los fines de semana”. Estos dos testimonios sintetizan los resultados de las entrevistas que indagaron sobre la percepción y uso de los espacios compartidos dentro y fuera de las miniciudades. La población admite los cambios; unos admiten no usar los parques públicos en los centros urbanos y otros enfatizan las prácticas de antaño que no se replican en los espacios de inversión privada.

Las miniciudades son un espacio que provoca al consumidor a partir de una serie de estímulos que están conectados con temas que se integran a la cultura de masas (Gottdiener, 1997). El medio es comercializado y consumido y todas estas dinámicas de forma simultánea contribuyen a los cambios que incitan las miniciudades en la metrópolis. En capítulos anteriores, se debatió sobre la influencia de las miniciudades como polos que atraen a los usuarios, residentes, vecinos y el resto de la metrópolis; el transporte, las relaciones económicas, comerciales, sociales, el ambiente y todo el mundo urbano. Estos, a su vez, modifican e influyen en la miniciudad, lo cual recuerda el círculo virtuoso de Morin (1977, p. 32), sobre las relaciones circulares de dependencia mutua. Es la circularidad virtuosa bajo la cual dos partes no se niegan, sino interactúan. Para Morin (1977) se debe conservar la circularidad; en otras palabras, esa relación entre las miniciudades y la metrópolis donde no se niegan las relaciones antónimicas, sino que más bien se reconocen las relaciones de interdependencia. ¿Será que las miniciudades responden a lo urbano, y lo urbano responde a estas?

La experiencia del *lifestyle* para vender novedades

La experiencia del *lifestyle* [estilo de vida] se identificó primero en espacios comerciales. El International Council of Shopping Centers (ICSC) define los *lifestyle* centres como “upscale national-chain speciality stores with dining and entertainment in an outdoor setting” [tiendas especializadas de alta categoría con restaurantes y entretenimiento en un entorno al aire libre], con un área de influencia de 8-12 millas (ICSC & CoStar Realty Information, 2016, p. 1).

El desarrollador localizado en Memphis, Poag & McEwen acuñó el término a finales de la década de 1980; sin embargo, es en el siglo XXI cuando se comenzaron a construir la mayoría en los suburbios y se identificaron Ciudad Cayalá y Avenida Escazú en Centroamérica. Blum (2005) describe estos proyectos según la figura 198:

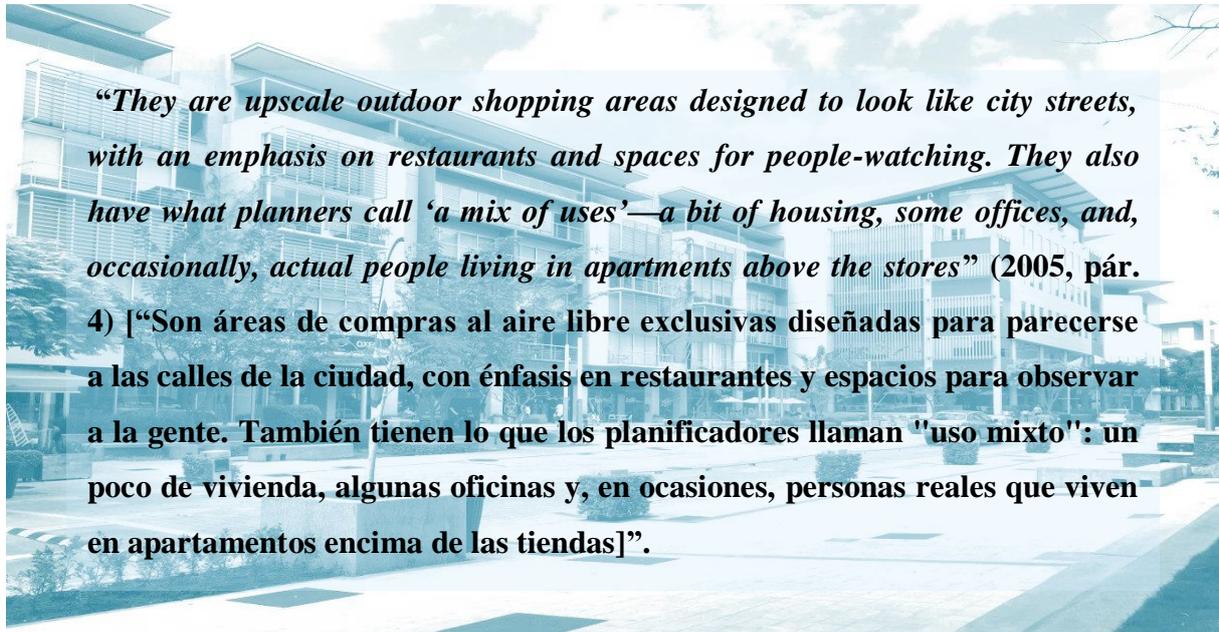


Figura 198. Definición de life4style centre según Blum (2005).
Fuente: elaboración propia con texto de Blum (2005).

A través de propuestas que siguen el movimiento arquitectónico del Nuevo Urbanismo, la experiencia del *lifestyle* comenzó a incursionar en el desarrollo residencial y comercial. Los destinos de entretenimiento urbano o *urban entertainment destinations*, evolucionaron a lo que hoy se conocen como *lifestyle villages* (Losway, 2007) o miniciudades. Se tematizaron como un reino de la vida cotidiana y, a partir del éxito del Nuevo Urbanismo (corriente urbanística en Estados Unidos), han incorporado el componente residencial, según se observa en los casos centroamericanos, con el objetivo de vender una supuesta “novedad” o solución a la planificación inadecuada y obsoleta.

Avenida Escazú es mercadeada como el primer *lifestyle centre* de Costa Rica (figura 199). Esto quiere decir que se debe identificar el discurso publicitario y confrontarlo con la realidad del producto inmobiliario. Lo que indican las imágenes y vocabulario de mercadeo es que estas formas de entretenimiento, ocio y consumo son escapes donde la función neurológica es diferida al servicio del disfrute (Lonsway, 2007). Son una ciudad modelo, en la que el entretenimiento es la base del estímulo comercial.



Figura 199. Promoción de Avenida Escazú como un *lifestyle centre*.
Fuente: Avenida Escazú (2019).

Muchos cuestionan si se proporciona un verdadero “urbanismo”, pero otros responden que etiquetar estos proyectos de “ciudades” es más de función académica que utilitaria (Lonsway, 2007). Esta discusión semántica podría ser motivo de toda una tesis de pesquisa paralela y lo que busco resaltar es el rol y función que ocupan estos proyectos en y con la metrópolis. Unos pueden catalogarla como un barrio cerrado o un centro comercial al aire libre; no obstante, invito a analizarlas más allá de un epítome de la privatización de espacios de consumo, ocio y residencia.

Según Lonsway, con respecto al *lifestyle village* y, en este caso, aplicado a las miniciudades, estas no necesariamente deben encajar en las tipologías urbanas anteriores, sino que tienen su propia identidad al combinar usos y funciones. Representan así un paso en la evolución económica de las residencias, de los espacios de vida cotidiana, siguiendo las “lógicas urbanas comerciales y escritas para adaptarse a su intención comercial” (Lonsway, 2007, p. 234). Sin embargo, considero que aún es muy pronto para afirmar de forma concluyente en esta tesis la dinámica y caracterización de todas las miniciudades centroamericanas como un todo.

Las miniciudades adoptando el *e factor* en las prácticas de consumo

Ya he comentado el tema del *e factor* o las TIC (tecnologías de la información y comunicación) desde la perspectiva de las centralidades y de la tematización. En este apartado

lo abordaré para enfatizar cómo esta modalidad afecta el *ethos* del consumo. Según Castells (1998), la revolución tecnológica y la globalización han permitido transformar los tres pilares sobre los cuales se basa la sociedad: los medios de producción, el estilo de vida y las formas que los gobiernos adoptan. Esto muestra de qué forma los cambios recíprocos en estos pilares y, asimismo, en la tecnología, influyen en las dinámicas sociales que traen nuevos espacios de consumo. Actualmente, los avances tecnológicos incorporados a las miniciudades permiten que estas impulsen y diversifiquen las nuevas tendencias de comercialización, repercutiendo en otras formas y relaciones urbanas.

Mientras que los edificios están estáticos, el contenido electrónico viaja virtualmente sin fronteras. También permite a los usuarios visitar las miniciudades de forma virtual y conectarlas con la metrópolis y los ciudadanos, haciendo su área de influencia más fluida y dinámica. La miniciudad, sus experiencias, sus productos, sus actividades pueden aparecer en los teléfonos móviles o en las computadoras, invitando, seduciendo y entreteniendo al público de forma remota. Las diversas tecnologías, cada día más sofisticadas, brindan más opciones de simulación/estimulación sensorial, para sumergir al individuo en un mundo con conexión directa con su imaginario, sus afectos, sus emociones (Garnier, 2010). Esto también facilita que los movimientos diaspóricos de los habitantes y de las mismas prácticas urbanas se interambien en las redes transnacionales, independientemente de su localización, lo cual es característica propia de lo “local-global” (según la definición del *Dictionnaire critique de la mondialisation*; Ghorra-Gobin, 2017, p. 4).

Estas tendencias influyen en las centralidades y en las relaciones sociales y cotidianas de la población. Los espacios, funciones, servicios, oportunidades y experiencias que se ofrecen crean un nuevo estilo de vida o *lifestyle* en la reestructuración constante del espacio urbano. Para fomentar esto, las miniciudades tienen que facilitar los medios para que el usuario esté conectado. Avenida Escazú incluye estaciones de recarga de celulares durante sus eventos y las vías de Ciudad Cayalá tienen zonas WiFi (figura 200). Son amenidades utilizadas por los promotores para atraer clientela y diferenciarse de otras formas urbanas, como el clásico centro comercial del siglo XX. Estos detalles de mercadeo son las tácticas que se emplean para buscar diferenciar los proyectos tipo miniciudades y que, poco a poco, contribuyen a modificar las articulaciones socioeconómicas. Asimismo, permite combinar el disfrute del espacio real y el virtual. Las relaciones sociales se dan en el espacio físico de las miniciudades mientras se mantiene una conversación en línea. De esta forma, la presencia del usuario puede estar en diversos espacios simultáneamente.



Figura 200. Se facilita y fomenta el uso del celular y el Internet en las miniciudades. Izquierda: Estación de carga de celulares en Avenida Escazú. Derecha: Zona WiFi en Cayalá. Fuente: acervo de la autora (2017).

Sin embargo, la aparición de las miniciudades como espacios híbridos e hiperconectados tampoco implica la desaparición del centro comercial como forma tradicional heredada del siglo XX o de la misma plaza urbana. Los diversos espacios ofrecen distintas funciones y usos, pero lo que sí es cierto es que la hibridación y la tecnología están influyendo en las prácticas de consumo, en el acercamiento entre vendedor y consumidor, en las formas de convocar reunión en estos nuevos centros, en las formas de difusión, en el sentimiento de comunidad, entre otros. Esta investigación es solo el inicio de un nicho de pesquisa en todos estos ámbitos que traen los nuevos productos y las nuevas tecnologías, en el marco de las mutaciones comerciales.

En la edición de mayo-junio 2018 de la *Revista Inversión Inmobiliaria*, se leen los siguientes titulares: “Los centros comerciales enfrentando el cambio ¿Qué sigue?”, “Llegó la nueva era comercial al Istmo”, “Los nuevos proyectos que rompen con el molde de los centros comerciales en América Latina”, “Costa Rica adapta su nueva oferta de comercio a tendencias mundiales”, “El renacimiento de los centros comerciales”, “Oferta comercial se reinventa como defensa contra lo rutinario”, “¿A cuáles tendencias de consumo se enfrentan los comercios hoy?”, “Comercio evoluciona a la venta de entretenimiento al detalle”, “El *E-commerce* es moderado, pero crece”, “¿El apocalipsis del *retail*?” o “De la oferta genérica a la customización de las experiencias”. Estos son ejemplos de testimonios del sector privado preocupado por sus ventas y cómo estas se pueden ver afectadas por la digitalización de las relaciones sociales y comerciales.

Guardando la distancia sobre la fuente y el actor que emitió estos testimonios, son preguntas que contribuyen a dar un vistazo sobre sus preocupaciones y sobre los posibles cambios en tendencias que se podrían dar en la ciudad y sus paisajes. Se retoma la reciente investigación de Monnet (2018), quien afirma que “[...] *Les transformations des paysages urbains et des pratiques sociales de l’espace public, en interdépendance avec d’autres mutations structurelles [...] ont touché les villes dans les dernières années* (p. 1) [Las prácticas sociales en los espacios públicos en interdependencia con otras mutaciones estructurales (...) han tocado las ciudades en los últimos años]. Las mudanzas en patrones comerciales están estrechamente ligadas a las características del proceso de urbanización en los lugares determinados.

Los procesos de consumo han estado en constante cambio y actualmente con la individualización de las relaciones y el consumo o los pedidos en línea *a priori*, continúan contribuyendo a la diversificación de opciones de lugares y tipos de consumo (Monnet, 2018). Esto no significa el “apocalipsis” de las formas antiguas, pero sí se está atravesando una transición, donde las innovaciones tecnológicas y servicios responden a nuevas necesidades de la población. Sin duda que la vida cotidiana, el transporte, los modos de vida y prácticas sociales y de consumo están viviendo cambios profundos con la introducción de *e factor* en conjunto con otras “mutaciones estructurales” en las ciudades.

Puedo sugerir que la tecnología y las comunidades virtuales pueden tender a segregar a la población del mundo real y las miniciudades lo están utilizando para customizar las experiencias y atraer clientela, lo cual definitivamente suma a las “mutaciones estructurales” y cambios en las “prácticas del espacio público”, para citar los términos de Monnet (2018). Sin embargo, es válido y necesario traer la cuestión sobre ¿hasta dónde los promotores utilizan las tecnologías de comunicación para maquillar estas dinámicas de separación o agrupamiento que parecen inherentes al diseño nuevo-urbanista o de las miniciudades?

Las miniciudades como catalizadoras de cambios urbanos

En Guatemala, la densidad de su capital es la más alta de Centroamérica; en ella habitan casi 5 millones de personas, el equivalente a toda la población de Costa Rica (Chacón & Ordóñez, 2018). En este país, la densificación se ha fomentado en los planes de ordenamiento territorial, al igual que en el caso costarricense. En este contexto de cambios urbanos, los

espacios comerciales y los nuevos productos inmobiliarios, como las miniciudades, están optando para atraer a más clientes, para realizar la mayor cantidad de actividades posibles en un solo lugar. El mercado inmobiliario ha introducido más espacios de uso mixto tipo clúster para vender la idea de lo práctico, lo cercano, lo rápido. La hibridación y concentración de funciones también aglutina medios de consumo colectivo, en los que el sector público y privado pueden aprovechar las sinergias de las economías de aglomeración.

Las miniciudades, siendo una forma urbana hibridada, analizada en el contexto de reconfiguración urbana, y la nueva economía de la experiencia pueden ser estudiadas como un artefacto de reforma y planificación. Según cuestiona Ghorra-Gobin (2014), ¿podríamos considerar que el Nuevo Urbanismo favorece una ruptura con lo que algunos llaman la *geography of nowhere* [geografía de ningún lado] (Kunstler, 1994) o los paisajes urbanizados y estandarizados producto del modernismo? En el contexto de discusiones sobre las tendencias de diseño del Nuevo Urbanismo puedo reiterar que las miniciudades no siempre siguen del todo los principios del movimiento. Estos proyectos están en un “campo de batalla semántico y edilicio” en la metrópolis, para usar las palabras de De Simone (2014, p. 2). Sí es posible decir que incipientemente representan una reforma ideológica, una reforma de costumbres y patrones de consumo y una reforma en el ordenamiento territorial; en palabras de la misma autora, (2014), quien analizó el *mall* en Chile.

Monnet (2018) cierra su artículo proponiendo la siguiente pregunta : “*Peut-etre est-ce aussi l’ocassion de repenser un « urbanisme commerciale », complètement renouvelé et plus intelligent ?*” (p. 4). [Podría ser la ocasión de repensar un “urbanismo comercial”, completamente renovado y más inteligente?] Propondría al autor abrir el debate sobre el término “renovación completa”. ¿Qué tan “completa” y cuánto cambio como para llamarlo “renovación” nos vende el sector privado? La idea de “renovación” puede implicar que las prácticas y espacios antiguos se descontinúan, salgan de moda o se pierdan para “volver a ser novedosos”. También puedo sugerir una perspectiva evolutiva y quizás, según se ha venido discutiendo, las prácticas se hibridan o cambian. pero no necesariamente siguen una dirección lineal de evolución que implique “desaparición” de la anterior. El término “reestructuración” puede contribuir a una idea menos lineal que igualmente incluye cambios en las prácticas.

Esto es lo que podría estar aconteciendo con las miniciudades para no sugerir la introducción de una “renovación completa”, lo cual resultaría muy ambicioso de mi parte. Desde el capítulo 7 comenté que las miniciudades son un ejemplo de proyectos inmobiliarios, donde más bien se retoman amenidades, elementos, arquitecturas, distribuciones, prácticas e

imaginarios de prácticas tradicionales urbanas y se combinan con las nuevas prácticas, sin implicar necesariamente una “renovación completa”. Sugiero más bien una hibridación. Así pues, propongo: ¿podría realmente hablarse de un cambio “completamente renovado”? o, de igual forma que con el análisis de las miniciudades, ¿aún es muy pronto para afirmar un cambio “completo”? Los testimonios de los 50 entrevistados evidencian una indecisión sobre la forma de percibir las miniciudades como una propuesta de “renovación completa” (figura 201).



Figura 201. Algunos ejemplos de resultados de las entrevistas a ciudadanos de ambos países sobre la percepción de la población sobre si las miniciudades son una novedad radical Fuente: elaboración propia (2020) con imagen propia (2017).

Los ejemplos de los testimonios se inclinaron por la incertidumbre hacia la novedad. La mayoría de la población entrevistada no percibe en las miniciudades una propuesta inmobiliaria completamente diferente ni que introduzca cambios radicales en la ciudad. Algunos más bien comparaban las miniciudades con “un simple *mall* que no cambia nada”, “es que es igual a lo de siempre entonces seguimos en la misma ciudad”, “no tiene nada de diferente” o “produce los mismos efectos que un *mall*” (entrevistas entre enero y abril 2017 en ambos países). Esto contrasta con el discurso publicitario del sector privado, que insiste en la novedad, en las ofertas diversas, en la sensación de escape hacia lo diferente y desconocido. En los testimonios, la población que se muestra reacia a ver las miniciudades como un cambio radical *ipsis literis*; sin embargo, las personas analizaban las opciones: “depende de para qué usted vaya usted. Si ahora le queda todo cerca, pues sí resulta un gran cambio”, “sí podrían traernos un cambio radical, pero si tuvieran ofertas más baratas, “si todos pudiéramos acceder

a vivir ahí, sería un cambio gigante, ¿se imagina?”. Estos ejemplos muestran la parcialidad en sus puntos de vista, enfatizando las diferencias de acceso y los altos precios que ahuyentan a algunos sectores de la población.

A continuación, a bordo de qué manera se ha estudiado el *mall* como impulsor de cambios urbanos. Amaya (2009) verificó la influencia del *mall* venezolano (que se puede comparar con las miniciudades centroamericanas), donde la forma urbana tiene un rol de “catalizador”, que influye y acelera el desarrollo urbano, forma núcleos, contribuyendo a una ciudad policéntrica y menos monocéntrica (al reproducir centralidades fuera y lejos del núcleo histórico), revaloriza los terrenos adyacentes, atrae inversión comercial en sus alrededores, crea fuerzas centrípetas de inversión, impacta la circulación de bienes y servicios, reproduce fuentes de trabajo, contribuye al auge del sector construcción, forma nuevos espacios de consumo y se moderniza la vida urbana cotidiana. Quizás, como sugiere Ghorra-Gobin (2014), podrían dejar entrever una muy incipiente revalorización de diversas figuras. Por ejemplo, la figura del peatón, aunque no signifique que los proyectos tipo miniciudades vayan a quebrar repentinamente con la cultura del automóvil y las desconexiones urbanas, producto del movimiento moderno del siglo XX, podrían catapultar proyectos al estilo DOT’s, para maximizar las conectividades. Concluyo que los posibles roles y contribuciones de las miniciudades (al igual que ha sido el *mall*) en la producción y reestructuración del espacio urbano son amplios y abren diversos temas de estudio en el marco de la geografía urbana centroamericana.

Otra perspectiva para analizar los proyectos como catalizadores de cambios urbanos es que el auge de las miniciudades, observado específicamente en Costa Rica, puede estar relacionado con su inserción en el mercado simbólico del valor, a modo de espacios que logran suplir, mejor que los gobiernos locales, las demandas de seguridad, confort, limpieza, entretenimiento, experiencias y demás necesidades urbanas. Así pues, estas cobran protagonismo en los imaginarios urbanos pues son lugares válidos para el consumo de lo tangible e intangible; son una infraestructura capaz de detonar cambios urbanos y económicos como casi ninguna otra en la ciudad.

Conclusiones del capítulo 11

Este capítulo tuvo como objetivo verificar que las miniciudades se basan en el uso mixto ludo-comercial para contribuir a nuevas configuraciones espaciales y sociales. Constaté que

diversas tipologías urbanas y prácticas socioeconómicas están atravesando cambios y adaptándose a las situaciones locales y del momento. Las metrópolis, espacios complejos con diversas relaciones en diferentes escalas, están incluyendo nuevas ofertas y resolviendo sus necesidades y retos a través de la inversión del sector privado y una fuerte incursión del *e factor*. Concluyo que los posibles roles y contribuciones de las miniciudades (al igual que ha sido el *mall*) en la producción y reestructuración del espacio urbano son amplios y que, lejos de concluirse todos en este capítulo, más bien abren diversos temas para ampliar su estudio.

Históricamente el *retailtainment* ha sido la base del diseño de los espacios, de las formas de comunicación y de los patrones de consumo, y el patrón se repite en la propuesta de las miniciudades. Entre las nuevas configuraciones, examiné que la tecnología o el *e factor* contribuye a que las miniciudades fomenten su posición como centralidades. La realidad virtual permite hibridar actividades, usos, funciones y tipologías, y propongo que, de esta forma, las miniciudades se vuelven más dinámicas, invitando a que más gente las visite en el espacio físico. Los eventos inclusive se pueden “recrear” a través de las fotografías publicadas en redes sociales, lo que determiné como una forma de manipular el espacio y tiempo de los momentos disfrutados y manteniendo a todos “conectados” con los eventos. Concluyo que la aparición de las miniciudades como espacios híbridos e hiperconectados no implica la desaparición del centro comercial o de la misma plaza urbana, a pesar de lo reciente de su introducción a los sistemas urbanos.

Las entrevistas develaron que la población admite los cambios en los patrones de uso y consumo; unos admiten no usar ciertos espacios urbanos y otros enfatizan que las prácticas de antaño no se replican en los espacios de inversión privada. Esta dicotomía de opiniones corroboró que aún es muy pronto para sugerir la “renovación completa” propuesta por las miniciudades. Este debate no se cierra e impulsa a continuar la discusión sobre los cambios estructurales en la metrópolis, catalizados por las miniciudades.

Capítulo 12. ¿Las miniciudades son mundos de inmersión?

“–Mire vuestra merced –respondió Sancho– que aquellos que allí se parecen no son gigantes, sino molinos de viento, y lo que en ellos parecen brazos son las aspas, que, volteadas del viento, hacen andar la piedra del molino” (Las Aventuras de Don Quijote - Cervantes, 2004, p. 75).

He ratificado que el entretenimiento siempre ha sido un pilar fundamental en la organización de la oferta comercial. A partir de esto, lo simbólico y funcional o utilitario se combinan de formas diferentes y con tecnologías diversas para vender o brindar espacios que se consumen (Lukas, 2008). Como he discutido, el ocio ha sido un factor significativo en el desarrollo económico, social y territorial a lo largo del desarrollo urbano; es catalizador del desarrollo en las economías actuales (Clavé, 2007), y la tematización ha sido importante en la creación de mundos de inmersión para fusionar e hibridar usos, lo cual se sigue evidenciando en la actualidad en las miniciudades. A pesar de que ya he discutido sobre estas técnicas de tematización en otras secciones, este capítulo específicamente profundizará en la teoría y significados detrás de estas técnicas aplicadas a las miniciudades.

La discusión abarcará los conceptos de **mundos de inmersión y estilo de vida (*lifestyle*)**. Siguiendo los estudios del antropólogo cultural Scott A. Lukas (2008, 2013), especialista en el tema, tomaré la información, imágenes y entrevistas realizadas en campo para discutir cómo la técnica de la **disociación geográfica** y **los grados de autenticidad** son utilizadas de diversas formas en los diferentes proyectos y países.

Las miniciudades son más que un palimpsesto de lugares y funciones de herencia secular que hoy convergen en formas urbanas, las cuales utilizan la economía de experiencias para vender sus propuestas en las metrópolis centroamericanas. Se abordan los manuales de Lukas (2008, 2013) como base teórica para analizar las técnicas de tematización empleadas en las miniciudades. Las obras de Gottdiener (2007), Pine y Gilmore (1999) y de Bartling (2008) también ayudan a entender las miniciudades como espacios de inmersión, para generar dinero a través de la venta de experiencias y sensaciones. El análisis de los espacios de ilusión, comentados por Eco (2016), cierra el capítulo, confirmando la hipótesis de que las miniciudades, como inversiones del sector privado, ofrecen alternativas a la realidad metropolitana y se pueden ver más allá de ser una falsa ilusión.

¿Cómo crear un mundo de inmersión en las miniciudades?

Como se ha establecido, uno de los pasos más recientes en la concepción del ocio incluye el consumo de productos que generan experiencias y emociones (Clavé 2007; Pine & Gilmore, 1999; Gottdiener, 1997; Lukas, 2013). Se ha observado, con distintos ejemplos y desde diversos ejes analíticos, cómo el entretenimiento se ha convertido en un producto de consumo y, por consiguiente, es objeto de producción y comercialización. Entre los cambios urbanos que detonaron cambios en las estructuras comerciales y sociales está el nacimiento del inconsciente colectivo de la poética del *flâneur* [paseante] (De Moncan, 2003). En este contexto, la percepción de la ciudad se modifica y el pasaje viene a representar uno de los espacios más interesantes del laberinto urbano. De Moncan (2012) se pregunta si no podría llamarse una ciudad dentro de la ciudad⁷⁸ o un mundo en miniatura donde el *flâneur* encontraría todo lo que necesita, al igual que ocurre en las miniciudades, según los promotores. Es lo que Polyzoides (et al., 1992, p. 14) llaman distraer la atención de la población “*from the harsh daily realities*” [de las duras realidades urbanas diarias].

El objetivo principal de la tematización es crear un mundo de inmersión. Este es definido por Lukas (2013) como un lugar donde cualquiera se sentiría envuelto. Sin importar su procedencia, su visión política o religiosa o sus gustos, un mundo de inmersión pretende acaparar sensorialmente a la persona para que esta no sienta deseos de irse; un lugar donde la gente quiere estar y permanecer. Estas son las sensaciones que las miniciudades, como *lifestyle centres* [centros de estilo de vida], tratan de evocar y lo logran a través de la diversidad funcional, el lenguaje arquitectónico y las diversas técnicas de mercadeo. Según Blum (2005): “*With their street grids and sidewalks, they convey a sense of being out and about in the world. Developers hope that, by emphasizing convenience and entertainment, people will visit lifestyle centres more often and stay there longer*” (párr. 5) [Con sus calles y aceras, transmiten una sensación de estar fuera del mundo. Los desarrolladores esperan que, al enfatizar la conveniencia y el entretenimiento, las personas visiten los centros de estilo de vida con más frecuencia y permanezcan allí por más tiempo]. Este objetivo sensorial y emocional que los diseñadores intentan aludir con las técnicas de tematización en diversos grados y con diferentes objetivos

⁷⁸ Esta idea no está lejos del recuerdo de Benjamin (1989) sobre la utopía del Falansterio de Fourier, que consistía de una “ciudad hecha de pasajes” o con “calles-galerías”.

Según Lukas (2013), los espacios de inmersión pueden ser parques de diversiones, parques temáticos, casinos, barrios cerrados, *malls*, tiendas y hasta cruceros. Sin embargo, esta tesis también propone las miniciudades como espacios polifuncionales donde también se crean y encuentran mundos de inmersión. Este autor comenta que, a partir del 2000, los espacios de uso mixto comenzaron a ser lugares cada vez más populares para diseñar. Es diez años después cuando las miniciudades comienzan a surgir o consolidarse con más presencia en la trama urbana; estas surgen como espacios tematizados, pero que no necesariamente se asemejan físicamente a un parque de diversiones o a un barrio cerrado.

Al crear un mundo de inmersión en los proyectos tipo miniciudades, se pretende que el usuario o residente se sienta absorbido o comprometido con el entorno. Por ejemplo, en Costa Rica se observa esto con el proyecto de uso mixto Oxígeno, cuya publicidad hace alusión directa a diferentes “mundos” (figura 202).



Figura 202. Anuncio publicitario de la miniciudad costarricense Oxígeno vendido como un “Human Playground” con “cinco mundos interactivos”.

Fuente: Grupo Nación (2018).

Esta publicidad de Oxígeno incluye fuertemente el factor entretenimiento al ser promovido por sus desarrolladores como un “*human playground*” [patio de recreo humano], donde se puede “*ser niño otra vez*” (según la publicidad), lo cual insinúa una fusión de actividades,

eliminando las limitantes etarias. Invita a los adultos a divertirse como si estuvieran en un parque temático, donde ambos, adultos y niños, se entretienen sin distinción.

Historias contadas a través de las arquitecturas

Larry Tuch, escritor y diseñador interactivo para Paramount Pictures y Walt Disney Imagineering fue entrevistado por Lukas (2013) y afirma que un concepto narrativo o una historia también son esenciales para crear un ambiente de inmersión. Se enfatizan elementos clave para hacerlos vívidos, apelando a los sentidos. El contar una historia tiene un alto valor en las culturas; provoca un sentimiento de tener un propósito compartido. Según Bartling (2008) *“This deliberate myth-making is, on one hand, a playful gesture that is clearly cognizant of the ironic practice of constructing a fictitious ‘history’”* (p. 170) [Esta creación deliberada de mitos es, por un lado, un gesto lúdico que es claramente consciente de la práctica irónica de construir una "historia "ficticia"]. Las historias unen a las personas, ayudan a preservar las fundaciones de una sociedad, contribuyen a entender la historia, amplían la visión de mundo, fomentan la empatía y, sin duda, entretiene (Lukas, 2003).

Esta es la versión idílica de los diseñadores que proponen una historia para diseñar y atraer a usuarios; sin embargo, no todos la perciben y algunos ni la toman en cuenta. Según los trabajadores entrevistados en las miniciudades, entre enero y abril 2018, la población que frecuenta las tiendas en Avenida Escazú y en Ciudad Cayalá lo hacen porque sienten “tranquilidad”, “seguridad”, “limpieza” y “orden”. Asimismo, un entrevistado aseguró: “Muchos entran para ver aunque no comprenden. Prefieren entretenerse viendo”. Otros, para el caso de Cayalá, afirman: “este lugar es falso”, “parece de plástico. No se qué pretendieron imitar”, “está hecho sin gusto y es solo para los ricos”, “el diseño así de blanco no tiene sentido”. En el caso costarricense afirmaron: “Avenida Escazú es para los que pueden pagar, como todo en Escazú”, “Aquí no se puede uno ni comprar un helado porque ya se le va toda la plata en el parqueo”, “Aunque sea caro, siempre venimos aunque sea a caminar tranquilos”, “no hay otro lugar así, dígame cuál”. Así pues, las perspectivas son muy polarizadas y se enfatiza la seguridad, el poder adquisitivo y la segregación socioeconómica; sin embargo, a pesar de estas críticas, las miniciudades siguen atrayendo una diversidad de estratos (lo cual se constató con reconocimiento visual en las diversas visitas en campo; por ejemplo, al verificar las diversas vestimentas, modas, marcas y estilos, bolsas de compras o ausencia de estas, el comportamiento de los usuarios, el tamaño de las familias o grupos de visitantes, entre otros marcadores).

El Nuevo Urbanismo, como técnica de diseño, no impone un estilo arquitectural particular para llevar a cabo las diversas técnicas de tematización y esto justifica el eclecticismo percibido en Ciudad Cayalá, Guatemala. Aquí se observa una mezcla de estilos e íconos arquitecturales que actúan como lo que yo propongo llamar de “geosímbolos”, los cuales aluden a las ciudades mayas, antiguas, griegas, medievales y hasta romanas (figura 203), con diversos detalles estructurales, unos más discretos que otros, que transportan al usuario en el espacio y el tiempo. Es lo que Polyzoides et al. (1992, p. 25) llaman de “*elements of comunal living*” [elementos de la vida comunitaria], para describir la dimensión semántica del “*courtyard housing*” [casas de patio] en Los Ángeles, Estados Unidos. En otras palabras, yo propongo que son sinécdoques (figuras que actúan como una parte que representa un todo). Analizaré ahora las imágenes y los diversos discursos.

En la figura 203 se observan escalinatas mayas, con columnatas griegas y arcos arabescos, bordeados con árboles mediterráneos, una cúpula de una edificación religiosa y una explanada al estilo plaza central, la cual reúne a la población que converge desde calles sinuosas al estilo medina medieval.



Figura 203. Mezcla arquitectural en Paseo Cayalá Guatemala. Salón de eventos en primera plana.

Fuente: acervo de la autora (marzo, 2018).

Esta mezcla de símbolos es el motivo de las diversas opiniones. La arquitectura de Cayalá ha sido ampliamente criticada como ecléctica o sin una línea de diseño eterminada. Al respecto,

la perspectiva de su propio creador directamente, Léon Krier (2018), arquitecto representante del movimiento del Nuevo Urbanismo, es la siguiente:

Desde tiempos inmemoriales los idiomas y las religiones, los constructos sociales y las tradiciones han creado barreras entre los grupos humanos. Sin embargo, a la inversa, existe una comprensión universal y espontánea de la arquitectura y las bellas artes, para apreciar bellos edificios y paisajes, pinturas, esculturas, muebles y música hermosos. En esos campos, toda la humanidad está unida en libre admiración y sin necesidad de traducciones, explicaciones, juicios, imposiciones o excusas. (p. 113)

Así pues, su diseñador no entra en el debate sobre si tiene que existir un estilo definido, más bien invita a la población a disfrutar de la arquitectura como si fuera arte que se caracteriza por una “comprensión universal” sin causar división de opiniones. Sin embargo, cabe destacar que la visión “universalista” ha sido criticada por ser eurocentrista, lo cual no debe confundir la propuesta de Krier que pretende simplemente invitar a la población a apreciar la diversidad de propuestas arquitectónicas, sin hacer distinciones o asociaciones.

A pesar de que las tecnologías cambian, el valor del diseño es crear un contexto. Así lo expresó Margareth J. King, directora de The Center for Cultural Studies & Analysis (citada por Lukas, 2013), quien enfatiza la importancia de la cultura y el contexto en el diseño de los espacios de inmersión. Sin embargo, hoy día, las tecnologías, la arquitectura y la ingeniería civil también permiten contextualizar el mensaje, la historia o el tema que se quiere evocar. Habiendo o no una historia de trasfondo, el tema escogido es imprescindible. Según Tuch (citado por Lukas, 2013), el tema seleccionado es clave durante el desarrollo creativo de la marca o el espacio a vender. Por ejemplo, en Ciudad Cayalá se cuentan muchas historias, a pesar de que no todo el público entiende su propuesta arquitectónica (figura 203).

Las entrevistas encubiertas realizadas a diversos urbanitas corroboraron que el diseño es fuertemente criticado entre usuarios y académicos, quienes se refieren al proyecto como un “gueto para los ricos”, “una arquitectura sin sentido”, “es un diseño de cartón, todo falso”, “no se parece en nada a una ciudad”, “tiene un diseño sin gusto y no se sabe qué estilo es”, “está mal hecha porque es desagradable a la vista”, entre otras críticas similares. Otras perspectivas fueron más neutrales: “A mí me parece bonito, ordenado y limpio”, “no me disgusta, tiene su estilo”, “se ve elegante”, “yo no sé de diseño pero me gusta”. En el caso de Avenida Escazú, las críticas no fueron tan fuertes; sin embargo, sí hicieron énfasis en el poder

adquisitivo: “A mí me gusta el diseño y se ve que la gente tiene plata”, “está bien moderno ¿verdad?, me gusta, es diferente”, “Sí es como moderno pero es que aquí solo viven los de plata”, “se ve todo futurista, es chiva⁷⁹”. Otras ideas las resumo en la figura 204.

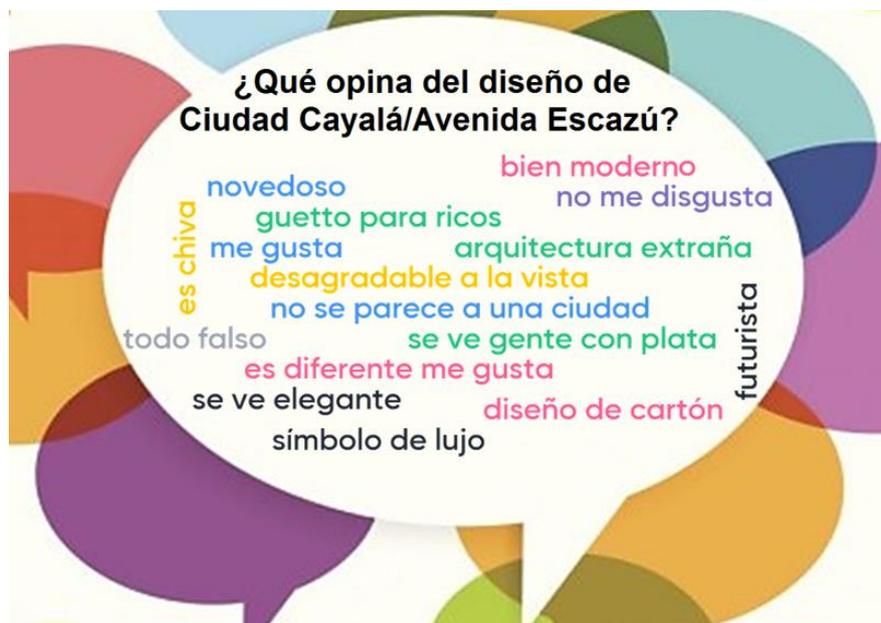


Figura 204. Resumen de la opinión de los entrevistados sobre el diseño de las miniciudades en ambos países, enero-abril 2017.

Fuente: elaboración propia (2020) con imagen sin *copyright* de pixabay.com.

Estos son ejemplos de cómo los diversos proyectos son percibidos de forma diferente por la población. En el caso guatemalteco, con una sociedad más polarizada, sí pude corroborar más intensa la crítica hacia estos proyectos dirigidos a segmentos de alto poder adquisitivo. La perspectiva de Krier (2018) es:

Los edificios tradicionales y clásicos gustan universalmente, no porque sean antiguos o históricos, sino porque en general son hermosos, sea en formas grandiosas o modestas, ya sean templos para dioses o establos para animales. Durante milenios cumplieron la triada de Vitruvio de estabilidad, belleza y utilidad. El modernismo ha roto con ese axioma declarando que la belleza esta en los ojos del espectador, o como dice el Sr. Truby, “La belleza o la fealdad son concepciones que, científicamente hablando, son insostenibles. Tan pronto como algo tiene cien años, nos parece hermoso. El proceso de romanticismo comienza automáticamente”. En adelante, solo debía considerarse bello lo declarado como “moderno”, y lo moderno era solo lo que los modernistas decretaban. Todo lo que no lleva el sello modernista de aprobación es

⁷⁹ “Chiva” en Costa Rica, es sinónimo de “chilero” en Guatemala o “cool” en los países anglófonos.

ipso facto tachado de anticuado, “histórico”, “historicista”, por lo que en ningún caso puede considerarse bueno sea cual sea su calidad, no debe ser reconocido como bello por mas encantador que sea (p. 112)

La riqueza arquitectónica que parece atraer a Krier por encima de la frialdad del modernismo, se registra en las fotografías de Ciudad Cayalá (figura 205), las cuales evidenciaron desde arcos arabescos, figuras y estatuas católicas, elementos heredados de la trama colonial, hasta ventanales y cornisas fuertemente decorados. Las callejuelas meándricas y los callejones (calles sin salida o *dead-end streets*) que desembocan en patios, también son típicos de las ciudades árabes y del sur de España, (Polyzoides, 1992) y son utilizados en el diseño de Cayalá, específicamente.

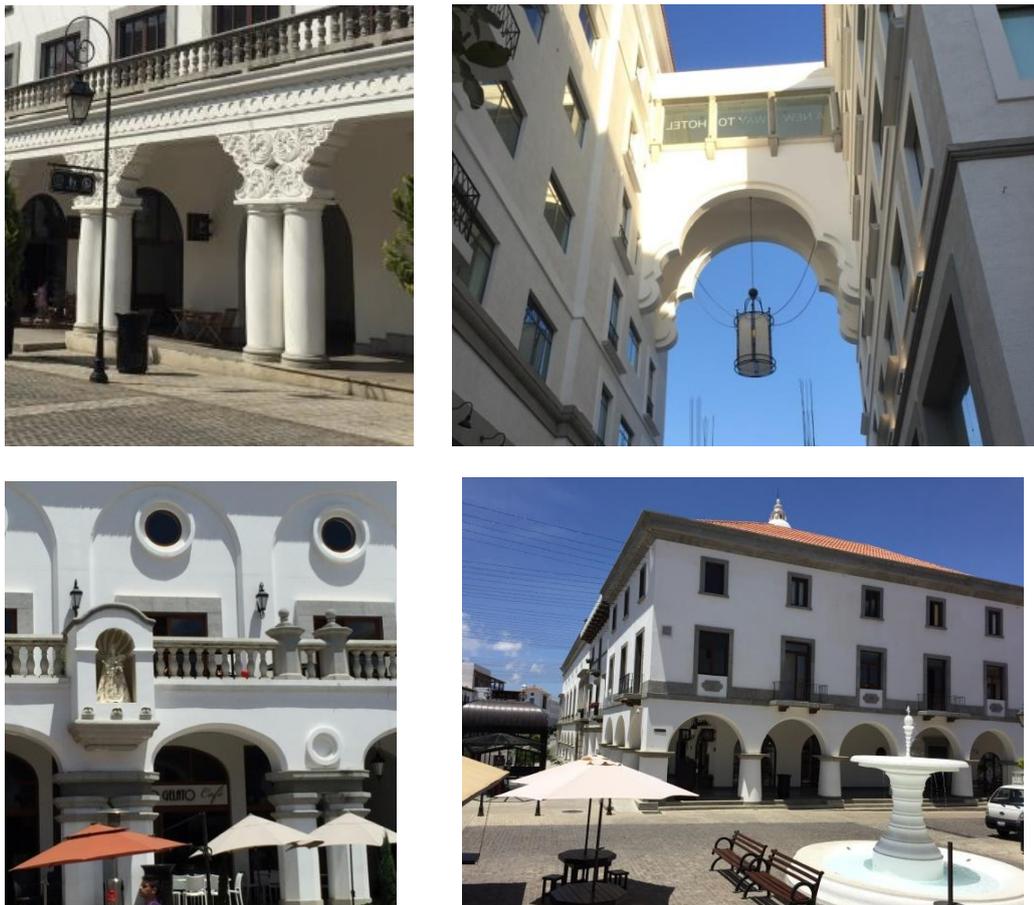


Figura 205. Diversos detalles arquitectónicos y decorativos en Ciudad Cayalá.
Fuente: acervo de la autora (2018).

Según Bartling (2008), “*in a way similar to exercises in theming evident in spaces like Disney World, they satisfy a nostalgic yearning for the ‘oldfashioned’ and a ‘simpler, more enjoyable way of life’ with market-mediated practices, linking nostalgia with commodification*” (p. 168) [De manera similar a los ejercicios de tematización evidentes en espacios como Disney World, satisfacen un anhelo nostálgico por el ‘estilo antiguo’ y un ‘estilo de vida más simple

y más agradable' con prácticas mediadas por el mercado, que vinculan la nostalgia con la mercantilización]. Esto es a lo que el movimiento arquitectónico del Nuevo Urbanismo apela, para jugar con las emociones y sensaciones de los usuarios (aunque esto no signifique que todo el proyecto siga sus principios).

La verificación en campo constató que en Cayalá, siguiendo el estilo ecléctico, hay quioscos decorados al estilo parisino para el acceso al parqueo subterráneo, columnas romanas cuyos capiteles se modificaron con patrones neoclásicos, cornisas y molduras y nichos simples o con decorados y mezcla de materiales como metal, madera, piedrilla y concreto. Parece ser un conjunto de “geosímbolos” arquitectónicos con significados relacionados a momentos y lugares que vivieron auges económicos, sociales y artísticos. Ese mensaje de seguridad, éxito y elegancia es probablemente lo que se trata de transmitir con estos detalles estilísticos.

El arquitecto Krier defiende su estilo al comentar que “la capacidad del individuo para la apreciación estética no solo se le ha negado, efectivamente le ha sido expropiada, han hecho caso omiso de ella los medios de comunicación, los medios de educación, las escuelas de arte y de arquitectura, los jurados de los concursos y las comisiones de cultura” (Krier, 2018, p. 112). Esta dicotomía de perspectivas nos invita a continuar desvendando los diversos discursos y perspectivas sobre las miniciudades y las intenciones de sus promotores. Paso a analizar el poder de disociación geográfica a través de la publicidad y los servicios ofrecidos.

El poder de disociación geográfica de las miniciudades

Hay temas que influyen mucho y a los cuales los diseñadores recuerden con frecuencia; por ejemplo, el del mundo perdido o escondido, la aventura, lo exótico, la transformación, lo lujoso, la búsqueda, el del espectáculo, el lejano oeste, la nostalgia y hasta el progreso (Lukas, 2013; Gottdiener, 2007; Pine & Gilmore, 1999; Severini, 1985). Estos se derivan a partir de la psicología del entretenimiento y orientan a la disociación geográfica de las miniciudades. Se modifica el espacio y el tiempo.

La semiósfera creada adrede en el marco de la hiperrealidad, se vuelve “atemporal”, pues la percepción y lectura de los símbolos cambia con el tiempo. El proceso de decodificación permite “reconocer lo ocurrido a lo largo de las épocas de origen y desarrollo del conjunto urbano” (Carrión, 2008, p. 90) y darle más significados en el tiempo presente. En otras palabras, los espacios compartidos en las miniciudades pueden ser analizados, leídos, usados

y apropiados de formas distintas, permitiendo caracterizarlos como espacios polisémicos y polifuncionales, según corroboré con las entrevistas en previos capítulos.

Tomando en cuenta esta base teórica, es posible analizar las miniciudades como espacios de inmersión que pretenden lograr tres sensaciones en los usuarios: sensación de lo completo (*completeness*), sentirse una parte natural del espacio sin separación con este, y salir del lugar con una sensación de haber sido transformado. Estas sensaciones serán leídas y decodificadas de forma distinta por los diversos usuarios, recordando que el público meta no solo son los visitantes, sino los que asisten para pasear, comprar, comer, entretenerse, trabajar y hasta vivir. Estas se conectan con el público como un espacio que le habla, que lo tienta a descubrir algo y le ofrece un historia, con el objetivo de crear la sensación de *placeness of the space* [la falta de lugar en el lugar] (Lukas, 2008). Es una forma de evocar un sentido de pertenencia característico de las técnicas de la corriente del Nuevo Urbanismo. Si bien es cierto que el movimiento no es únicamente una corriente arquitectural, también defiende algunos valores y arraigos al pasado urbano.

A esta técnica Lukas (2008) la llama “disociación geográfica”, con lo cual se crea una sensación ilusoria. El diseño arquitectónico, los detalles temáticos, las atracciones ofertadas, los jardines y demás son una invitación a otros lugares y tiempos. La disociación geográfica pretende el “escape” y es una de las sensaciones más poderosas que los diseñadores tratan de evocar. Se crean mundos de inmersión para que el visitante o residente no solo se “escape” de la metrópolis, sino que viaje *hacia* otro lugar. De esta forma, las miniciudades y sus espacios interiores son espacios hipersignificantes (opuestos a los “hypo” significantes propuestos por Gottdiener, 1997), pues están llenos de significados, con sus símbolos de lujo, nostalgia, progreso, ostentación, paz, limpieza y seguridad.

Desde la perspectiva del sector privado, según Carlos Betancourt, director ejecutivo de la Asociación de Centros Comerciales de Colombia, la oferta de centros comerciales hoy busca diversificarse, ofreciendo al público una sinergia de experiencias donde los espacios se convierten en un factor diferencial (citado por Avendaño, 2018). Asimismo, según los encargados de mercadeo de Avenida Escazú, “crean momentos memorables” (figura 206).

Las experiencias multisensoriales caracterizan las novedades ofertadas por el mercado inmobiliario para que el cliente se “lleve un momento especial” (A. Acosta, 2017). Según Antonio Sivori, gerente del Área de Retail de Colliers International Chile, en la nueva era se

debe “dar especial énfasis a la entretención y actividades lúdicas: ofrecer música en vivo de calidad, exposiciones de arte, eventos culturales y actividades segmentadas por edades, para que sea un buen panorama para cada integrante de la familia” (citado por Avendaño, 2018, p. 85)



Figura 206. “Momentos memorables” de Avenida Escazú. Desde las periódicas Shilling Sunsets, hasta las actividades anuales como la del Merry Parade o Halloween. Fuente: Avenida Escazú (2019).

Este tipo de cambios que están adoptando las tipologías comerciales repercuten en los usos y ofertas de otras formas urbanas. Nuevas funciones se crean, otras se hibridan y otras desaparecen, de la misma manera que nuevos grupos consumidores y productores surgen y otros se modifican en la esfera de la producción del espacio (Racine, 1996). Algunos espacios se dejan de frecuentar y otros proyectos, más bien, revitalizan diversas áreas de la ciudad. La muestra de entrevistas variadas expresan estos cambios en las preferencias de los usuarios: “Ah yo siempre vengo aquí los fines de semana con los compas. Ya ir al parque del barrio está como pasado de moda. Además ahí no hay nada que hacer” (San José), “¿Es que quién va ir al centro? Ahí ni parqueo hay. Yo ni volví. Es de locos” (ciudad Guatemala), “A mí de pequeñito me llevaban al parque de diversiones, pero ahora a mis sobrinos ni lo conocen” (San José), “Ya la gente ni va a los juegos del Parque Minerva. Ahora van al *mall* todos los fines de semana” (ciudad Guatemala), “cuando yo compre casa, mejor en una colonia con garita. Esto de vivir así con todo abierto ya hoy no se puede” (ciudad Guatemala), “es más relax venir a Avenida Escazú que ir a encerrarse a un *mall*”.

Cuando se pueden suplir las necesidades en un mismo espacio, limpio, seguro, a la moda, con la capacidad de transportarse en el tiempo o espacio en un mundo de inmersión, los promotores venden la idea de que no hay motivos para tomarse la molestia de adentrarse en un núcleo urbano cogestionado, sucio y peligroso. Sin embargo, vuelvo al debate de que no toda la población está atendida por estos proyectos, y los capítulos 5 y 6 demostraron la falta de oferta inmobiliaria para los sectores medios y bajos. Seguidamente, analizo la disociación geográfica desde la publicidad, la arquitectura y los eventos.

La disociación geográfica en la publicidad

Como he propuesto, la publicidad y las decoraciones hacen uso de sinécdotes (asociar la parte por el todo) para evocar implícitamente un territorio o cultura a través de los símbolos que la componen (figura 207); es una forma de representar un todo a partir de una parte (Di Méo, 2014). Esta es una de las técnicas que las miniciudades utilizan para vender una experiencia (Gottdiener, 2007; Pine & Gilmore, 1999) y generar dinero a través la creación de un mundo de inmersión. En la figura 207 se aprecian diversos ejemplos.

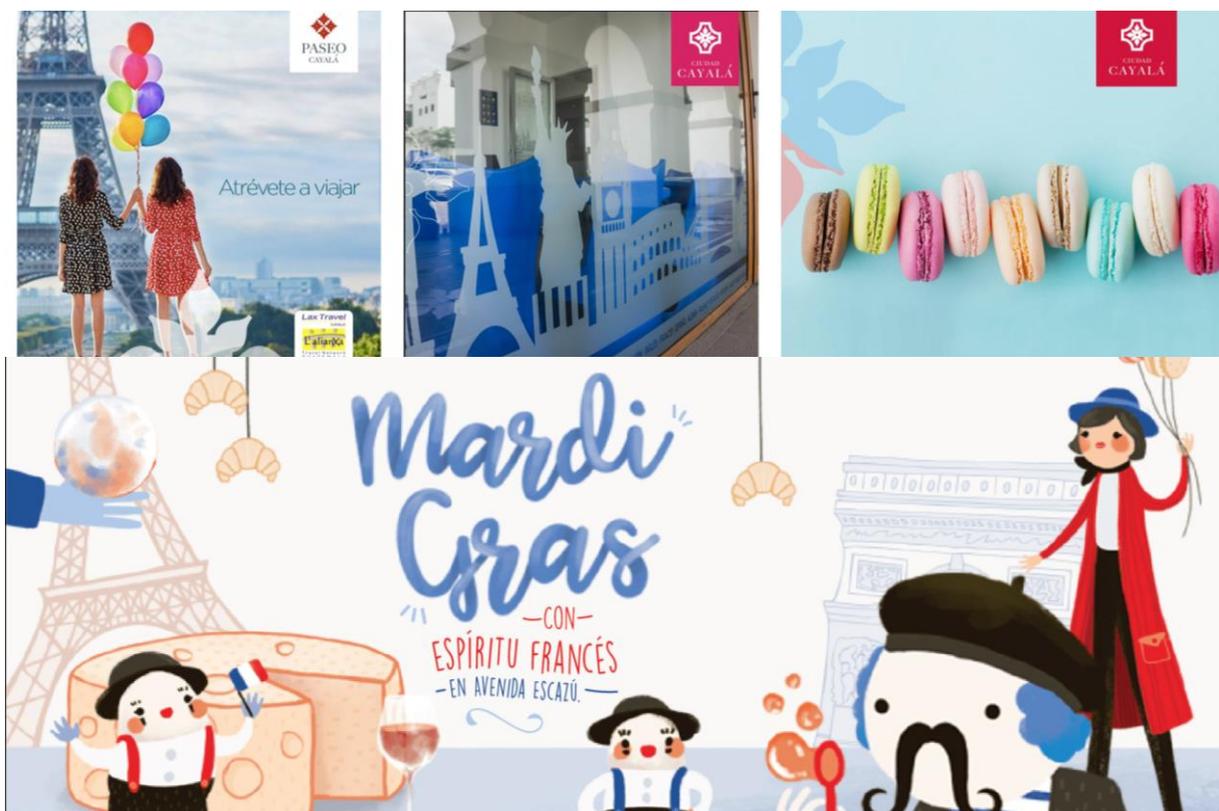


Figura 207. Sinécdotes en la publicidad y decoraciones que invitan al usuario a transportarse a Francia, fuera de Cayalá o ciudad Guatemala. Fuente: Ciudad Cayalá (2019).

La sensación de espacio creada por los parques temáticos y las miniciudades permite que los usuarios se transporten conceptualmente en el tiempo y el espacio. Al igual que el cine o el teatro, estos lugares de entretenimiento recrean “otro mundo” o, como lo conceptualizó Lukas (2008, p. 66), el sentido de *otherworldiness* [otro mundo], o bien, según se indica en el siguiente capítulo: una hiperrealidad o una heterotopía. A diferencia de otras formas urbanas, tienen el poder de transportar al usuario física, estética y políticamente a otro lugar y a otra existencia (Lukas, 2008); el objetivo es que este se olvide de dónde vino y no tenga deseos de irse.

Analizando las imágenes publicitarias en línea es posible percibir que no solo se juega con el espacio, sino con el tiempo también. Esto retoma un poco las discusiones históricas de la parte 1, pues se pretende que el visitante se desprenda ese ese pasado histórico negativo que marca su imaginario urbano. Con las sinécdoques se ancla la experiencia a otros lugares o momentos (ya sea Navidad, el Imperio maya, la isla del tesoro, etc.) (figura 208).

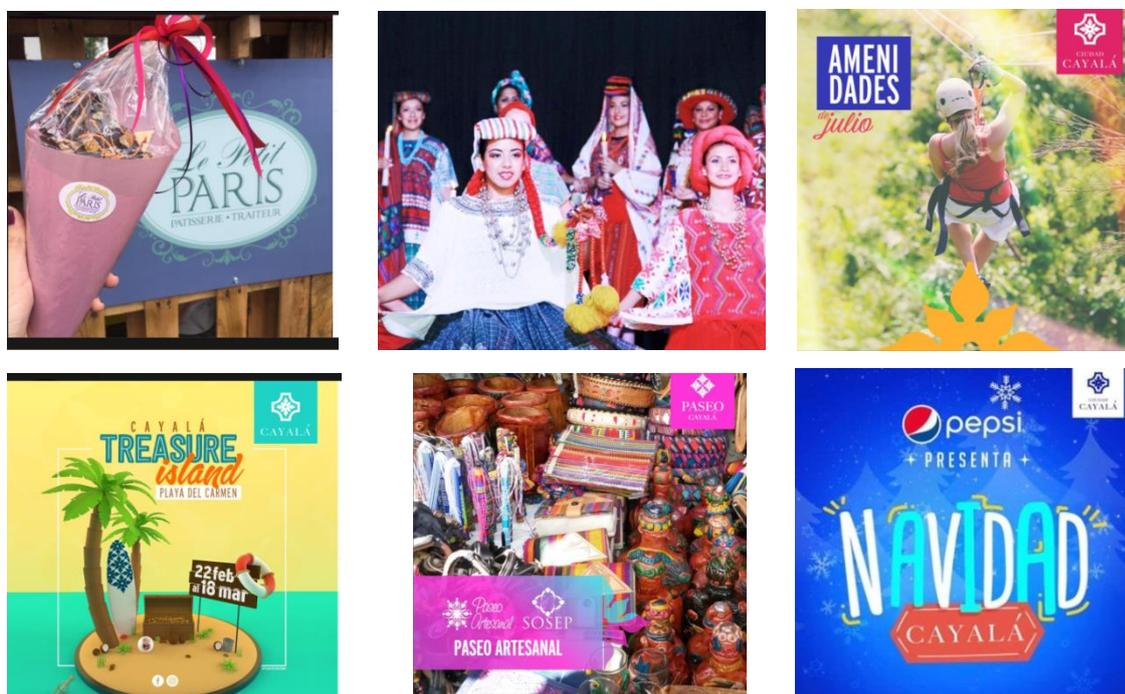


Figura 208. Diferentes espacios, publicidades y eventos que crean universos de inmersión para hacer sentir que dentro de la miniciudad, están todos los posibles mundos que se puedan soñar.

Fuente: Ciudad Cayalá (2019).

A diferencia del centro comercial típico de finales del siglo XX, actualmente la incorporación del uso mixto y las técnicas de tematización permiten que los usos y funciones urbanas se concentren en un mismo proyecto, lo cual facilita que en un solo viaje el usuario se restaure, se divierta, resuelva sus diligencias bancarias, asista a algún centro educativo o decida

aventurarse en un pasaje parisino o “isla del tesoro”. En palabras de Monnet (2011, p. 6) esto sería “internalizar las ventajas” de la ciudad dentro de un perímetro para recobrar el control de su entorno. Mientras realiza sus actividades, la publicidad invita a disfrutar del verano y del *sun deck* [terraza], como si se estuviera en alguna playa paradisíaca costarricense, pero desde la ciudad (figura 209). Estos son los detalles que buscan los desarrolladores para diferenciarse en el mercado de productos inmobiliarios heredados del proceso de globalización; son los detalles que buscan enfatizarse para “vender la novedad”.



Figura 209. Publicidad de Avenida Escazú invitando al usuario a disfrutar, relajarse en el verano urbano.

Fuente: Avenida Escazú (2019).

Esta concentración de funciones, publicitada utilizando un universo semántico que alude a la diversión y al estar “*chill*” en la metrópolis, en una piscina en pleno centro urbano, es la que repercute en las tradicionales dinámicas y relaciones socioeconómicas en la ciudad. Los tradicionales espacios urbanos de ocio y encuentro, como una plaza central, se reemplazan o compiten con un *sun deck* en una miniciudad, por ejemplo. De igual forma, al ofrecer una diversidad de actividades, según el mercadeo, se invita a reducir los viajes a la metrópolis, cada vez más extensa y congestionada, o al menos esa es la idea que se vende para “diferenciarse” de la realidad metropolitana. Por ejemplo, al salir del trabajo o al concluir una reunión, se puede asistir al gimnasio y, posteriormente, encontrarse con los amigos para cenar, todo en un mismo emplazamiento. Algunas muestras de respuestas de las entrevistas realizadas a los vendedores en las tiendas de Ciudad Cayalá el día 2 de marzo 2018 se observan en la figura 210.



Figura 210. Muestras de respuestas a las entrevistas realizadas a vendedores de Ciudad Cayalá sobre la diversidad de usos y funciones que brinda la miniciudad.
Fuente: elaboración propia (2020) con imagen sin *copyright* de pixabay.com.

Estos discursos corroboran las diversas funciones que se pueden dar en las miniciudades y que siempre giran en torno al consumo, ya sea de mercancías, alimentos, experiencias o entretenimiento. El descanso se consume, la relajación se consume, el tiempo libre se consume.

El escape a través de la arquitectura

Desde la perspectiva de la arquitectura también es posible identificar técnicas de disociación geográfica. Para lograr el éxito de estos espacios, el diseño debe encontrar una forma espacial y arquitectural que resuene en la población. En este caso, la discusión se orienta desde la perspectiva de la arquitectura. Esta debe ser persuasiva para lograr la sensación de “escape” de la metrópolis y, en el caso de Ciudad Cayalá, es evidente que la mezcla de estilos transporta al transeúnte a otro lugar y otro tiempo. Es un lugar, el único donde se puede disfrutar diferentes muestras arquitecturales emulando distintos estilos de vida. Por ejemplo, Cayalá tiene desde las escalinatas de las ciudades mayas hasta las columnas romanas con un estilo adaptado (figura 211). A estas, el capitel de estilo corintio con las clásicas hojas de acanto se le reemplazó por mazorcas de maíz, símbolo importante en la cultura maya. Es así como algunos detalles temáticos en Ciudad Cayalá invitan al usuario, residente, comprador o

flâneur a transportarse a otro mundo, a otro tiempo, a donde sea, menos a la realidad de ciudad Guatemala hoy.



Figura 211. Detalles temáticos en la arquitectura del salón de eventos de Paseo Cayalá. Fuente: acervo de la autora (marzo, 2018).

No obstante, el público escéptico puede añorar el mito de la ciudad europea y sus formas de sociabilidad, y por esto, la arquitectura y la prensa mantienen un arraigo con las formas urbanas tradicionales que rememoran centralidades, barrios y prácticas más personales. Lo que Borja (2003, p. 130) llama el “conservacionismo” de ciertos sectores de la cultura urbana, que tienen reacciones contrarias a los cambios y transformaciones. Los testimonios indicaron: “ah, es que la vida de barrio nunca más se recuperará por más que los inversionistas lo intenten” (Ciudad Cayalá), “ahora en estos proyectos vive más gente, pero los vecinos ni se conocen. No será lo mismo” (Avenida Escazú), “jamás será como cuando yo era chiquitillo, pero algo de novedades traen estos proyectos y hay que aprovechar” (Avenida Escazú). En general, estos ejemplos resumen la perspectiva dividida del público frente a los intentos de la arquitectura de vender “una verdadera vida de barrio”.

Otro intento de mantener ese arraigo al barrio histórico es la arquitectura de Ciudad Cayalá que emula este imaginario de la “ciudad europea” acogedora, con sus lámparas, luces cálidas y calles peatonales. La miniciudad Santa Verde, en Heredia, Costa Rica se publicita como un “regreso a la vida de barrio” (figura 212).



Figura 212. “Geosímbolos” asociados al ideal de barrio en las miniciudades. Izquierda: faroles en Ciudad Cayalá. Derecha: Extracto de artículo de prensa sobre la miniciudad Santa Verde, Costa Rica, promocionando la vida en barrio para mitigar los efectos de la deslocalización y la individualización, características del Nuevo Urbanismo. Fuente: extracto de artículo de Astorga (2018).

Sea completamente cierto o no lo que dice la publicidad, logren o no los desarrolladores apelar a toda o una parte de la población, si estas técnicas de tematización y diseño se mantienen y continúan siendo aplicadas, y alguna población sí demuestra sentirse atraída por estas experiencias, se podría retomar la idea de Bartling (2008), quien asegura que el proyecto:

[...] is successful as a capitalist enterprise precisely because it produces a commodity that speaks – however superficially – to the major factors of alienation in modern life. The developer offers the promise of ‘community’ in a ‘friendly hometown’ to a generation that found the utopian promise of suburbia unrealized. They offer ‘permanent vacation’ and ‘free golf for the rest of your life’. (p.176) [tiene éxito como empresa capitalista precisamente porque produce una mercancía que habla, aunque sea superficialmente, de los principales factores de alienación en la vida moderna. El desarrollador ofrece la promesa de ‘comunidad’ en una ‘ciudad natal amigable’ a una generación que descubrió que la promesa utópica de los suburbios no se había cumplido. Ofrecen ‘vacaciones permanentes’ y ‘golf gratis por el resto de su vida’]

Los mapas de las miniciudades, de los parques de recreo, de los parques temáticos, también crean esa sensación de “lugar”. De aventurarse a un nuevo sitio donde se camina hacia lo desconocido. Los mapas y la rotulación también invitan al descubrimiento de nuevos rincones, tiendas, atracciones y amenidades (figura 213), como si se tratara de un juego de niños para buscar el tesoro o el premio (el cual puede ser un restaurante, un juego, un espacio de descanso, una tienda).



Figura 213. Rotulación en las miniciudades. Izquierda: Ciudad Cayalá. Derecha: Avenida Escazú.

Fuente: acervo de la autora (marzo, 2018).

La disociación geográfica se logra también con el laberinto de callejuelas, corredores, avenidas, setos, maceteros y rótulos que recrean un escenario donde los caminantes pueden escoger o dejarse llevar por la intriga de ¿qué habrá más allá en el laberinto? (figura 214). Esto recuerda la paradoja del laberinto mencionada por Monnet (2011) para justificar alternativas interpretativas a los motivos detrás del auto encerramiento (internalizar y externalizar características).



Figura 214. Vista aérea de las callejuelas de Ciudad Cayalá.

Fuente: Residencial Cayalá (2019).

La arquitectura evoca la sensación de expectativa y sorpresa a través de experiencias sensoriales y se invita a un juego que alude al placer, al descubrimiento, a la sorpresa. En el caso de las miniciudades, sus laberintos llevan al culto del deseo insaciable y constante de satisfacer los impulsos por comprar, aspirar al lujo, entretenerse, tener lo “último de la moda” en el mundo de la inmediatez. El laberinto también representa la búsqueda interminable por lo inalcanzable; es una dinámica cíclica y que al mismo tiempo entretiene a los usuarios y estos disfrutan en cada esquina y vuelta del laberinto del deseo: la miniciudad.

La disociación geográfica volviendo a las ferias y mercados

Retomo la discusión de las técnicas de los diseñadores de proponer las ferias y mercados como símbolo de nostalgia para escapar de las comunes prácticas de consumo en masa e impersonales. Así pues, las ferias locales o regionales son un tipo de celebración que reúne un público con intereses similares. Se crea un espacio complejo, expresivo y funcional (Corbin, 2002). A pesar de que las ferias en los contemporáneos espacios de ocio como miniciudades o centros comerciales tienen un aspecto menos festivo, siempre se trata de recrear la sensación polisemántica a través de sus espacios funcionales; educación, exhibición y entretenimiento siempre rodean estos eventos (Corbin, 2002), con el objetivo de transportar emocionalmente al usuario de lugar.

Las ferias de los sábados en los barrios o pueblos costarricenses o los concurridos mercados diarios guatemaltecos se pretenden recrear en las miniciudades (figura 215). Estos espacios son una forma de darles autenticidad a las miniciudades o *malls*. En los tradicionales mercados guatemaltecos (figura 215) se observan esos paisajes caracterizados por las mesas abarrotadas de productos, vendedores atrayendo a los paseantes y los clásicos toldos para resguardarse de la intemperie. Este aparente caos vial y visual contrasta con el orden del mercado artesanal en Avenida Escazú (figura 215).



Figura 215. Mercados al aire libre y publicidad. Arriba: Ciudad Guatemala. Centro: Avenida Escazú. Abajo: Ciudad Cayalá.

Fuente: acervo de la autora (mayo, 2017; febrero, 2017; febrero, 2017) y Cayalá (2019).

Los detalles simbólicos y funcionales son fuente de inspiración para los eventos o ferias, siempre ligados al tema de la nostalgia, donde se anhela retomar las rutinas urbanas a una escala humana (Lukas, 2003; Corbin, 2002; Gottdiener, 2007), pero aparentemente de forma

higienizada, según las entrevistas. Esta estrategia de escape es la que se aplica tanto en Ciudad Cayalá como en Avenida Escazú; sin embargo, a pesar de que hoy día las ferias tienen un valor limitado como proveedoras de visiones utópicas, al menos son tácticas que los desarrolladores usan para mercadear sus productos (Gottdiener, 2007) aludiendo a lo “tradicional”.

Las entrevistas mostraron que el público que asiste a las miniciudades no necesariamente frecuenta los mercados centrales de las capitales; sin embargo sí disfrutan de las actividades tematizadas y controladas en las miniciudades, el estilo “mercaditos”: “yo nunca he ido al mercado central”, “yo, ¿a una feria de pueblo?, emm, no iría. Ni tengo donde dejar el carro y no creo que sea muy seguro”, “es más práctico venir aquí que ir a meterse al alboroto del mercado”, “lo que venden en el mercado es diferente a aquí”, “aquí uno se divierte con los chiquitos también. En una feria de pueblo o al mercado uno va a comprar nada más”, “es mil veces mejor venir aquí porque uno almuerza, disfruta y se entretiene en familia. A veces uno compra algoito”.

La comodidad y seguridad, una vez más resaltan en los testimonios. La polifuncionalidad y el lujo de las miniciudades destaca entre aquellos que las prefieren y rechazan los mercados de barrio o pueblo. Estas muestras confirman que la dinámica de los mercados planificados en las miniciudades emula ciertas dinámicas, pero eliminan experiencias no deseadas por ciertos segmentos poblacionales. Por ejemplo, Topalov et al. (2010, p. 1209) proponen que incluso la identificación toponímica de cada mercado o *souk*⁸⁰ puede designar una “*appartenance social*”, un “*ethos citadin*” o un “*milieu social*”; sin embargo, en este caso de miniciudades, lejos de asociarse a “*le bas peuple* [la gente común]” (ibíd.), sus “mercados”, “mercaditos”, “mercados gastronómicos”, “ecológicos”. “artesanales”, etc., se identifican con una moda de medio o alto poder adquisitivo, donde se puede disfrutar de la añoranza del pasado o de “lo tradicional”, en un ambiente controlado, con productos principalmente confeccionados o cultivados al detalle, “a mano” o “en casa” y que se asocian al lujo o la exclusividad. Tal y como afirman las entrevistas en miniciudades en ambos países: “lo que me gusta es que todo aquí es natural”, “aquí es mucho más caro pero nada es chino”, “¡ah es otra cosa! Todo es fabricado con cuidadito”.

⁸⁰ En el contexto del oriente próximo o el Maghreb (Topalov et al., 2010, p. 1206).

La autenticidad de las miniciudades y la imitación que establece la reafirmación

De acuerdo con Bartling (2008) y su idea sobre los grados de autenticidad en las técnicas de inmersión, “*creating something that potential residents could ‘relate to’ requires adhering to a different set of criteria than if the desire were for historical accuracy*” (p. 171) [crear algo con lo que los residentes potenciales puedan “relacionarse” requiere adherirse a un conjunto diferente de criterios que si el deseo fuera por la precisión histórica]” (p. 171). Los promotores seleccionan adrede qué sensaciones evocar a través de cuáles “geosímbolos”.

Autenticidad, credibilidad y realismo son tres conceptos con un rol importante en la creación de los espacios de inmersión en las miniciudades. Una de las herramientas claves es la evocación (Lukas, 2013), una forma de contar una historia haciendo del lugar circundante lo más real posible. La autenticidad, tan cuestionada en Cayalá, según nuestras entrevistas aplicadas y revisadas previamente, también está relacionada con esta técnica; se puede dar en diversos grados que van desde lo auténtico hasta lo inauténtico. En el lado opuesto a la imitación está la falsedad, la cual muchas veces se da en el contexto de recortar costos.

Como he discutido en otros apartados, algunos críticos han expresado su inconformidad con respecto a la tematización, pues se crean estereotipos, representaciones inauténticas de lugares y personas y un tipo de simbolismo que parece superficial (Lukas, 2013). Se podría asociar al concepto de *kitsch*, que hace alusión a un diseño considerado de un gusto desagradable debido al exceso y mezcla ecléctica exagerada de adornos. También se asocia con lo sentimental y, por eso, se aprecia de forma irónica adrede. Según la Real Academia Española es una “estética pretenciosa, pasada de moda y considerada de mal gusto” (RAE, 2020). Más allá de lo que podría ser un simulacro, es necesario analizar si se logró el objetivo de esa tematización, cuyo poder radicaría en convertir un espacio en trascendental, y que las personas (trabajadores, visitantes o residentes) sientan una conexión íntima con este, lo que Lukas (2013) llama “tematización vivida”.

En diversos *blogs* y revistas en línea las personas expresan su repudio hacia este proyecto. El académico Jorge Mario Rodríguez Martínez (2013) expresó en el *blog* Plaza Pública: “Lamentablemente, ni los gestos de aislamiento, ni las simulaciones temáticas pueden convertirse en argumentos políticos para una sociedad que se resquebraja cada vez más frente

a sus desigualdades tectónicas. [...] Ese impulso de transformación no se puede encarrilar en decorados acartonados que están destinados a desmoronarse cuando el viento sople de verdad” (párr. 6). No todas las apreciaciones son positivas, especialmente desde el sector académico o intelectual. Lo anterior a pesar de que estas ideas novedosas importadas de realidades urbanas extranjeras provenientes de la corriente de diseño del Nuevo Urbanismo se venden como una posible solución o alternativa a diversos problemas urbanos, promoviendo diseños novedosos y nuevas experiencias de residencias, entretenimiento y compras. Según el arquitecto Rosales (comunicación personal, 28 de febrero 2017), en Guatemala la población tiende a estigmatizar estos proyectos por ser dirigidos a los segmentos sociales medio-altos y altos (figura 216). Esto se da en el contexto del alto déficit habitacional, donde los novedosos proyectos de uso mixto no son siempre bienvenidos en la opinión pública, según se ha comentado desde la parte 1. Un fuerte movimiento en línea y en redes sociales se percibió en Guatemala al contrario del caso costarricense. Esto también puede estar teñido del repudio hacia la división socioeconómica heredada del periodo colonial, donde el latifundismo y las grandes familias tenían el control económico y político.



Figura 216. Ejemplos de títulos de foros y blogs críticos hacia la miniciudad Cayalá. Fuente: Rodríguez (s.f.), Twitter (2016) y La Prensa (2013).

SkyscraperCity.com es una fuente en la que se obtienen diversas perspectivas sobre el proyecto Ciudad Cayalá y se pueden observar críticas de todo tipo por parte de la población en general. Los siguientes ejemplos lo evidencian (se muestran los pseudónimos de los diversos autores tomados de SkyscraperCity, 2019, p. 301): “Cayibel es de lo más me agrada de Cayalá, es impresionante la cantidad de turistas que se encuentran en el lugar,

incluso algunos menús están en español e inglés. Ahora bien, está lleno de errores: recovecos insufribles por todos lados, pasillos reangostos y no muy funcionales, pinturas que ni al caso. Pero en general el objetivo al que apuntan hace que sea muy agradable pasar el rato e impresionante lo lleno que se la pasa en lugar” (Vikator), “Qué triste ver ya tantas tiendas vacías en Cayalá en serio...” (Eemontenegroa), “Digan lo que digan, sin duda un gran proyecto para la Ciudad de Guatemala” (Efemeride), “Uff. ¡Qué hermoso!” (GTSky), “La verdad no me sorprende ver algo tan horrible en Cayalá, desde el principio fue así, pero se quieren superar cada año, jeje” (ChapinUrbano), “Si fuera una reproducción hecha y derecha de arquitectura clásica española ahí andarían alegando que es una copia. Si fuera algo moderno y nuevo no se vería bien porque la arquitectura moderna que "a todos nos gusta", simplemente no es compatible con la idea de caminar y tener calles estrechas y cortas distancias, terminaríamos con algo que simplemente es feo. Si hacen una arquitectura sin tiempo que considera los cánones clásicos pero a la vez se ve interesante (JMGA196)”, “¡Hotel más raro! (Lo digo por la fachada). Sería ideal para recrear la atracción de Disney: La torre del terror, jajaja” (Rodilla), “Esa babosada quedo espantosa.... Jeje” (D1e9o11). Las críticas son abiertas y extremadamente polarizadas, tanto hacia su funcionalidad como hacia su arquitectura.

A parte de esta autenticidad ya altamente cuestionada, la negativa frente a este tipo de proyectos se ve resaltada por su carácter exclusivo. El arquitecto Rosales (comunicación personal, 28 de febrero 2017) afirmó que actualmente las residencias que se construyen en estos proyectos de uso mixto y en Cayalá tienen un valor mínimo para “filtrar” la población, dependiendo de su poder adquisitivo, pues es tendencia que el mercado de los altos segmentos no acepte la convivencia con residencias de menor valor. Este es uno de los grandes debates que rodean las miniciudades centroamericanas, ya que se consideran proyectos que no favorecen la mezcla poblacional ni tampoco están solucionando el déficit habitacional previamente comentado; pero sí son un escape para los que pueden pagarlo.

Sin embargo considero que esta realidad, contribuye a parcializar y enfatizar la negativa perspectiva sobre la arquitectura y generalidades de estos proyectos en general, especialmente en Guatemala. A pesar de esta situación, de acuerdo con Musset (2015), la ciudad nunca ha sido justa y un cambio de forma urbana por sí sola no va a solucionar las injusticias sociales. Posiblemente las miniciudades estén replicando, imitando, cambiando o introduciendo nuevas dinámicas, pero por ahora es muy pronto para afirmarlo, ya que se requieren más años de funcionamiento de los proyectos para ampliar las investigaciones en las próximas décadas.

Se tiene claro que las miniciudades no pretenden reemplazar la metrópolis ni tampoco podrían existir fuera de ella. Las diferencias entre estas más bien son resaltadas para buscar, de forma consciente, enfatizar el atractivo valorado por los clientes. Como discutiré en el siguiente capítulo, son heterotopías de “compensación”; es una “relación simbiótica”, en un contexto de planificación inadecuada, en palabras de Ghorra-Gobin (2006).

Continuando con la discusión sobre la autenticidad y originalidad, la “novedad” que los promotores nos venden puede ser identificada como su hibridación de funciones en un mismo proyecto, donde el entretenimiento posee uno de los papeles más importantes en su planificación: “El placer de la imitación, ya lo sabían los antiguos, es uno de los más connaturales al espíritu humano, pero aquí además de gozar de una imitación perfecta se goza de convencimiento de que la imitación ha alcanzado su punto culminante y de ahora en adelante la realidad será siempre inferior” (Eco, 2016, p. 68). Para unos, como imitación de la ciudad, y para otros, como un nuevo concepto de ciudad en sí mismas, establecen la reafirmación del mundo externo, internalizando las ventajas y externalizando lo inconveniente (Monnet, 2011).

Desde el punto de vista de los signos y significados, la miniciudad, al igual que el signo para Eco (2016) “aspira ser la cosa y a abolir la diferencia de la remisión, el mecanismo de la sustitución. No la imagen de la cosas, sino su calco, o bien, su doble” (p. 19). Las miniciudades aspiran a ser su propio mundo, su propia ciudad a su estilo; a tener sus propias reglas, su propia administración. Así, imitan la ciudad de forma selectiva con plena consciencia. Crean su propio modelo de ciudad y se convierten en una ciudad modelo que reafirma la imposibilidad del sector público de planificar la metrópolis. Los planificadores apelan al *passéisme*, o la nostalgia y al pasado, pero enfatizando la vitalidad, con la técnica de seleccionar específicamente solo los “geosímbolos” que les interesan. Por ejemplo, según Bartling (2008):

For a development that stresses a reconsideration of old age along the lines of youthful vitality and that, curiously, was planned without reserving space for a cemetery, the fantasy of perennial youth is appealing. This is reinforced in numerous ways that relate synergistically with other aspects of the built environment and the decorative theming. (p. 171) [Para un desarrollo que enfatiza una reconsideración de la vejez en la línea de la vitalidad juvenil y que, curiosamente, fue planeado sin reservar espacio para un cementerio, la fantasía de la juventud perenne es atractiva.

Esto se refuerza de numerosas maneras que se relacionan sinérgicamente con otros aspectos del entorno construido y la decoración decorativa]

Es un juego de temporalidades a nivel sensorial por medio de la selección consciente. Podría decirse que la experiencia es una metáfora, una sinécdoque y una sinestesia total. Venden la idea de que en las miniciudades se regresa a la ciudad de antaño, caminable, donde se deja llevar por el momento, por las sorpresas que la ciudad le imponga durante el tiempo que el usuario desee. Dejar el automóvil en un estacionamiento y adentrarse a pie significa “dejar su propia naturaleza humana” (Eco, 2016, p. 70), es “encomendarse a otro poder y renunciar a la propia iniciativa” (ibíd.). El lugar y las cosas se vuelven reales y los humanos se vuelven irreales; son más reales que lo real, lo cual recuerda las *Simcities* de las postmetrópolis de Soja (2000), donde se reimagina el espacio urbano como en el *Viaje a la Hiperrealidad* de Umberto Eco (2016).

También nos remontan al mundo de Walt Disney. La creación de estos parques marcó un hito en el proceso de urbanización, de ofertas de ocio, del comercio del entretenimiento y abrieron un mundo de imaginación que ha sido ampliamente criticado por el sector académico, debido a su falsedad. Walt Disney al fin “había logrado realizar su propio sueño: reconstruir un mundo de fantasía más verdadero que el real, derribar los muros de la segunda dimensión, realizar no la película, que es ilusión, sino el teatro total, y no con animales antropomorfizados, sino con seres humanos” (Eco, 2016, p. 67).

Lejos de ser una falsa ilusión, las miniciudades eliminan la barrera entre lo real y lo irreal y crean una nueva realidad en el proceso de metropolización y reestructuración urbana. Para analizarlas, se requiere alejarse del rígido dualismo entre utopía y realidad para visualizar las diversas interpretaciones del imaginario urbano cambiante. La diversidad de espacios, posibilidades, interpretaciones, usos, admiraciones y odios invita a ir más allá de los dualismos y abrirse a las realidades donde lo diverso es posible, donde lo customizado vende y atiende los gustos de los usuarios y consumidores. Si bien es cierto hay diferentes grados de ilusión (figura 217), como un museo de cera (donde no se interactúa) o el mismo parque de Disneylandia (donde se camina, entra e interactúa), las miniciudades están en el extremo más real de la “imitación” o recreación, fusionando lo simbólico y funcional, invitando a la población a residir.

En síntesis, “poco importa que la historia contada esté alejada de la verdad, siempre que sea lo suficientemente seductora para disuadirle de preguntarse si es falsa o verdadera” (Garnier, 2010, p. 43).

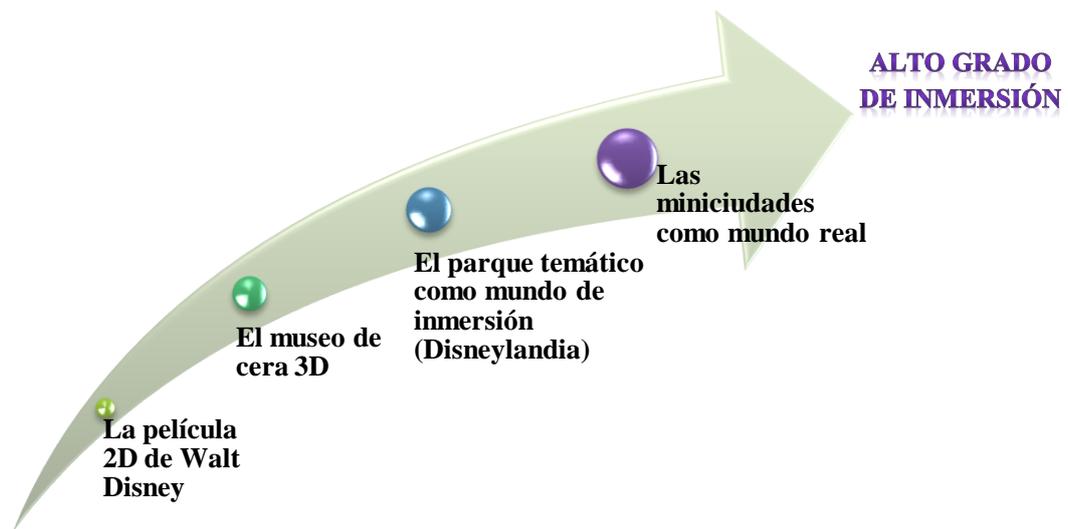


Figura 217. Grados de inmersión.
Fuente: elaboración propia (2018).

Conclusiones del capítulo 12

Las miniciudades son un híbrido de diferentes espacios y funciones que se encuentran en la ciudad, centros comerciales, barrios cerrados, parques temáticos y ferias, lo cual las hace parecer una pequeña ciudad en sí mismas. Comprobé la hipótesis de que las miniciudades implementan diversos métodos de tematización para responder a las demandas y necesidades metropolitanas. Lo observé discutiendo de qué manera la influencia de la nueva era comercial trae nuevas tendencias, atiende y crea nuevas necesidades y modas y modifica los patrones de consumo con proyectos como miniciudades, que procuran la transformación del espacio urbano metropolitano a través de sus espacios de inmersión.

Desde la perspectiva de la arquitectura y la publicidad, pude concluir que la venta de las experiencias y las nuevas técnicas de mercadeo del uso mixto como herramientas de cambio influyen en las dinámicas poblacionales para comprar, residir y entretenerse. Propongo que fomentan cambios que modifican las formas urbanas y se cambia el *ethos* del consumo.

Asimismo, pude verificar que las miniciudades no procuran eliminar los espacios públicos u otras morfologías urbanas, sino más bien ofrecer opciones nuevas y/o alternativas que atienden las necesidades de la metrópolis, como iniciativa del sector privado. La

concentración de funciones se publicita utilizando un universo semántico que alude a la diversión y al estar relajados en la metrópolis.

Concluyo también que la técnica de la disociación geográfica o de “escape” es el pilar fundamental detrás de las diversas estrategias de los diseñadores de las miniciudades. Por ejemplo, considero que las propuestas de mercadeo hacen uso de sinédoques (asociar la parte por el todo) para evocar implícitamente un territorio o cultura a través de los símbolos que la componen. La mezcla de estilos e íconos arquitecturales actúan como lo que yo propongo llamar “geosímbolos”, los cuales pueden analizarse a modo de “*elements of comunal living*” [elementos de la vida comunitaria]. Estos detalles simbólicos son fuente de inspiración ligados al tema de la nostalgia, donde el diseño procura evocar el anhelo de retomar las rutinas urbanas a una escala humana.

Pude constatar, a partir de las entrevistas y registro fotográfico, que la tematización o planificación en el interior de las miniciudades emula una ciudad, pero a la medida, “limpiando” o “externalizando” las características urbanas que se deseen o no. El universo semántico seleccionado responde a lo que el desarrollador quiere vender a los usuarios: lo que el mundo externo o real no puede ofrecer (limpieza, seguridad, orden, conveniencia, mixtura de usos, etc.). Los ejemplos de las entrevistas verificaron que las miniciudades emulan ciertas dinámicas, pero eliminan experiencias no deseadas por ciertos segmentos poblacionales. El hecho de que sean creadas a la medida por iniciativa privada no significa que no sean reales, que no se pueda vivir en ellas y que su mundo no pueda interactuar con el mundo externo de la metrópolis. La idea de que sean una imitación de una ciudad modelo también reafirma y evidencia la situación de la metrópolis como si fuera un espejo.

Concluyo que más allá de ser solamente un espacio tematizado para crear un mundo de inmersión atractivo para la simple comercialización de mercaderías y experiencias, la narrativa de las miniciudades centroamericanas se basa en establecer un círculo virtuoso (Morin, 1977) entre las carencias de la metrópolis y lo que el espacio privado puede ofrecer de forma simbiótica. La experiencia ofertada no solo se ancla en la decoración o disposición de calles y manzanas, sino que se genera también al dialogar la miniciudad con la vida externa al proyecto. Considero que lejos de ser una falsa ilusión, las miniciudades eliminan la barrera entre lo real y lo irreal y crean una nueva realidad en el proceso de metropolización y reestructuración urbana; sin embargo, aún es muy pronto para concluir hacia dónde se dirige esta tendencia de proyectos de uso mixto. Por ahora, pude verificar que la población ha

expresado su inconformidad con respecto a la tematización, pues, según los entrevistados, se crean estereotipos, representaciones inauténticas de lugares y de personas y un tipo de simbolismo que les parece superficial.

La dualidad entre los diversos espacios creados y realidades urbanas se abordará en el próximo capítulo, a partir de diversas herramientas de análisis. Realizaré un análisis espacial desde la filosofía, la sociología y el arte para desvelar cómo distintos autores y académicos, desde diversos ejes analíticos y corrientes de pensamiento, han evidenciado con diferentes herramientas que los espacios van más allá de los que sencillamente se observan. Esta es otra forma de identificar que las miniciudades pueden influir en la reestructuración urbana, donde contribuyen a transformar las relaciones sociales y las dinámicas comerciales propias de las metrópolis.

Capítulo 13. Espacios dentro del espacio: yuxtaposición espacial en las miniciudades

“[...] el lugar donde están, sin confundirse, todos los lugares del orbe”.
(*El Aleph* - Borges, 1983, p. 66)

El estudio de las ciudades contemporáneas exige nuevas formas de imaginarlas y analizarlas a partir de las diversas transformaciones urbanas que se dan en el contexto de nuevos simbolismos, roles, actores y elementos participantes. Diversos autores, como Sohn (2008) y Soja (1996), enfatizan en sus obras la necesidad de actualizar los análisis geográficos para hacer frente a las complejidades asociadas con las transformaciones y reestructuraciones urbanas. Otros autores del libro de Dehaene y De Cauter (2008) titulado *Heteropia and the city: public space in a postcivil society* [Heteropía y la ciudad: espacio público en una sociedad postcivil] contribuyen a esta discusión sobre cómo los significados se transforman en diferentes sociedades, culturas, civilizaciones en un rango de tiempo.

Así pues, tomo la herramienta de análisis de las heterotopías que responden a significados conceptuales, ideas abstractas asociadas a ideales de la sociedad, orientadas a “compensar” o mitigar la falta de orden en las “complejidades de lo real” (Sohn, 2008, p. 46). Asumiendo este reto con un término propuesto por la población, como las “miniciudades”, es posible discutir desde la perspectiva de las heterotopías, para darle seguimiento al debate sobre sus usos y funciones, cómo se diferencian de otros productos inmobiliarios e impulsar cuestionamientos sobre su nombre y el concepto asociado.

El capítulo se estructura en torno a las ideas de la **trialéctica espacial** y las **heterotopías**. Este último concepto es discutido en el contexto de los **mundos ilusorios** versus la realidad. Se concatena la discusión con la propuesta de la **hiperrealidad** de Baudrillard, pero sin adoptar su reflexión de la crítica al consumo, sino como método analítico. Asimismo, utilicé la idea del **simulacro** para abordar las posibles críticas que se perciben del público en las entrevistas. De igual forma, propongo comentar los **mundos ilusorios** a partir de la teoría introducida en el capítulo anterior sobre la **inmersión**. Para esto, decidí aplicar un **análisis espacial** enfocándome en el efecto de los **espejos y vitrinas** que se utilizan para ampliar la diversidad de mundos, funciones, usos y públicos meta de los proyectos para entender sus dinámicas versus la metrópolis.

Analizo las miniciudades como una nueva narración de lo que debería o se desearía que fuera la ciudad. Es quizás, de acuerdo con los doctores en comunicación Victor Manuel Silva y Rodrigo Browne (2009), una respuesta creativa y estética a las ciudades que se han diseñado. Son una propuesta del mercado inmobiliario para crear un espacio híbrido entre la realidad y lo que soñamos. Asimismo, busco abrir la imaginación geográfica para intentar entender la dificultad del análisis de la diversidad espacial que se puede encontrar dentro de las miniciudades.

Desde la ciencia ficción a las ciencias sociales, propongo las posibilidades de un análisis transdisciplinario con algunas discusiones de Musset (2008, 2009, 2014, 2017) y reflexiones de la obra de Silva y Browne, (2009) para abordar las complejidades de la yuxtaposición de espacios y ciudades. Soja (2002) y Silva y Browne (2009) invitan a ampliar la imaginación geográfica y a incluir nuevas profesiones para incorporar las novedades que implican las características de las ciudades actuales. Intentaré develar cómo los diferentes espacios, dependiendo de su percepción, cultura y representación personal, se confabulan para crear un mundo ilusorio frente a la realidad metropolitana.

Retomo las discusiones de Lefebvre (1974) y Soja (1996) sobre la dialéctica espacial para introducir el “otro” espacio en la diversidad espacial que se encuentra en las miniciudades. A pesar de que esta tesis no sigue la visión del “derecho a la ciudad” de Lefebvre (1974), sí se siguen sus metodologías para desvendar los usos y apropiación de los espacios. Por otro lado Di Méo (2014) y Ascher (2003, 2007) también brindan una base teórica, específicamente desde la perspectiva de las nuevas urbanidades que producen diversas “espacialidades de lo social”. Aunque algunos de los autores y lecturas propuestas pertenezcan a corrientes contradictorias, lo que extraigo son sus métodos y puntos comparativos para orientar la discusión. De esta forma, el capítulo propone un análisis transdisciplinario con el objetivo de reunir diversos aportes.

Más allá del dualismo: *l'autre/the other/el otro*

El concepto de espacio se relaciona con lo mental y lo cultural, lo social y lo histórico (Lefebvre, 1974), lo cual implica una complejidad para analizarlo, tomando en cuenta su momento temporal. Las clásicas definiciones de los conceptos espacio y espacialidad no se ajustan al contexto contemporáneo. Según Soja (1996), se requiere mantener creativa y actualizada la imaginación geográfica crítica; que esté abierta a posibilidades de redefinición

y expansión de los conceptos, trascendiendo la visión tradicional dualista. Se ha discutido que, inclusive con la hiperespacialidad, se crean nuevos lugares y se redefinen las relaciones sociales con la instantaneidad comunicacional (Lussault, 2013; Ascher, 2003, 2007, 2009).

Las transformaciones urbanas introducen una diversidad espacial y, por consecuencia, una mutación de las relaciones sociales (Ascher, 2003, 2007). Esta complejidad se expresa territorialmente en la creación de nuevos espacios urbanos híbridos, como las miniciudades. Soja (1996) propuso el concepto de “tercer espacio”, con el objetivo de capturar la constante dinámica en ideas, eventos, apariencias y significados. En los estudios urbanos y entrando a la tercera década del siglo XXI, se hacen evidentes las complejidades de lo social, lo histórico y lo espacial y se requieren diversas líneas investigativas para abrir el debate.

Para analizar estos nuevos espacios, profundizo en el concepto del “tercer espacio”, con el objetivo de envolver la multiplicidad de perspectivas que los preconceptos tradicionales han considerado como incompatibles. Es una forma de dejar atrás el típico dualismo que ha caracterizado los imaginarios espaciales. Esta tercera variable es propuesta por Soja (1996) como *“thirding-as-Othering”*. La percepción binaria se somete a un proceso de reestructuración donde se recombinan y se extienden las visiones espaciales, lo que diversifica el abanico de alternativas para analizar en las miniciudades los tipos de espacios que se brindan y se venden.

Asimismo, amplió la percepción para evaluar de qué manera los diversos participantes y consumidores del espacio como mercadería, lo ven, lo utilizan y lo adoptan dentro de su mundo de inmersión. La hibridación de usos invita a una mayor cantidad y variedad poblacional, la cual asiste con diferentes propósitos. Para unos será su mundo anhelado; para otros, su mundo cotidiano. Esto llevaría a una cantidad de espacios posibles, lo que Ascher (2003, 2007) propuso como los “hipermedios” en la sociedad del “hipertexto”, metáfora que hace alusión a que una misma palabra tiene diferentes significados en diversos textos al interactuar con otras palabras.

Cabe retomar acá los espacios propuestos por Lefebvre (1974): el primero (definido como “el percibido” por Lefebvre), el segundo (como “el concebido”) y el tercero (como “el vivido”). Esta propuesta es esencial a efectos de analizar la dialéctica de lo social-histórico. Desde la tercera perspectiva se introduce la variable espacial, para lo que vendría a ser la propuesta de Soja (1996) de la “triple dialéctica” o la “trialéctica”. Esta incluye la historicidad, la

sociabilidad y la espacialidad. Lefebvre (1974) desarrolla la idea de la *dialectique de triplicité* en el contexto de la producción del espacio o las relaciones entre este, el tiempo y el ser social; critica toda dicotomía o formas de lógica binaria, justamente la propuesta para analizar las miniciudades.

En capítulos anteriores se ha discutido sobre la complejidad de los nuevos espacios que se crean en el contexto de la nueva economía de las experiencias en los mundos de inmersión. A partir de esta situación, Propongo que las oposiciones no son suficientes para el análisis de la complejidad espacial y adopto la idea de Lefebvre de “*Il y a toujours l’Autre*”, que se refiere a que siempre está el *otro*, el otro espacio. Un espacio más en la lista de posibilidades para los usuarios, visitantes y residentes. Para romper la lógica del “este o aquel”, el autor propuso el “y”. De esta forma, propone la “trialéctica del espacio”.

Mi espacio imaginado como visitante puede ser el espacio vivido para un residente. A partir de esta complejidad, analizo las propuestas de Soja (1996), donde el *Primer espacio* es todo aquello concreto y material, que podría ser empíricamente medido y mapeado; el *Segundo espacio* incluye las ideas y las formas mentales y cognitivas de concebirlo. De esta manera, estas concepciones coinciden con el espacio “real” e “imaginado” de Lefebvre. A partir de las discusiones de ambos autores sobre la trialéctica del espacio, se agrega y enfatiza la parte “espacial” del razonamiento clásico dialéctico de lo histórico-social.

A partir de esta discusión, inicio la búsqueda de los diversos usos y funciones que pueden adoptar los espacios en las miniciudades desde los diversos usuarios que las frecuentan. Para detonar la búsqueda, entrevisté en ambos países a diversos usuarios dentro de las miniciudades y las reacciones recopiladas a mis conversaciones anónimas respondiendo a la frase: ¿Cómo ve este lugar?, ¿es una ciudad real?, ¿le gusta?, se resumen en la figura 218.

¿Cómo ve este lugar? ¿Es una ciudad real? ¿Le gusta?



Figura 218. Resultados de encuestas a usuarios de las miniciudades en ambos países entre enero y abril 2017.

Fuente: elaboración propia (2020).

Los relatos muestran que la población sí identifica la planificación como algo irreal, segregativo, pasivo o lujoso. Insisten en la artificialidad, pero al mismo tiempo parecen disfrutarla. Lo definitivo es que sí se percibe la diferencia con el “afuera”, con la metrópolis. Parece ser una relación de opuestos.

Para abordar más a fondo los resultados tan antagónicos de estas entrevistas, decidí utilizar un concepto que se ha caracterizado por su ambigüedad y ha sido motivo de diversas discusiones desde diferentes disciplinas: las hetero-topías (Foucault en *Des espaces autres*, 1967). Esta herramienta como forma de “descripción sistemática”, en palabras de su autor, aplicado a las miniciudades y otros espacios, permitiría una diversidad de interpretaciones que pueden, a su vez, crear contradicciones. Es una propuesta ambiciosa; sin embargo, es un ejercicio, para mí y para el lector, de pensar en las formas de conceptualizar el espacio. Invito al lector a seguir retomando las discusiones de los capítulos anteriores en cuanto a: cambios en las formas de consumo, el discurso publicitario, las técnicas de tematización, la reestructuración urbana y las nuevas centralidades en el contexto de las heterotopías, ya que todos se retomarán para discutir el análisis espacial.

Seleccioné esta metodología a partir de los testimonios que han revelado ideas contrapuestas por parte de diversos entrevistados, corroborado a lo largo de capítulos anteriores. Estas perspectivas antagónicas abren el debate sobre los objetivos del sector privado al proponer productos inmobiliarios que reaccionan a la planificación inadecuada heredada del

movimiento modernista. De esta forma, evalúo las ofertas de las miniciudades como espacios simbióticos, hibridados, contrapuestos, neutralizadores, ideales, imposibles o “compensatorios” frente esta realidad metropolitana. Lo anterior siempre tomando en cuenta que esta es mi propia interpretación, pues, según Cenzatti (2009), las heterotopías son comunes a todas las civilizaciones, pero cambian y toman diferentes formas y propósitos en diferentes contextos sociales.

Yuxtaposición de espacios: un análisis heterotopológico de las miniciudades

En el contexto de transformaciones urbanas, existen oscilaciones entre las realidades de cada actor y de las proyecciones simbólicas transmitidas a través de los discursos, diseños y arquitecturas, como he venido constatando en capítulos anteriores. Tomando la idea de Salcedo y De Simone (2013) de evitar las categorías morfológicas totalizantes que ignoran y neutralizan la polisemia de los espacios (Carrión, 2003), a través de las heterotopías sería posible iniciar una propuesta de descripción de las miniciudades como “diferencias” a la uniformidad y homogeneidad asociada con el proceso de globalización, el cual se asocia a un doble proceso simultáneo de homogeneización y heterogeneización (Salcedo, 2003). Esto es con el objetivo de evitar tacharlas de simples centros comerciales o barrios cerrados y tratar de desvendar que dinámicas están ejerciendo en la metrópolis.

Al tratarse de un concepto complejo y una propuesta de mi parte que llevaría a extensas discusiones, no necesariamente se deben concluir en esta tesis, sino más bien, iniciar, orientar y dejar abierto el debate para continuar los análisis en el nicho de estudio. Inicio la discusión tomando en cuenta que diversos autores han utilizado el concepto de heterotopías para discutir las coyunturas entre distintos espacios y su entorno; sin embargo, tomo en cuenta es necesario tener precaución en su definición (Johnson, 2013), la cual discuto a continuación.

La arquitecta Heidi Sohn recuerda que etimológicamente “hetero” se relaciona con “diferente u otro” y “topos” con “lugar”. En su artículo *Heterotopia: anamnesis of a medical term* (2008) [Heterotopía: anamnesis de un término médico], la autora explica cómo Foucault tomó

prestado el término de un contexto médico y biológico⁸¹ y lo insertó en su propio discurso. Es este significado de heterogeneidad que está implícito en la terminología y que sugiere un estado de “anomalía morfológica y espacial” (Sohn, 2008, p. 43).

A partir de esta definición básica, recurro al *Dictionnaire de la Géographie* (Lévy & Lussault, 2013), el cual explica que heterotopía es un neologismo para designar “espacios otros”. En el contexto del espacio contemporáneo como sistema de ubicaciones interrelacionadas, son “*emplacements [...] en rapport avec tous les autres emplacements, mais sur un mode tel qu’ils suspendent, neutralisent ou inversent l’ensemble des rapports qui se trouvent, par eux désignés, reflétés ou réfléchis. [...] contradisent pourtant tous les autres emplacements*” (Foucault, 1967, p. 3) [ubicaciones [...] en relación con todas las demás ubicaciones, pero de tal manera que suspendan, neutralicen o reviertan el conjunto de relaciones que estas mismas designen, reflejen o reflexionen [...] contradicen todas las demás ubicaciones]. Según Silva y Browne (2009, p. 336):

[...] heterotopía “–es un concepto que permite acercarnos a la pregunta de ¿cómo nos arreglamos para vivir a la vez en la ciudad real y la ciudad imaginada? Porque aunque todas las ciudades, históricamente, presentan una tensión entre lo visible y lo invisible, entre lo que se sabe y lo que se sospecha, lo que ha cambiado en la urbe actual es la complejidad para responder a esa interrogante.

Precisamente, estos son los cambios que estoy abordando en esta tesis a partir de metodologías diversas. Seguidamente, explico por qué. Según Foucault (1967), no vivimos en un espacio vacío, sino en uno definido por una serie de relaciones entre los sitios; esta diversidad de relaciones entre los sitios y su red es lo que permite describirlos. Esta base epistemológica abre las posibilidades para analizar los espacios y funciones de las miniciudades como un primer paso exploratorio para abrir la investigación sobre estos proyectos en dinámica con las metrópolis. Esto tomando en cuenta que a partir de la divulgación del término “heterotopía” en 1984, con la publicación póstuma de *Des Espaces Autres*, traducida al inglés en 1986, se han generado una diversidad de comentarios, interpretaciones y definiciones en las disciplinas espaciales y de proyección (arquitectura y

⁸¹ Según la autora (2008) “[...] *heterotopia increasingly appears in medical literature to describe a phenomenon occurring in an unusual place, or to indicate ‘a spatial displacement of normal tissue’, but which does not influence the overall functioning and development of the organism* (p. 41) [la heterotopía aparece cada vez más en la literatura médica para describir un fenómeno que ocurre en un lugar inusual, o para indicar ‘un desplazamiento espacial del tejido normal’, pero que no influye en el funcionamiento general y desarrollo del organismo].

geografía, por ejemplo), donde se ha interpretado el término de diversas formas y hasta de manera contradictoria o incompatible (Sohn, 2008).

A partir de esta situación, utilizo el potencial y las cualidades de sus posibles significados y aplicaciones para aplicarlo como herramienta para entender la articulación interna y externa de las miniciudades con la metrópolis. El concepto de heterotopías tiene una diversidad de posibles usos e interpretaciones, pero considero que hay una idea central que puede orientar el análisis: su significado original que implicaba “desplazamiento”, pero sin afectación a sus alrededores. Ahondaré en su interpretación y me orientaré por la función de “contraste”, según la idea expuesta por Sohn (2008):

These interpretations of heterotopia as the space of difference, however, carry a deeper connotation than that of mere spatial displacement. While medical heterotopias have no known causes, no secondary effects, and do not affect the normal functioning of the overall organism in which they appear, Foucault's heterotopias have an essentially disturbing function: they are meant to overturn established orders, to subvert language and signification, to contrast sameness, and to reflect the inverse or reverse side of society. (p. 44) [Sin embargo, estas interpretaciones de la heterotopía como el espacio de la diferencia tienen una connotación más profunda que la del simple desplazamiento espacial. Si bien las heterotopías médicas no tienen causas conocidas, no tienen efectos secundarios y no afectan el funcionamiento normal del organismo general en el que aparecen, las heterotopías de Foucault tienen una función esencialmente perturbadora: están destinadas a anular los órdenes establecidos, a subvertir el lenguaje y la significación, para contrastar la similitud y reflejar el lado inverso o inverso de la sociedad]

Es esta función “perturbadora” o de “cambio” la que quiero enfatizar. Las diferencias, contrastes, alternativas o soluciones que la miniciudad puede ofrecer frente a la metrópolis. Analizando más allá de lo que el discurso inmobiliario podría presentar como “novedades” banales o de poca trascendencia, he ido desvelando que las miniciudades quizás son un intento de marcar esa diferencia contrastante con la misma “homotopía” del espacio metropolitano que parece replicar los mismos problemas, retos y falta de planificación y solución al rápido crecimiento urbano. No estoy sugiriendo que las miniciudades sean una completa solución a esta realidad pero su propuesta y diseño dialogan con los actores y escenarios dependiendo de la perspectiva que se analice. Para unos es inversión, para otros es

alternativa, para distintos es un escape, para algunos es su residencia, para ciertos es un sueño y para varios es su trabajo.

Por ejemplo, al tomar en cuenta el caso del *mall*, según Muzzio y Muzzio-Rentas (2008), “*The mall is a heterotopia – an architectural fiction but a real place. The mall is, since its beginnings and by design, also a utopia, a ‘placeless place’, a ‘fundamentally unreal space’, literally nowhere, outside time and place while within them. It is the inexhaustible cornucopia of earthly delights to everybody*” (p. 148) [El centro comercial es una heterotopía, una ficción arquitectónica pero un lugar real. El centro comercial es, desde sus inicios y, por su diseño, también una utopía, un ‘lugar sin lugar’, un ‘espacio fundamentalmente irreal’, literalmente en ninguna parte, fuera del tiempo y el lugar, dentro de ellos. Es la cornucopia inagotable de delicias terrenales para todos]. ¿Será que estamos frente a una configuración hibridada, que evolucionó y copió el *modus operandi* del *mall* y que va a acarrear y perpetuar las mismas dinámicas y efectos de este? Considero aún muy apresurado concluir dicha incógnita, debido a la prontitud de la inauguración e identificación de los proyectos en cuestión, pero sí resulta necesario continuar con este debate incipiente y exploratorio para utilizar esta tesis para abrir un nicho de estudio sobre las miniciudades en el sistema urbano centroamericano. Tampoco es sencillo dilucidar a través del término de ‘heterotopías’, pero sí nos obliga a verificar cuál es el papel de los actores de las miniciudades (tanto diseñadores como consumidores o críticos), en qué momento y en cuál situación urbana

A partir de esta reflexión, vuelvo a la propuesta de Foucault, quien identifica dos tipos de sitios: primero están las *utopías*, que son los emplazamientos sin lugar real; son irreales; posteriormente, están las *heterotopías*, en oposición a las *utopías*. Las *heterotopías*, como las miniciudades, son lugares reales que sí existen y son localizables, contrario y opuesto a los no-lugares e Marc Augé (1992) (Vidoletti, 2017). Esta idea permite entender que existe una relación de complementariedad o contraposición entre las miniciudades y su entorno. ¿Será que compensan, contraponen, neutralizan u homogeneizan la realidad metropolitana? Como he venido armando la discusión, es posible retomar que las miniciudades, al actuar como centralidades en la aglomeración urbana, se relacionan con el entorno, responden a las carencias de la metrópolis y ofrecen usos y funciones variados y a la vanguardia para atraer clientes y habitantes. Es posible proponer que la relación de contraposición es la que, paradójicamente, enfatiza su complementariedad con la metrópolis. Entre más opuestas o disímiles sean, más se necesitan, según reflexiono y plasmo en la figura 219. Esta recuerda el círculo virtuoso de Morin (1977) y las propuestas originales de Víctor Gruen (1960, 1967;

Hardwick, 2004) que revisadas en el capítulo 7; él propuso el *mall* como una “solución” a los suburbios sin espíritu de comunidad. Esto puede verse desde la perspectiva de la “compensación”, en términos de Foucault (figura 219).

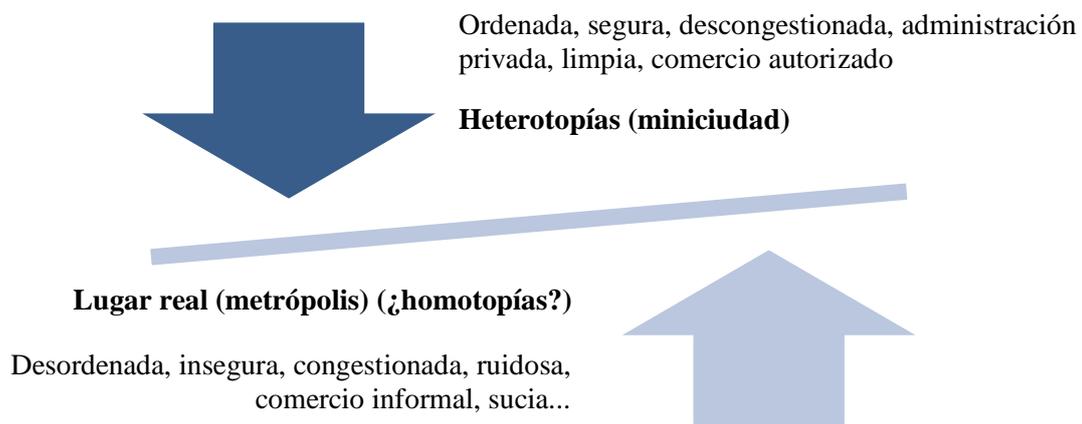


Figura 219. Ideas opuestas y compensatorias entre la realidad y la heterotopía.
Fuente: elaboración propia (2019).

Según la figura 219, las heterotopías son lugares reales, efectivos y que actúan en contraposición a los lugares reales (homotopías o lugares iguales); crean una especie de ruptura o corte con estos. La idea es desestabilizar el espacio al denunciarlo y compensar el desorden real con perfección (Levy & Lussault, 2013). Tomando esta idea como base, propongo que las miniciudades se pueden comparar y contraponer con la idea de las utopías, lo cual resulta enriquecedor para caracterizar los espacios ofertados *versus* la realidad externa vivida en la metrópolis.

El efecto contradictorio es el que he discutido desde el capítulo 10, con el análisis publicitario donde comenté cómo los promotores inmobiliarios enfatizan el carácter de heterotopía de las miniciudades a través del discurso, las imágenes, las técnicas de tematización y los diseños de miniciudades para atraer a la clientela para que disfrute, consuma y viva en un espacio que “neutralice” lo inconveniente e internalice las ventajas (Musset, 2011), tal y como lo se aprecia en la figura 220.



Figura 220. Izquierda: Mundos contradictorios entre la realidad y la heterotopía. Avenida San Juan, Guatemala. Derecha: vía principal de Paseo Cayalá.

Fuente: acervo de la autora (2018).

Puede parecer que este análisis no se aleja mucho de los cuestionamientos que ha realizado la academia sobre el *mall* y sus dinámicas con la metrópolis; sin embargo ya he aclarado que las miniciudades no son un simple *mall* o barrio cerrado, en ellas convergen diversas dinámicas hibridadas en un momento histórico en que pareciera que la población ya tuvo suficientes *mall*. Entonces, ¿qué diferencia una miniciudad de un *mall* u otros productos inmobiliarios?, ¿se viven y se experimentan de la misma forma que una simple plaza comercial?, ¿evocan las mismas sensaciones en sus usuarios?, ¿cuál fue la iniciativa del sector privado en ofrecer esta modalidad de proyectos de uso mixto al aire libre?

Para ayudar a responder estas preguntas, sigo cuatro de los seis principios de la “heterotopología” o “descripción sistemática” de Foucault (1967), para orientar la exploración de las miniciudades con/contra las metrópolis:

- a) Su función como totalidad del mundo (¿Pretenden reemplazar los usos y funciones de la metrópolis?).
- b) La temporalidad - eternizantes o crónicas (¿Son un momento efímero de escape?).
- c) El sistema de cierre (¿Cómo son sus relaciones de contacto con la metrópolis?).
- d) Su función ilusoria (¿Pretenden externalizar los inconvenientes y desligarse de la realidad?).

a) La miniciudad como la totalidad del mundo (y de la metrópolis)

Para entender la relación de las miniciudades con el entorno de la metrópolis, se puede proponer que estas representan la totalidad del mundo urbano, de la ciudad. Según verifiqué en capítulos anteriores, con diversas técnicas de tematización se logra que funcionen como un

mundo paralelo, de inmersión, yuxtapuesto sobre la metrópolis, cuyo resultado podría considerarse una relación de incompatibles.

En este juego de mundos reales e ilusorios, Foucault (1967) coloca el ejemplo del cine, en cuya pantalla bidimensional se proyecta un mundo tridimensional. La perfección o el mundo limpio y homogeneizado que ofrece una miniciudad podría parecer una fantasía incompatible o desconectada de la metrópolis; sin embargo, la administración privada lo hace posible a pesar de las críticas de la población, que he verificado en los testimonios. Además, las miniciudades, a pesar de actuar como un mundo aparte, no están y no pueden estar desconectadas de la metrópolis y, más bien, están ancladas a otras centralidades del sistema urbano, según mencionó el Director Ejecutivo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (Costa Rica), Tomás Martínez Baldares (comunicación personal, 18 de octubre de 2018). Las miniciudades se conectan a través de un complejo conjunto de actores y dinámicas que conforman la metrópolis como una red, más que como un sistema.

Foucault (1967) también propone asociar las heterotopías a la totalidad del mundo, lo cual contribuye como herramienta para discutir la relación de las miniciudades con la metrópolis. En general, la idea de crear un nuevo mundo, un nuevo comienzo idílico y ordenado ha estado presente desde la planificación de ciudades coloniales. El autor propuso que las ciudades coloniales también podrían ser vistas como heterotopías o mundos yuxtapuestos y organizados con respecto a su entorno. Esta sensación es la que se trata de emular en las miniciudades. Incluso Cayalá retoma los objetivos religiosos y administrativos que determinaron el ordenamiento de estos asentamientos y la vida cotidiana de los individuos en las ciudades coloniales como nuevos microcosmos, según he abordado desde el capítulo 7.

Actualmente, las miniciudades son un proyecto de planificación y una forma de crear un espacio perfecto que contraste con el entorno. Ya sean *new towns*, ciudades coloniales o las actuales miniciudades, el objetivo ha sido planificar un nuevo orden, un nuevo universo, desde la perspectiva de las heterotopías. ¿Será posible decir que las miniciudades están creando espacios yuxtapuestos a los existentes y modificando en alguna medida las dinámicas urbanas, proponiendo nuevas centralidades y nuevos usos y funciones urbanas híbridadas, como he venido discutiendo desde capítulos anteriores?

b) La temporalidad fluida en las miniciudades

Las miniciudades comparten la característica temporal de las heterotopías. Según Dehaene y De Cauter (2008), estas se definen más por su tiempo-espacio que solamente por su espacio. Así, “[...] *normality is suspended in order to give a place to ‘the rest’*” (Dehaene & De Cauter, 2008, p. 96) [la normalidad se suspende para dar lugar al ‘resto’]. Este “resto” al que hacen alusión los autores puede asociarse con la ilusión, con lo que “debería” ser la ciudad, según los imaginarios o de acuerdo con los que la planificación urbana (ausente o no aplicada) debería resultar.

Desde el análisis de su etimología, el prefijo “hetero” marca ruptura, diferencia, otredad. Desde este punto, sugiero las miniciudades como una heterotopía que marca un cambio en el tiempo, una aparición de otra temporalidad, una discontinuidad. Esto, a su vez, puede referirse a la miniciudad como tal o a algún evento planificado que tiene su propia medición de tiempo. Muchas veces los eventos se vuelven permanentes y se asocian a una arquitectura específica. Los mercados, los cines o los salones de eventos tienen sus propias temporalidades y permanencias. Por ejemplo, la cultura hierática de la naturaleza del ritual también está representada en un edificio específico: una iglesia o centro religioso, un teatro, un cine, un estadio, un anfiteatro (Dehaene & De Cauter, 2008). ¿Podría decirse que los eventos se pueden transformar en edificios, de espacio a tiempo, de algo temporal a algo permanente? Dehaene y De Cauter (2008) se cuestionan esto como respuesta estructural o un resultado detonado a partir de una crisis. En este caso, insisto, ¿es posible sugerir que las miniciudades son una alternativa del sector privado a los retos y deficiencias de la planificación urbana y/o su ausencia?

Continúo con la discusión a partir de la clasificación de Foucault. Las miniciudades se pueden analizar como eternizantes o crónicas. Las eternizantes acumulan indefinidamente el tiempo (un museo o la misma imitación de arquitecturas) y las crónicas son aquellas asociadas a un tiempo pasajero (ferias o fiestas tematizadas). A través de las arquitecturas, la tematización y las actividades ofertadas, las miniciudades calzarían en una heterotopía híbrida entre la crónica y la eternizante. Según verifiqué en el capítulo 12, la arquitectura juega un rol eternizante, donde al mismo tiempo se puede participar y observar el mundo de la miniciudad, como si se tratara de un espectáculo, con la venta de dulces incluida. Con la arquitectura de Cayalá y los detalles tematizados, se congela el tiempo, se añora el pasado idílico, se transporta al usuario a varios pasados como si se pudiera encapsular el tiempo.

Así pues, se disloca al usuario y se seduce para que se quede en una miniciudad donde puede divertirse sin necesidad de salir con prisa al mundo ajetreado de la metrópolis. Se crean diferentes tiempos, como el psicológico y el real, el de la interioridad, el de evasión y refugio o el de las ambiciones y deseos (Dávila, 2005). Los tiempos dentro de los *malls*, son efímeros:

[...] de constante flujo de información, cuya composición en imágenes es mutante. [...] es como una gran forma de conciencia que ordena los datos en elementos de una catarsis renovada. Cada simulación goza de una existencia corta, su vida es el instante, luego es desmantelada, reciclada, para dar lugar a otra emoción. (p. 360).

Al final del paseo, en el *mall*, debemos salir y cambiar de temporalidad. Es, según asegura Bartling (2008) sobre las comunidades tematizadas (o en nuestras miniciudades con residencias), que actúan como heterotopías “*unlike the mall or the restaurant, where visitors are implicitly asked to ‘exit reality’ to take part in a collective fantasy, the themed planned community is a heterotopia with a ‘permanent’ quality* (p. 166) [A diferencia del centro comercial o el restaurante, donde a los visitantes se les pide implícitamente "salir de la realidad" para participar en una fantasía colectiva, la comunidad temática planificada es una heterotopía con una calidad ‘permanente’]. A diferencia del *mall*, ¿es posible decir que las miniciudades funcionan de forma diferente para sus residentes, que duermen ahí, *versus* sus visitantes, quienes tienen que salir al final de su paseo? Como he sugerido, es muy posible que causen efectos diferentes dependiendo del actor participante, siempre procurando ser una “alternativa” para las necesidades de cada ciudadano (trabajo, entretenimiento, vivienda, comercio, estadía temporal, parqueo, evento, lugar seguro...).

En mis cuestionamientos también se debe incluir el *e-factor*, analizado previamente como un elemento que relativiza el tiempo y el espacio. Sin el intuito de repetir la discusión, lo abordo desde la perspectiva de la heterotopía como espacio que modifica la temporalidad. La inmediatez que es facilitada por la tecnología afecta los espacios donde se realizan las actividades, modificando, trayendo y desapareciendo espacios, momentos y experiencias. Los testimonios en ambas miniciudades confirman estas sensaciones de temporalidad fluida: “ah uno aquí se olvida de qué hora es”, “uno pierde noción del tiempo cuando viene aquí con la familia”, “aquí uno mata el domingo” y “aquí uno se relaja tanto que se le olvida qué hora es”. Esta “pérdida de noción del tiempo” que se observa en los testimonios, puede compararse con lo que el arquitecto Guillot (2008) comenta en su análisis sobre el efecto de la inclusión de espacios deportivos en los espacios residenciales: esto conlleva a un cambio de

temporalidad al “revitalizar las funciones” o lo que yo he llamado de “hibridación”. Según él, “[...] *directly contributes to rethinking and optimizing the tempos and temporalities of daily life in a large city*” (p. 185) [contribuye directamente a repensar y optimizar los tiempos y las temporalidades de la vida cotidiana en una gran ciudad].

En cuanto a la temporalidad de la diversión, de las miniciudades como lugares de escape y entretenimiento, vuelvo un poco al significado de los períodos festivos. En Atenas, estos se llamaban *Hieromènia* y se referían al (*hièros*) o carácter festivo o *holy* en inglés (Dehaene & De Cauter, 2008, p. 92). La palabra *holiday* en inglés, hace referencia a *holy*, que fue el origen del tiempo libre, de reposo y descanso. El *holiday*, asociado al feriado, día festivo, festival, corta la continuidad temporal, al igual que la heterotopía quiebra con el espacio. Ese quiebre marca la diferencia con lo que Dehaene y De Cauter (2008, p. 92) llaman de lo “mundano y lo cotidiano” y son marcadores permanentes del ritmo del flujo continuo de la experiencia cotidiana. ¿Se podría decir que las miniciudades apelan a la ruptura, al cambio, a la alternativa pero de alguna forma siempre en sincronía con las dinámicas metropolitanas?, ¿Cómo se puede sincronizar a la definición de *play* [juego] de Huizinga (1953), quien dice que “*play is a voluntary activity or occupation executed within certain fixed limits of time and place*” (p.28) [El juego es una actividad u ocupación voluntaria ejecutada dentro de ciertos límites fijos de tiempo y lugar]? Por ejemplo, Low (2008) propone que los barrios cerrados, desde la perspectiva de las heterotopías se pueden ver como “*a ‘space of the holiday’ as opposed to the space of the everyday. That is precisely its attraction: the eternal holiday is the ultimate sales argument for all such secluded condominiums (...) it takes the holiday as model, a vacation from ordinary life, a leave from the disorder of the everyday and, in a sense, from society all together*” (p. 160) [un ‘espacio de los feriados’ en lugar del espacio de lo cotidiano. Esa es precisamente su atracción: el feriado eterno es el argumento de venta definitivo para todos estos condominios apartados (...) toma el feriado como modelo, unas vacaciones de la vida cotidiana, un descanso del desorden de lo cotidiano y, en cierto sentido, de sociedad todos juntos]. Estas ideas fomentan el debate de ¿hasta qué punto vivir o visitar las miniciudades me da un descanso de lo cotidiano? Prosigo analizando otras características de las miniciudades como heterotopías y otros testimonios que ayuden a responder estos cuestionamientos.

c) El sistema de cierre en algunos espacios de las miniciudades

A partir de la definición y caracterización del juego [play], Dehaene y De Cauter (2008) aseguran que el acto de jugar “*not only creates space, but also requires a space and a time entirely of its own*” (p. 95) [no solo crea espacio, sino que también requiere un espacio y un tiempo enteramente propios]. Según su análisis, ese círculo crea una distinción fundamental entre los que están adentro (de la miniciudad) y los que están afuera. Sin embargo, no quiero que este análisis desemboque en la visión dualista, sino más bien orientarla como una herramienta para entender los cambios de consumo urbano.

Según la definición de Huizinga (1953), retomada por Dehaene y De Cauter (2008), la condición particular creada en el espacio de juego es frágil y alguien puede fácilmente decidir romper las reglas y “traicionar” el vínculo u orden interno. Para mantener esto bajo control, identifiqué diversos tipos de barreras en las miniciudades. Las heterotopías se caracterizan por un sistema de cierre o de apertura para controlar su permeabilidad (figura 221), al igual que acontece en las miniciudades; las barreras pueden ser físicas o imaginarias.



Figura 221. Sistema de garita y pago para acceder al estacionamiento en Avenida Escazú. Fuente: acervo de la autora (2018).

Dependiendo de la escala de análisis, la barrera puede ser tangible, intangible, mental o imaginaria. Por ejemplo, la distancia con la misma metrópolis es una barrera o las puertas de vidrio dentro de la misma miniciudad me separan de diferentes áreas y usos restringidos. Además, hay vigilancia privada y cámaras que enfatizan el sentimiento de seguridad y separación entre los diversos microcosmos, pero siempre de forma sutil y casi imperceptible para el caminante (figura 222).



Figura 222. Accesos restringidos y vigilados en Avenida Escazú.
Fuente: acervo de la autora (2017).

La presencia de portones y grandes muros fortificados muchas veces son sustituidos por discretos personajes encargados de la seguridad. Es un juego ilusorio entre intimidar y la verdadera injerencia que ese sujeto individual podría tener para resguardar las áreas restringidas o residenciales de decenas de personales. Según Low (2008):

[...] 'gates' are about deeper psychological and social concerns. They do not reduce crime or keep 'others' out, but offer the illusion of physical safety and security, an illusion that does not require the 'hardware' of guards and real locks. The illusion is equally important for homeowners because it still enables them to feel better about their social status and place in the world in a period of social and economic transition. This evolution of fake gating substantiates the heterotopian character of these developments: the heterotopian qualities contained within – the perception of safe haven and sanctuary inside and danger outside – are purely symbolic and not in any sense real. (p. 160) [Los 'portones' se refieren a preocupaciones psicológicas y sociales más profundas. No reducen el crimen ni mantienen fuera a "otros", pero ofrecen la ilusión de seguridad física y física, una ilusión que no requiere el "hardware" de los guardias y cerraduras reales. La ilusión es igualmente importante para los propietarios de viviendas porque aún les permite sentirse mejor acerca de su estatus social y su lugar en el mundo en un período de transición social y económica. Esta evolución de puertas falsas corrobora el carácter heterotópico de estos desarrollos: las cualidades heterotópicas contenidas en el interior, la percepción de refugio seguro y santuario en el interior y el peligro en el exterior, son puramente simbólicas y en ningún sentido reales]

A pesar de que no tuve acceso a entrevistar residentes, es claro que si estos proyectos están en expansión y con sus espacios residenciales ocupados, la ilusión de la seguridad sí los hace

sentirse en “otro” espacio urbano seguro. En el caso de los espacios residenciales, Low (2008) compara los barrios cerrados con las heterotopías, en el sentido de que también crean un espacio “*exclusive inclusion*” o “*inclusive exclusion*” (p. 158) [inclusión exclusiva o exclusión inclusiva]. Se trata de contener la heterotopía aunque sea con puertas simbólicas. ¿Significa esto que hay heterotopías dentro de las mismas heterotopías? Podría pensarse que sí, pues hay diversos espacios y tiempos dentro de los proyectos, como verificaré más adelante con el análisis de las vitrinas.

Continuo con las barreras. A nivel macro, la distancia o el acceso favorecido a los automóviles es un primer filtro. Aunque Santa Verde y Oxígeno en Costa Rica están privilegiando el transporte público y los espacios abiertos, las distancias y medios de acceso históricamente han privilegiado el automóvil para la mayoría de usuarios. Esto contradice los principios arquitectónicos del Nuevo Urbanismo (figura 223), el cual aboga por la peatonalización, por lo cual es posible observar que las miniciudades aún están lejos ser un espacio que siga estos principios.



Figura 223. Arriba: Alrededores de Avenida Escazú, privilegiando el automóvil sin aceras y matorrales. Abajo: Fin de acera frente a la entrada de Cayalá y la parada del bus sin acera.

Según entrevistas realizadas el 31 de marzo 2018 a los trabajadores o vendedores en las tiendas (figura 224), ellos utilizan transporte público, como el autobús, taxis o el servicio de UBER compartido, para dividir costos. En Guatemala, los servicios de transporte informales

en microbuses también facilitan la movilización de trabajadores hacia el centro de la capital, donde se conectan con otras líneas de autobuses hacia diversas localizaciones capitalinas o hacia la periferia metropolitana.

Estos testimonios evidencian que el poder adquisitivo también puede ser una “barrera” para acceder a algunos servicios o funciones ofertadas. Esto se relaciona con el medio de transporte utilizado para acceder a la miniciudad y el precio que se paga por llegar hasta ella. Una vez en el lugar, se requiere pagar por el derecho de estacionar las horas que se disfrute en el lugar. Al conseguir sobrepasar esta barrera del transporte y del acceso, la oferta de tiendas y servicios se encuentra en un rango de precios que no es accesible para todas las camadas. Sin embargo, como se he analizado, solo el hecho de poder caminar en sus espacios, ya es una posibilidad de sumergirse en un mundo diferente al de la metrópolis. Aunque no se consuma nada tangiblemente, se vive la experiencia. Según estas entrevistas, el poder adquisitivo también resulta un filtro para comprar servicios o llegar a la miniciudad. Esto también va ligado a la forma de transporte para los usuarios o trabajadores en los proyectos, según se observa en la figura 224).

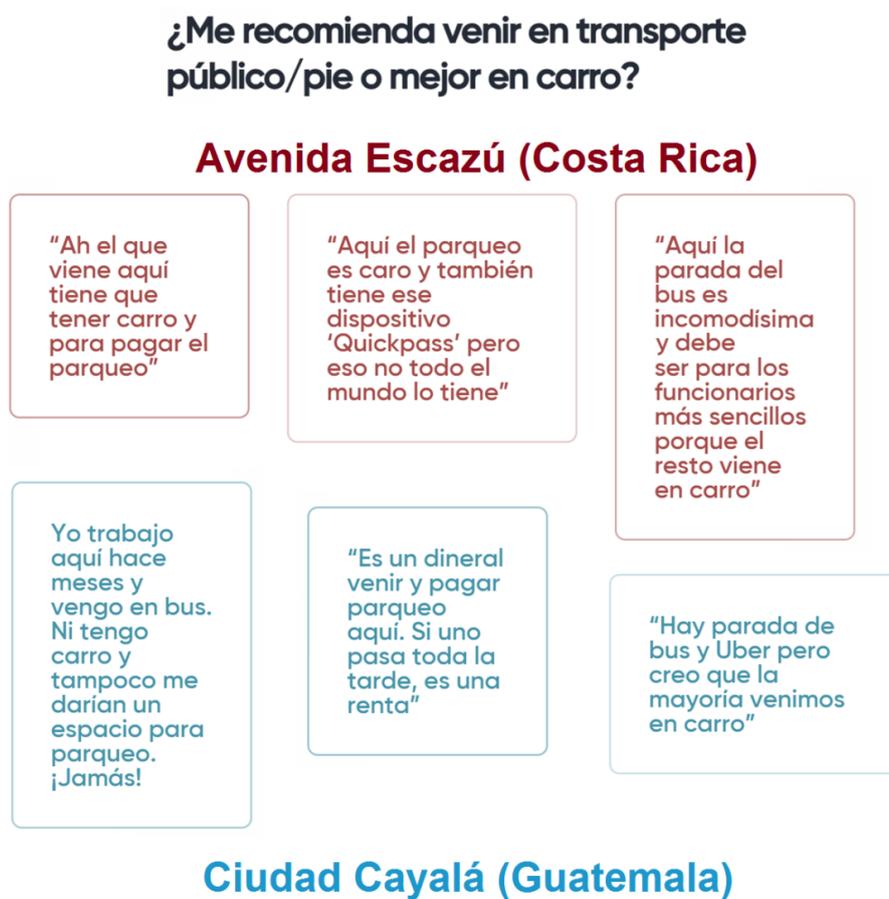


Figura 224. Resultados de entrevistas a trabajadores sobre la accesibilidad a las miniciudades, enero-abril 2017.
Fuente: elaboración propia (2020).

d) La función ilusoria (¿y “compensatoria”?) de las miniciudades

Tomando en cuenta lo discutido en capítulos anteriores sobre la realidad urbana en cada país, las técnicas de tematización y el papel del mercado inmobiliario, oriento el análisis de las heterotopías como espacios de ilusión o “compensación” frente a la falta de planificación. Según Muzzio y Muzzio-Rentas (2008):

Heterotopia is either a ‘space of illusion that exposes every real space, all the sites inside of which human life is partitioned as still more illusory’ or, on the contrary, a ‘place that is other, another real space, as perfect, as meticulous, as well arranged as ours is messy, ill constructed and jumbled’. These are heterotopias of ‘compensation’. (p. 146) [La heterotopía es un ‘espacio de ilusión que expone cada espacio real, todos los sitios dentro de los cuales la vida humana está dividida como aún más ilusoria’ o, por el contrario, un ‘lugar que es otro, otro espacio real, como perfecto, tan meticuloso, tan bien arreglado como el nuestro es desordenado, mal construido y confuso’. Estas son heterotopías de ‘compensación’]

Si bien es cierto, esta herramienta de análisis lleva a una visión dualista, considero que podrá ayudar a desvendar diversas articulaciones en su exterior e interior. El término heterotopía tiene razón de existencia cuando se es confrontado contra los parámetros de lo que es considerado como “normal y correcto”, detectando lo diferente y lo anómalo para que lo homogéneo y lo correcto tengan su lugar (Sohn, 2008). De esta forma, la función ilusoria o compensatoria (¿o simbiótica, neutralizante y externalizadora?) de las heterotopías resulta de interesante aplicación para entender la relación de las miniciudades con la metrópolis y sus usuarios.

Propongo el término “compensatorio” en el contexto de las discusiones de Foucault (1967), quien sugiere que se crean dos polos extremos; por un lado, los espacios de ilusión denuncian el espacio real como ilusorio y, por otro lado, los espacios reales, perfectos y detalladamente organizados compensan el mundo desordenado y mal administrado de la metrópolis. Además, el concepto “compensatorio” también puede ser discutido siguiendo la idea expuesta por Silva y Browne (2009, p. 335), quienes consideran las transformaciones urbanas actuales como “respuestas creativas y estéticas” a las ciudades actuales.

Aquí las heterotopías y las miniciudades tienen el papel de cuestionar ¿cuál es el espacio real: la metrópolis o la miniciudad? Al igual que los parques temáticos como Disney, se juega con el usuario haciéndole sentir cómodo, seguro y entretenido en un mundo que es real dentro de su simulacro. La realidad y lo externo es compensado dentro del universo del parque temático o de la miniciudad. Propongo la idea de que las miniciudades “compensan” la realidad externa al ser mundos de escape, esa realidad urbana que el mercado inmobiliario ofrece comprar o consumir. El interior de las miniciudades se torna en “lo que debería de ser”, lo anhelado, a lo que “se debería aspirar” y lo que el Estado no ha podido brindar, suplir, planificar y asegurar. La figura 225, brinda ejemplos de cómo el sector privado provee a los ciudadanos de seguridad y limpieza e incluso de imágenes idealistas y hasta míticas, con escenarios contantemente decorados.

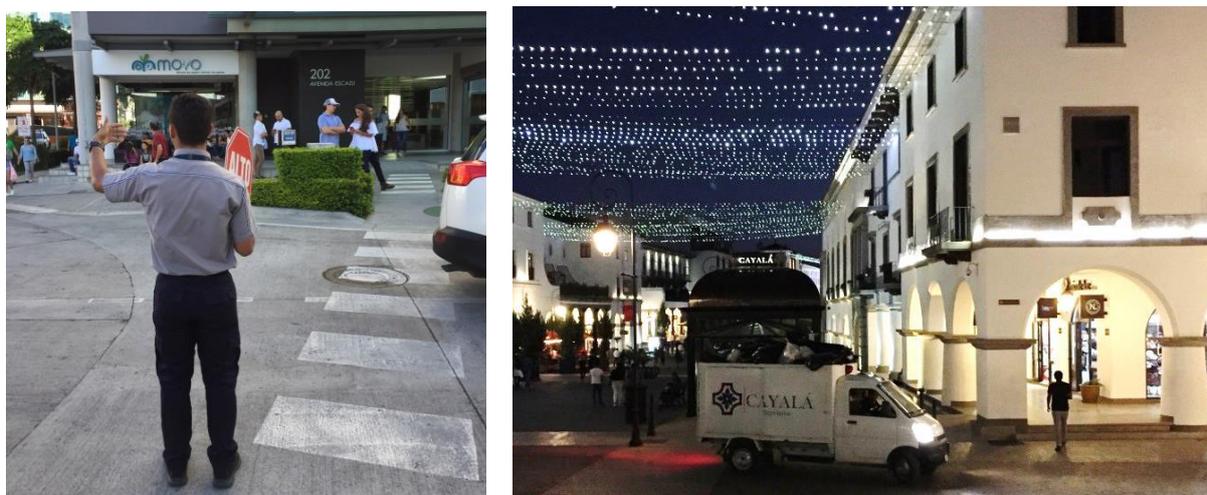


Figura 225. Izquierda: Orden vial en Avenida Escazú (izquierda). Derecha: servicio privado de recolección de basura en Ciudad Cayalá.
Fuente: acervo de la autora (2018).

Abordo ahora la visión dualista representada en la publicidad, donde se contraponen dos realidades: la metropolitana y la ilusoria vivida en la miniciudad. En la figura 226 se observa en la publicidad de Cayalá, con el horizonte metropolitano a lo lejos, desde los balcones de la miniciudad. Parece que la usuaria o residente está lejos de los problemas urbanos, pero al mismo tiempo tiene la ciudad “cerca” para lo que necesite.

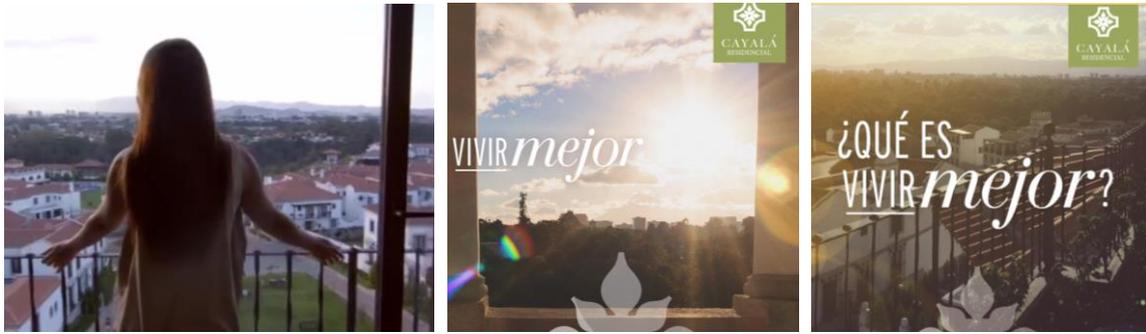


Figura 226. Publicidad de Ciudad Cayalá, con el skyline u horizonte metropolitano en el fondo de la imagen para crear la sensación de estar o vivir en otro mundo: el perfecto y de ilusión, con los inconvenientes externalizados.

Fuente: Cayalá Residencial (2019).

La realidad externa no desaparece, se sigue anclado a la metrópolis, pero las problemáticas aparecen lejos del habitante o usuario como una forma de externalizar, alejarse y ahuyentar los inconvenientes (Monnet, 2010). El lenguaje corporal y la imagen panorámica con el sol evocan la sensación de poder y éxito. El concepto de “diferencia” [*difference*] puede ser traducido como otredad u alteridad [*otherness*], los cuales se contraponen a la idea de igualdad [*sameness*] en el momento de discutir el concepto de identidad. En la lectura de las miniciudades como heterotopías, estas últimas, reconociendo su innata interpretación compleja, las utilizo en una tentativa de describir y explicar los proyectos en cuestión como lugares “diferentes” y posiblemente hibridados que atraen grupos sociales con necesidades compartidas y particulares.

Esta forma de verificar la característica de las miniciudades como heterotopías a través de la publicidad, los testimonios, las arquitecturas y los discursos permite entender su función de agente (en el sentido de “elemento urbano” con capacidad de acción o de influencia), que representa la otredad y que es capaz de provocar “transformaciones radicales” como una “alternativa a nuestra lógica de pensamiento”, en palabras de Sohn (2008, p. 48). Este ejercicio obliga a pensar las miniciudades más allá de lo que puede parecer un diseño o discurso publicitario banal. Es posible considerarlas un proyecto que intenta proponer una “cura” o “alternativa” del sector privado en contra de la homogeneidad de los retos urbanos, de lo ya construido, de lo heredado, de lo repudiado, de lo temido, de lo ensuciado y desordenado. El concepto foucaultiano permite analizarlas como propuestas o “invenciones” de nuevos ambientes (sin que este término exagere la naturaleza de su existencia, ya que más bien comparte muchos usos y morfologías en su interior lo cual las asemeja a otros proyectos y formas urbanas).

Utilizo el término “invención” en el contexto de su posible capacidad de retar las conceptualizaciones que se han tenido del espacio urbano como una “homotopía” (espacio/lugar igual) heredada del proceso de globalización, el cual ha tendido a reducir y totalizar los estudios y descripciones de las formas urbanas. Es este contraste el que quiero resaltar en la función y articulación de las miniciudades con la metrópolis y evitar catalogarlas como “simples centros comerciales”, o lo que Soja (2006) diría para las heterotopías: “*They are not just ‘other spaces’ to be added on to the geographical imagination, they are also ‘other than’ the established ways of thinking spatially. They are meant to detonate, to deconstruct, not to be poured back comfortably in the old containers* (p. 163). [No son solo ‘otros espacios’ que se agregarán a la imaginación geográfica, también son “otros a parte” de las formas establecidas de pensar espacialmente. Están destinados a detonar, a deconstruir, a no verse de manera confiable en los viejos contenedores].

Esta forma de contrastar las miniciudades con la metrópolis en cuanto a funciones y espacios ofrecidos es el punto esencial de las heterotopías: desestabilizar el discurso y la concepción de lo irreal y real en lugar de contraponerlas negativamente como opuestas a las dinámicas metropolitanas. Según Soja (1996), es un desorden intencional y una disrupción de la imaginación geográfica que ha evolucionado y es necesario para ir más allá de los discursos espaciales convencionales.

Miniciudades como un truco visual o una hiperrealidad

Continuando con otros autores y referencias de análisis, la discusión se puede profundizar desde la perspectiva de la hiperrealidad propuesta por Baudrillard (1978), como una herramienta para identificar espacios y no una crítica al comercio voraz actual. La hiperrealidad y los trucos visuales, como herramientas de discusión, permiten identificar la complejidad espacial existente en las miniciudades. Al igual que el efecto totalizante de las heterotopías foucaultianas, la hiperrealidad funciona a modo de mundo donde no se distingue entre la realidad y la fantasía. Así es el mundo de las miniciudades, un espacio donde se hace referencia al deseo, a lo ideal o lo que “debería ser”. Es lo que Garnier (2010) llama “producto-reclamo” para referirse a la miniciudad francesa *Odyseum*.

Baudrillard (1978) lo apunta como una forma de estar constantemente produciendo y reproduciendo lo real o lo que se quiere que sea “lo real”. Una manera de “resucitar lo que se

le escapa” a la sociedad: los valores, las mercancías y los momentos de éxito político y económico. De aquí viene la añoranza por el pasado colonial idílico, fuente de inspiración para la tematización de diversos espacios residenciales y comerciales. Esas ansias por volver a la ciudad más acogedora, la ciudad previa a los acontecimientos históricos que discutí en la parte 1 y que enfatizaron las desigualdades socioeconómicas y sumieron los desarrollos urbanos en guerras y conflictos armados.

Según analicé en el capítulo 12 en cuanto a los mundos de inmersión, aludir al pasado colonial, al griego o romano o al esplendor de las ciudades mayas es una forma de recrear el pasado para huir del presente. Cabe recordar la discusión sobre los grados de autenticidad, y aquí los retomo desde la perspectiva de crear las miniciudades como mundos hiperreales de inmersión. El usuario de la miniciudad elimina el nexo temporal al observar los diversos estilos arquitectónicos de Cayalá y entra en un universo donde se amalgaman las capas temporales. Es como viajar en el tiempo, al sumergirse en las *Leyendas de Guatemala* de Miguel de Asturias (1930), para dejarse llevar por el realismo mágico.

Según Baudrillard (1978), el hiperrealismo de la simulación es una metáfora de la realidad, la cual tiene “un alucinante parecido de lo real consigo mismo” (p. 53). Es una imitación con alto grado de autenticidad. Se simula una realidad que, al mismo tiempo, es real porque es posible vivir, entretenernos, comer o pasear en ella. En las miniciudades se confunde lo real del modelo; ya no hay proyecciones, sino que se transfigura el mismo lugar. En palabras de Baudrillard (1978) es un “corto circuito fantástico: lo real es hiperrealizado. Ni realizado, ni idealizado: hiperrealizado. Lo hiperreal es la abolición de lo real no por destrucción violenta, sino por asunción, elevación a la potencia del modelo. [...] El modelo opera como esfera de absorción de lo real” (p. 189). Y este modelo hiperrealizado son las miniciudades, donde se fusiona el mundo real (la metrópolis) con el irreal (la miniciudad); es un juego entre la realidad y la hiperrealidad. Estos contrastes visuales se aprecian en la figura 227).



Figura 227. Realidades contrastantes en la metrópolis guatemalteca. Arriba: calle comercial en la metrópolis guatemalteca. Abajo: Paseo Cayalá peatonal.
Fuente: acervo de la autora (2017; 2018).

El mundo exterior se intenta replicar, pero de una forma higienizada, como si hubiera pasado por un proceso de pasteurización en el momento de su diseño. Es hecho adrede. No es una falsa interpretación de la realidad, como muchos critican, no son un “*fake*” [falso] en su arquitectura o en su “intento” de simulación. Lo que los comentaristas no han podido ver más allá de sus críticas es el objetivo de esta simulación. No se trata de “disneificar” un espacio solo por gusto o por causar placer sin fundamento. Se trata de externalizar, neutralizar o compensar una realidad, esa realidad de lo inconveniente, de la cual se huye.

Según Baudrillard (1978), se trata de salvar el principio de realidad. La realidad y la hiperrealidad cambian de papeles, Ciudad Cayalá y Avenida Escazú se tornan espacios de lo que debería ser, o al menos anhelamos que sea: organizado, seguro, limpio, relajante. Ahora la hiperrealidad es la metrópolis de la cual se quiere huir y no repetir. La metrópolis y sus problemas no existen dentro de la miniciudad. De esta forma, las miniciudades son un

mecanismo de “disuasión”, en palabras de Baudrillard, para “[...] regenerar a contrapelo la ficción de lo real” (1978, p. 31).

En este juego de realidades, la miniciudad guatemalteca han sido más blanco de fuertes críticas entre la población y los usuarios (figura 228), tal y como he constatado; sin embargo, no se debe perder de vista que estos proyectos son un truco visual por parte de los promotores y que pretende confundirse con lo real, y “producir un simulacro, con plena conciencia del juego y del artificio” (Baudrillard, 1978, p. 34).

A Sanitized Version of Urban Life in Guatemala's Capital

SARAH GOODYEAR JAN 11, 2013

Critics worry Paseo Cayalá is a high-end refuge that will allow the wealthy to ignore the rest of the city.



Real estate developers in Guatemala City have recognized a demand for residential neighborhoods with all the perks of a traditional city center – a place where shopping, cafés, and restaurants are within walking distance, where people meet their neighbors while strolling along boulevards lined with human-scale architecture. It’s an old-city vision.

Figura 228. Ejemplos de titulares en *blogs* que critican Ciudad Cayalá.
Fuente: Rodríguez (s.f.); Goodyear (2013).

Tomando en cuenta la multiplicidad de significados asociados al concepto de heterogeneidad, la heterotopía se asocia a las excepciones o a lo anormal (Sohn, 2008). En esta discusión es más bien la homogeneidad de los problemas y retos metropolitanos la que le dan significado a la “hetero-topía” como la “otredad” o las alternativas brindadas por el sector público. Los desarrolladores, al estar conscientes de la situación en la metrópolis, planifican las miniciudades como un simulacro de lo que desean contraponer a la realidad. Esa “plena conciencia”, expuesta por Baudrillard (1971), es la que desarma las críticas superficiales de los comentaristas sobre la “falsedad de su carácter urbano”. El simulacro es consciente, adrede y con un objetivo que no es replicar exactamente el mundo exterior, sino, a través de la “otredad”, filtrar y simular solo aquellos aspectos atractivos para los usuarios y residentes.

Algunos no logran ver cómo se introduce la duda sobre la realidad en una tercera dimensión; la dimensión de la perspectiva, según Baudrillard (ibíd.). Esa duda de qué tan verdadera es la

realidad extramuros o intramuros. Es un engaño visual para revelar que la “realidad” no es más que un “mundo jerárquicamente escenificado” que depende de las propias perspectivas y anhelos por definir esa ciudad ideal (¡que quién sabe si algún día existió!) (ibíd.). Esa ciudad perfecta que Ciudad Cayalá busca emular a partir de un pasado colonial y que Avenida Escazú optó por fabricar en emulando un futuro cosmopolita. Ni siquiera se parecen a una ciudad, no suplantán lo real con signos de lo real, sino que crean sus propios mundos, aunque sean “de cabeza”, como lo muestra la misma publicidad (figura 229). Se crea una hiperrealidad cuando, según Baudrillard (1978, p. 19) “lo real ya no es lo que era, la nostalgia cobra todo su sentido”.

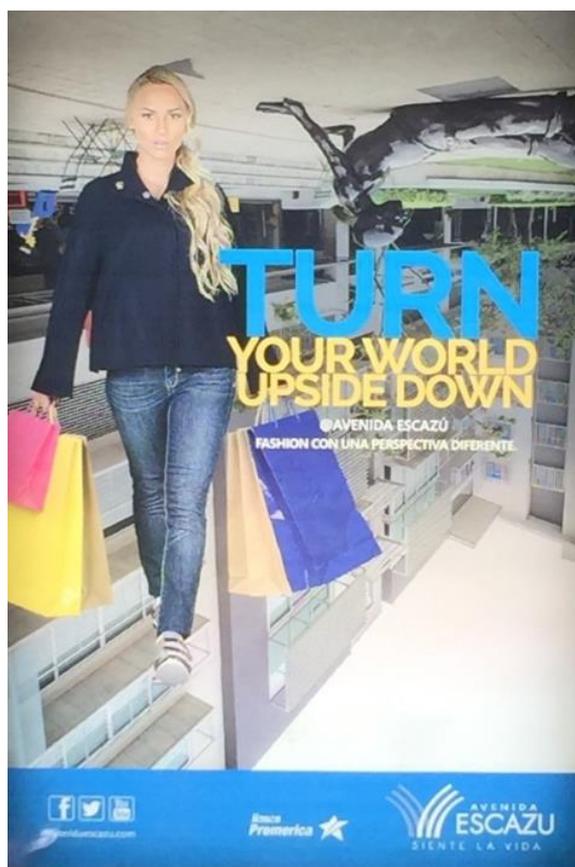


Figura 229. Valla publicitaria de Avenida Escazú insinuando que sus espacios son tan diferentes y opuestos a los metropolitanos que parecen “de cabeza” o al revés.
Fuente: foto de la autora de valla publicitaria (2018).

La dimensión de la perspectiva sugiere que la interpretación de la hiperrealidad está condicionada a los diferentes participantes envueltos en la fabricación y funcionamiento de estas miniciudades: como usuarios, como vecinos, como residentes, como diseñadores, como inversionistas, como líderes del poder público y, por qué no, como los mismos críticos que niegan su existencia y validez en la dinámica urbana. Esto no quiere decir que las

miniciudades sean una panacea a la situación que las rodea, pero existen y se multiplican. Han tenido su éxito, se ven concurridas y están en continua expansión.

Resultaría una ilusión que las miniciudades erradicaran las injusticias sociales de un palimpsesto ideológico que se ha formado por una sedimentación urbana del pasado (Musset, 2016) o, como afirma Roncayolo (1990), que se enmarca y ancla en toda una etnohistoria. Así pues, de acuerdo con Marcuse (2009), “*spatial remedies are a necessary part of eliminating spatial injustices, but by themselves insufficient; much broader changes in relations of power and allocation of resources and opportunities must be addressed if the social injustices of which spatial injustices are a part are to be redressed*” (p. 5) [Remedios espaciales son una parte necesaria para eliminar las injusticias espaciales, pero por sí mismos son insuficientes; cambios mucho más amplios en las relaciones de poder y distribución de recursos y oportunidades deben abordarse si se van a corregir las injusticias sociales de las que forman parte las injusticias espaciales].

En este contexto, las miniciudades son hiperrealidades que no pretenden ni imitar la realidad *per se* ni resolverla por sí mismas. No resolverán todas las injusticias ni inequidades socioespaciales; se deben entender como simulacro de otra realidad ficticia, como iniciativa del sector privado, ya sea imitando, hibridando, continuando, quebrando o evolucionando las formas urbanas ya existentes.

Las miniciudades simultáneamente como una heterotopía y una utopía de la metrópolis: un análisis de sus funciones ilusorias a través de los espejos y las vitrinas

Hasta ahora he analizado la función ilusoria de las miniciudades en relación con la metrópolis. A continuación, cambiaré de escala de análisis y abordaré las dinámicas de simulación, pero en los espacios internos de los proyectos. Tomaré las discusiones del capítulo 12 sobre las técnicas de tematización y seguiré la lógica dual de Foucault (1967), la cual sugiere que las heterotopías operan mostrando la realidad como una ilusión o como espacios perfeccionados y más ordenados (Boyer, 2008).

Siguiendo la propuesta de Soja (2000), de abrir la mente geográfica para discutir la complejidad del espacio urbano contemporáneo, nutriré el análisis geográfico, a través de

imágenes pictóricas y sus conexiones con el paisaje, utilizando algunas ideas expuestas por Cosgrove (2008) en su libro *Geography & vision. Seeing, imagining and representing the world* [Geografía y visión. Ver, imaginar y representar el mundo]. Incluso, la heterotopía ha tenido un impacto trascendental en la literatura, al crear mundos de diferencia radical, fantasiosos, imposibles, pero deseables (Vidoletti, 2017), motivo por el cual cada capítulo de esta tesis ha sido inspirado por un pasaje ficcional.

Las contribuciones del intercambio contemporáneo de perspectivas disciplinarias enriquecen el entendimiento de los espacios y sus significados (Cosgrove, 2008). Por ejemplo, a través del arte es posible identificar otras dinámicas socioeconómicas en los paisajes (Cosgrove, 1998, 2008) y localizar lo que yo propuse como “geosímbolos” en las miniciudades, para tener una mejor conceptualización de la red de actores, funciones y espacios que interactúan “con” y “en” las miniciudades. Cosgrove (1998) propone el análisis de pinturas artísticas y de literatura imaginativa como una forma de desvelar diversas capas de significados en los paisajes; en este caso, en las miniciudades. Las imágenes gráficas brindan una herramienta para interpretar las realidades geográficas y las imaginadas (Cosgrove, 2008), como ya lo he venido analizando ampliamente en capítulos anteriores. Desde un análisis heterotopológico, propongo un abordaje de los microcosmos evocados en las vitrinas de las miniciudades, a partir de la propuesta de Foucault (1966) del retrato de *Las Meninas* de Diego Velásquez y otras obras que hacen uso de los espejos, con el intuito de preguntarles ¿qué tan ilusorios o reales son los espacios en las miniciudades?

De la misma forma en que las miniciudades pueden ser consideradas una ciudad real o irreal, Foucault propone que el espejo resulta una utopía y una heterotopía al mismo tiempo. Es posible afirmar que los espejos o superficies reflectoras muestran espacios irreales que solo existen detrás de una superficie. El “yo” se puede mirar dónde en realidad no está; es un mundo paralelo, pero también se puede afirmar que el espejo es real; existe y convierte este lugar en real y lo relaciona con todo lo que lo rodea, como una heterotopía. En las vitrinas de las miniciudades, los espejos pueden reflejar mundos ilusorios o pueden tentar al comprador a adentrarse en ese mundo de la tienda. La miniciudad en general también puede ser vista como un espejo de la metrópolis; un mundo de inmersión donde realmente sí se puede entrar, al igual que se puede entrar en una tienda. Se puede entrar y salir de la ciudad perfecta o la deseada, es un juego de espacios donde se mezclan el real, el imaginado (Bozzano, 2004), el vivido (Lefebvre, 1974), el concebido (Soja, 2006), el deseado... Las entrevistas mostraron

testimonios reveladores sobre la reacción de los usuarios a los mundos expuestos en las vitrinas en ambos proyectos (figura 230):



Figura 230. Ejemplos de reacciones de los usuarios de las miniciudades frente a lo que experimentaron viendo las vitrinas en ambos países, enero-abril, 2017.

Fuente: elaboración propia (2020) con imagen sin *copyright* de pixabay.com

En los testimonios se observa ese dualismo entre lo posible y lo imposible; sin embargo, las emociones y sensaciones también se pueden obtener y vivir aunque no haya una transacción monetaria directa para adquirir un producto tangible. Estas reacciones son un reflejo de los anhelos de la población, de sus imaginarios, de su perspectiva frente a la realidad económica y social de la metrópolis. Continúo este debate a partir del análisis de obras de arte como herramienta para verificar el papel del simbolismo en las imágenes y en los espejos.

Propongo observar la pintura de Jan van Eyck, el *Retrato de Arnolfini* (figura 231) que está cargada de realismo y simbolismo. ¿Cómo se puede comparar con los significados de los espacios de las miniciudades y su relación y dinámica con la metrópolis? En la pintura holandesa era común encontrar espejos que duplicaban y reduplicaban lo que aparecía en el cuadro, pero como un espacio modificado, curvado por su superficie; resultaba un espacio irreal basado en el reflejo de una realidad. Puedo proponer que las miniciudades son un reflejo idealizado de una ciudad o una metrópolis utópica que no existe; sin embargo, al mismo tiempo, sí son reales, porque es posible entrar, residir, entretener y usar, de igual forma que en la ciudad real. Como ocurre en la hiperrealidad de Baudrillard (1978), se llega a poner la realidad y la irrealidad en juego. En este contexto, se entiende que si bien son criticadas por muchos, por ser una simple imagen falsa de un espacio urbano fabricado, las miniciudades existen tanto como las imágenes reflejadas por el espejo de Jan van Eyck (figura 231).



Figura 231. Retrato de Arnolfini
Jan van Eyck, 1434.
Fuente: National Gallery (2019).



Figura 232. Retrato de Las Meninas,
Diego Velázquez, 1636.
Fuente: Museo del Prado (2019).

Las Meninas de Diego Velázquez (figura 232) es analizada por Foucault (2007) en su primer capítulo del libro *Las palabras y las cosas*. Siguiendo el pensamiento del autor, aplicado al caso de las miniciudades, cabe la pregunta “¿vemos o nos ven?”. En la pintura, los contemplados o los contempladores son atrapados por el pintor, quien está representado en el mismo cuadro. Al igual que los personajes de *Las meninas*, los usuarios, visitantes y residentes de las miniciudades son invitados y atrapados para entrar en ese mundo, en ese espacio de inmersión que seduce a permanecer ahí para siempre, en lugar de estar en el exterior: en la metrópolis de la cual se huye.

De misma manera que la diversidad de actores o participantes en el autorretrato de Velázquez, las miniciudades también aceptan diversos modelos, espectadores o residentes. Según Foucault (1997), el contemplador y el contemplado se intercambian. Al caminar por Ciudad Cayalá en Guatemala, podemos ser contemplados por contempladores, visitantes o residentes. Todos somos contempladores al tiempo que contemplados, esto depende desde la perspectiva la cual puede ser:

- a) A partir de una dimensión real o percibida.
- b) Desde una dimensión idealizada (para unos sin suficiente poder adquisitivo).
- c) Desde una dimensión soñada (las vitrinas).

- d) Desde otras dimensiones que se podrían incluir en la clásica tríada de lo percibido, concebido y vivido.

Estos diversos espacios cambian dependiendo del rol de la persona como visitante, residente, trabajador o compradores. Desde cada una de estas perspectivas, el contemplado o el contemplador pueden tener una amplia gama de combinaciones de espacios para ellos mismos. Los que para unos son espacios vividos o percibidos, para otros pueden ser apenas concebidos (Lefebvre, 1974), incluso pensados (Bozzano, 2004) o, simplemente, deseados. Así pues, los espejos de las obras de arte contribuyen a analizar los diversos mundos que vemos o disfrutamos en las vitrinas de las tiendas en las miniciudades. Foucault utilizó la idea del espejo como metáfora de la dualidad, las contradicciones, la realidad y la irrealidad (Vidoletti, 2017). Las vitrinas reflejan un mundo que no es real, pero en el que nosotros, como consumidores, nos vemos ahí inmersos: reflejados (figura 233).

Según el arquitecto y teatrista argentino Jorge Luis Vidoletti. en su blog de “contra-espacios”: “Un espejo es metáfora de la utopía porque la imagen que se ve no existe, sino que también es una heterotopía porque el espejo es un objeto real que da forma a la manera de relacionarse con su propia imagen” (2017, párr.1). De esta forma, es posible cuestionar las vitrinas también como superficies espejadas o puertas a otros mundos, donde nos relacionamos emocionalmente con la mercadería expuesta.

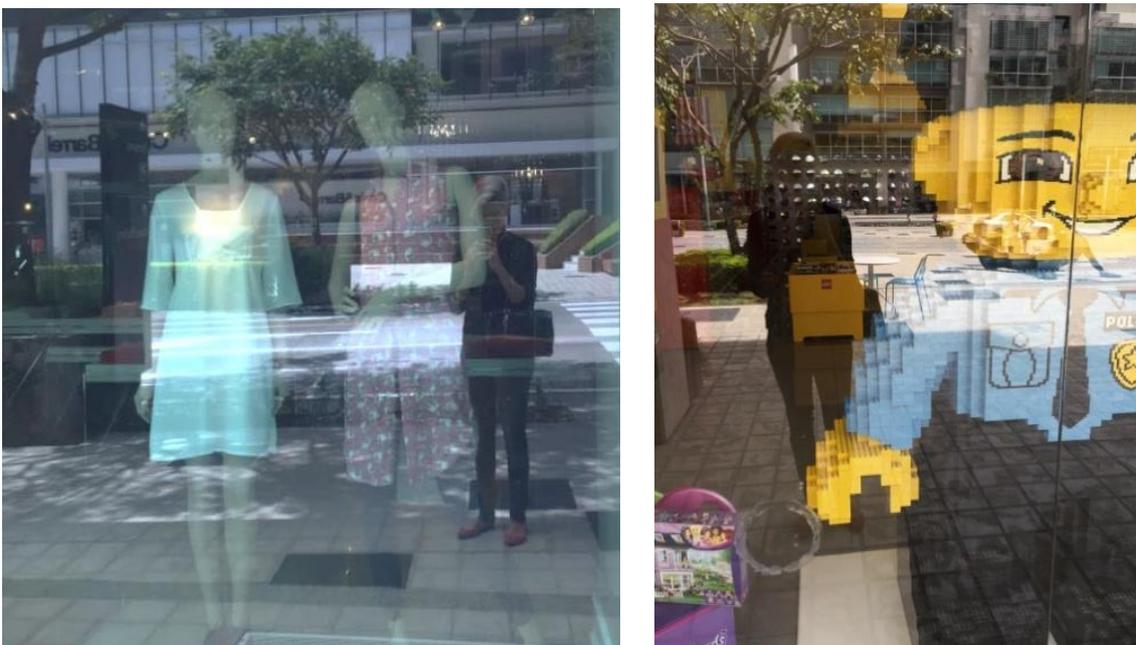


Figura 233. Vitrinas en Avenida Escazú reflejando un usuario en relación con diversos espacios reales, posibles o fantasiosos.

Fuente: acervo de la autora (2018).

Al igual que en la obra de *Las Meninas*, en las miniciudades cabe cuestionar quién está siendo reflejado ¿nosotros o una idealización de nosotros?, ¿quiénes nos rodean? No los vemos directamente, pero los vemos a través de un reflejo. Vemos el mundo real reflejado en un vidrio y sobrepuesto al mundo idealizado de lo expuesto en la vitrina. Estas dinámicas entre espacios reales, reflejados e imaginados modifican las relaciones con las metrópolis, pues los usuarios van a preferir sumergirse en mundos fantasiosos y seguros en lugar de vivir el mundo real metropolitano. Ese efecto de sumersión es lo que Finol (2005) llama “epifanía de lo visible”, contextualizado en el escenario de la “ritualización de la doble visualización”. No solo incluye la exhibición de lo que se quiere mostrar (mercancías, ropas, zapatos, etc.), sino también “mensajes-objeto”, como los que se utilizan en las publicidades para enviar meta mensajes a los consumidores.

El papel del sujeto depende de su posición en la escena, pues en las miniciudades, las hileras de vitrinas y tiendas permiten extender innumerables posibilidades, escenarios y espacios para que el caminante decida en cuál verse reflejado y en cuál participar. Ya sean vitrinas o espejos estratégicamente colocados en los corredores de las miniciudades, estos son como los espejos en las pinturas comentadas, que reflejan, refractan, duplican o modifican el espacio real o percibido. El usuario se mimetiza con los maniqués y parece parte del mundo de la vitrina; así puede tener un papel de observador a través de la vitrina y los maniqués o aumentar su participación al entrar a los mundos de las tiendas (figura 234).



Figura 234. Uso de los maniqués en blanco como técnica de mercadeo para invitar al usuario a soñar y consumir. Izquierda: Publicidad de Ciudad Cayalá. Derecha: tienda en Avenida Escazú (derecha).

Fuente: Ciudad Cayalá (2019); acervo de la autora (2019).

Los maniqués en blanco presentados en la publicidad permiten que el usuario se mimetice y personifique en diversos mundos al interior de la miniciudad. Son una forma de ampliar las posibilidades de los que somos invitados a las miniciudades. Como usuarios nos da la posibilidad de personificarnos en ese “lienzo” en blanco e imaginarnos usando los productos promocionados.

Las tematizaciones en las vitrinas transportan, invitan y seducen al usuario para entrar en un mundo que pueden comprar o solo soñar. Lejos de la realidad metropolitana, las sensaciones y experiencias sumergen al comprador u observador en un mundo deslocalizado, donde los deseos y las ilusiones se juntan para lograr que los consumidores permanezcan la mayor cantidad de tiempo. Algunos usuarios prosiguen su camino y no tienen el poder adquisitivo para comprar los productos de lujo, pero otros se detienen y lo viven, compran el lujo y se toman un café en un *deck* emulando una terraza parisina (figura 235).



Figura 235. Terrazas tematizadas al estilo europeo en Paseo Cayalá.
Fuente: acervo de la autora (2017).

El aporte de estas obras artísticas al análisis espacial es, según comenta Foucault (2007), que el espejo permite un juego entre el exterior y el interior, misma dinámica que caracteriza las miniciudades con respecto a la metrópolis o con sus mismos espacios interiores. La miniciudad es como un espejo: es una forma de yuxtaponer un contenido ilusorio y verdadero. El cuadro artístico en su totalidad ve una escena y este es una escena en sí mismo. Las miniciudades se ven como una escena puesta en la metrópolis, pero son una escena en sí mismas, que interactúa con la metrópolis y toda su red. Este es uno de los aportes de esta tesis, al poner en discusión y diálogo estas perspectivas, autores y técnicas de análisis en un contexto centroamericano con un producto inmobiliario que vende “alternativas y soluciones” en su discurso y diseño.

Conclusiones del capítulo 13

He discutido la hipótesis de que, en el marco de la reestructuración y revolución urbana, nuevos procesos, dinámicas sociales y confabulaciones económicas han obligado a adoptar nuevos discursos, enfoques, disciplinas y conceptos para identificar y analizar las especificidades del urbanismo contemporáneo. Este capítulo optó por un análisis multidisciplinario desde varias perspectivas y con diferentes herramientas para desvelar la complejidad espacial en el interior de las miniciudades. Recurrí a diferentes autores y aunque estos no comparten la misma línea investigativa, utilicé sus herramientas para abrir el análisis y la discusión.

La diversidad de aportes y perspectivas que recuperó este capítulo sirvieron para comprobar que se enfrenta una dificultad en el uso del lenguaje, de los textos y de los discursos para capturar la complejidad y los diversos significados de las espacialidades, dependiendo del usuario que las lea, viva o use. Concluyo que es necesario actualizar las discusiones y mantener la mente geográfica abierta para incorporar novedades en los análisis, donde las relaciones de mercancía y espacio adquieren nuevas dimensiones y nuevos modos de articularse en el espacio metropolitano (Finol, 2005).

Asimismo, verifiqué diversas herramientas para abordar la idea de la otredad, de la comparación de mundos. Las aproximaciones desde la perspectiva de la geografía, las heterotopías y el arte fueron solo el punto de partida para enriquecer la imaginación geográfica y abarcar la multiplicidad de visiones sobre los espacios, usos y funciones “en” y “con” los nuevos productos inmobiliarios. Las entrevistas brindaron resultados antagónicos donde algunos sí identifican la planificación como algo irreal, segregativo, pasivo o lujoso; insisten en la artificialidad, pero al mismo tiempo parecen disfrutarla. Sí pude concluir es que la población percibe la diferencia entre el “adentro” y el “afuera” de la metrópolis; parece ser una relación de opuestos que se necesitan o se cooperan entre sí. Podría sugerir una especie de “complementariedad paradójica”. También finalizo sugiriendo analizarlas como espacios simbióticos, hibridados, contrapuestos, neutralizadores, ideales o “compensatorios” a esta realidad metropolitana. Más allá de una conclusión excluyente, es una sugerencia u orientación respecto a cómo se pueden evaluar estos productos inmobiliarios.

Podría cerrar el capítulo concluyendo que las miniciudades son un proyecto de planificación y una forma de crear un espacio perfecto que contraste con el entorno. Procuran marcar ruptura,

diferencia, contraste aunque algunas técnicas de diseño y publicidad las haya señalado como banales o como una repetición de las anteriores. Considero que las miniciudades son ejemplos tangibles para investigar nuevas aproximaciones teórico-metodológicas para reconsiderar y repensar el significado de los conceptos urbanos. De acuerdo con la arquitecta Sohn (2008) “[...] *heterotopia opens up pathways for the advancement of the sordid non-places that conform to the postmodern landscape, thus unlocking ‘another topos’, where the ‘other’ and the ‘exceptional’* (Shane 2005, p. 232) *may encounter alternatives to emerge and strive*” (p. 47) [la heterotopía abre caminos para el avance de los sórdidos no lugares que se ajustan al paisaje posmoderno, desbloqueando así 'otro topos', donde el 'otro' y el 'excepcional' pueden encontrar alternativas para emerger y luchar]. A pesar de que aún es muy pronto para concluir las dinámicas de las miniciudades, esta discusión abrió diversos debates complejos sobre las diámicas de contraste en el proceso de urbanización contemporáneo.

Con este bagaje de discusiones, la tesis cierra con el capítulo 14, para concatenar discusiones alrededor de la complejidad espacial desde la perspectiva de los espacios compartidos, yendo más allá de la dicotomía de lo público/privado.

Capítulo 14. Las miniciudades más allá del espacio binario de lo público/privado

“Porque un puente, no es verdaderamente puente mientras los hombres no lo crucen. Un puente es un hombre cruzando un puente, che”.
(Libro de Manuel - Cortázar, 1973, p. 27)

En el marco del análisis de los nuevos objetos urbanos postmodernistas, se ha generado una crítica negativa en la literatura universitaria, urbanística y mediática, culpándolos de “fragmentar la ciudad” (Thüiller, 2005). Considero que la visión apocalíptica de la ciudad es un fuerte juicio de valor que evitaré, pues ciega la investigación, la caracterización y el análisis de las dinámicas de los nuevos proyectos tipo miniciudades y no permite observar la perspectiva opuesta en el contexto del urbanismo contemporáneo. No se puede analizar lo urbano solo desde la perspectiva de la base jurídica o del reclamo a la ciudadanía. Por consiguiente, este capítulo invita a continuar con el ejercicio de ampliar la visión geográfica para verificar el rol funcional y simbólico de los espacios “públicos” en las miniciudades (o “**espacios compartidos**”⁸²), como propongo nombrarlos, a manera de sinónimo de espacios para el disfrute común y colectivo independientemente de su estado jurídico).

Este concepto lo propongo para enfocarme en el estudio de los usos y significados de los espacios compartidos en las miniciudades, trascendiendo la sencilla conceptualización jurídica que se ha basado en el estado de propiedad: **público o privado**. Además, porque no es objetivo de este capítulo definir el espacio y su dinámica a partir del discurso del derecho a la ciudad de Lefebvre (1968) o de Jordi Borja (2000, 2014, 2017). Tampoco se abordará la crisis de su existencia, ampliamente discutida por diversos autores, como Françoise Choay (1970, Choay & Urrieta, 2009) o la misma Jane Jacobs (1961); sin embargo, es imperativo mencionar sus aportes para orientar la discusión y contextualizar los aportes del Nuevo Urbanismo y los valores y necesidades que impulsaron la propuesta de proyectos tipo miniciudades.

⁸² Que el concepto de “espacio compartido” no se confunda con el término “Shared space” en el marco de la movilidad compartida que se propuso en el proyecto europeo así titulado, que forma parte del Programa Interreg IIB, del Mar del Norte y aplicado en Alemania, Bélgica, Dinamarca, Holanda e Inglaterra. Este es un concepto que inspiró a Ingenieros de Transporte a pensar en estrategias de *traffic calming* o proyectos de coexistencia, que intentan aplicar el principio de integración de usuarios. Desde 1985 ya se utilizó este concepto de *shared*, para la regulación del tráfico y para el diseño del espacio público, basados en la integración espacial de los diferentes usuarios (Porto & Pozueta, 2008).

Jordi Borja es un teórico que ampliamente discute esta crisis, culpando los proyectos inmobiliarios, aduciendo que: “La crisis del espacio público es resultado de las actuales pautas urbanizadoras, extensivas, difusas, excluyentes y privatizadoras” (Borja, 2012, p. 18); sin embargo, utilizo sus métodos para leer sobre los cambios urbanos que se están llevando a cabo. Por ejemplo, sigo sus propuestas para focalizar la atención en:

[...] las nuevas dinámicas no como una maldición fatal o como la expresión objetiva de la modernidad, sino como un desafío al que se puede responder si por una parte descubrimos los elementos de continuidad posibles respecto al pasado y por otra distinguimos lo necesario de lo excesivo o evitable en los nuevos procesos y si finalmente somos capaces de proponer nuevos modelos y proyectos que formulen respuestas integradoras. (Borja & Muxí, 2000, p. 26)

Asimismo, analizaré el **lenguaje** arquitectónico, por ejemplo el papel de los históricos elementos estructuradores del espacio urbano compartido, como **la plaza pública y las fuentes de agua**, para entender de qué manera son utilizados y aplicados por los diseñadores de los proyectos para crear **espacios compartidos** en las **miniciudades lúdicas** o *fantasy cities*. Además, resulta imperativo retomar el clásico tema de la **inseguridad urbana** en el contexto centroamericano para debatir cómo el sector público está proponiendo formas urbanas que contribuyen a **repensar lo público/privado**, motivo por el cual también propongo el concepto de “espacio compartido”.

Sin embargo, me parece interesante retomar el aporte de Monnet (2012), quien comenta históricamente el concepto “público”, pues concatena con el análisis sobre el cambio que han sufrido los usos de los espacios urbanos compartidos debido a cambios en lo socioeconómico. Él apunta que surgió sincrónicamente con la identificación de los usos lúdicos en espacios de circulación y propone la discusión sobre la dicotomía de la “**caminata-ocio**” y la “**caminata-desplazamiento**” (2016), discusiones las cuales, en conjunto con las investigaciones de Ghorra-Gobin (2010, 2011) contribuyen a la comprensión del papel y reinención de estos espacios polisémicos en el sistema urbano.

Abordo también el tema de la **inseguridad urbana**, importante en la apropiación de nuevos espacios urbanos y cuya discusión inició desde la parte 1. Con datos del *Estado de las ciudades de América Latina y el Caribe* (ONU-HABITAT, 2012), analizo el contexto de

inseguridad y pobreza y cómo estos afectan los modos de organización de la ciudad, la disponibilidad física de espacios urbanos y la oferta de los nuevos espacios híbridos de las miniciudades, con un rol compensatorio o de “contra-acción”, en palabras de Borja y Muxí (2000, p. 23)

Finalmente, también enfatizo el eje analítico que actualmente toma los espacios “postpúblicos como artefactos globalizados” (Salcedo, 2003) y que han sido denostados como si fueran la “anticiudad”, basándose en la definición jurídica binaria de lo “público/privado”. Considerando esa posibilidad analítica, más bien me oriento hacia la propuesta de Salcedo y De Simone (2013) y Amaya (2009), quienes brindan un sustento teórico para ver los espacios comerciales fuera de las críticas narrativas moralizantes que han denostado las tipologías como un método que permita una discusión y caracterización incipiente de las miniciudades de forma más neutral.

La dicotomía entre espacio público y privado

Si bien sugerí utilizar el concepto de espacios compartidos, propongo iniciar el debate desde una perspectiva dualista, con la herramienta de las heterotopías que introduje en el capítulo anterior. Comienzo con la frase de Dehaene y De Cauter (2008), quienes en su libro “*Heterotopias and the City* [Heterotopías y la ciudad]” reflexionaron también sobre el papel del espacio público utilizando las herramientas de Foucault. Según ellos, “[...] *the dualism between private and public that has dominated Western thought [...] that reductive dichotomy has obscured the dialectical understanding of space to which Foucault’s concept of heterotopia proves such a wonderful point of entry [...]*” (p. 93) [el dualismo entre lo privado y lo público que ha dominado el pensamiento occidental [...]. Esa dicotomía reduccionista ha oscurecido la comprensión dialéctica del espacio en la que el concepto de heterotopía de Foucault es un punto de entrada tan maravilloso].

A lo largo de las discusiones, he tenido cuidado con las visiones dualistas que podrían reducir la riqueza y alcance del entendimiento de diversas dinámicas; sin embargo, de acuerdo con los autores, a la hora de analizar los cambios en la definición, percepción, uso y administración de los espacios públicos o compartidos, en el contexto del surgimiento de novedosas formas urbanas, es necesario, antes de denostarlos, verificarlos como “alternativas” propuestas por el sector privado y que, de alguna forma, podrían traer beneficio a las comunidades aledañas y a nivel metropolitano también. En palabras de Borja (2014), es posible considerar “la mejora de

la calidad urbana de una zona mediante espacios públicos y equipamientos, la accesibilidad y la rehabilitación del entorno construido y la creación o el reforzamiento de centralidades genera movimientos de población” (p. 11), los cuales no negamos que pueden incluir desplazamientos y elevamiento de precios de la tierra y servicios aledaños. Aunque estos detalles se salen de los objetivos de esta discusión, invito al lector a continuar verificando qué hay detrás de la clásica visión dicotómica de lo “público/privado” que pueda contribuir al análisis del uso y del público meta de los espacios de uso colectivo en las miniciudades.

Según Soja (2000), se ha discutido ampliamente que la verdadera distinción entre estos conceptos no ha estado realmente definida y, más bien, lo que está aconteciendo es una reestructuración de estos espacios, junto con una reconceptualización de la distinción categórica entre los términos. Desde la perspectiva de la nueva economía de las experiencias y de los usos mixtos, en el marco de la reestructuración urbana, los desarrolladores han introducido nuevos productos inmobiliarios, como las miniciudades, que es muy posible contribuyan a cambiar de alguna forma las relaciones para la utilización y apropiación de los espacios compartidos. Gottdiener (1997) plantea que más allá de la dicotomía público/privado, la nueva economía sugiere la visión de una “*consumption/consumer communion*” (p. 159) a partir de la perspectiva de la idea del consumo en exceso. Así pues, ¿se podrían reducir las actuales o futuras miniciudades a espacios meramente de consumo capitalista?

Según el antropólogo argentino Nestor García Canclini, actualmente en el proceso de integración transnacional, se debe cambiar de escala a la hora de hablar de lo público. Las grandes empresas y los inversionistas reordenan el mercado con los principios de la administración global. Para García (1995):

[...] estas tienen una capacidad decisoria mucho mayor que la de los partidos políticos, sindicatos y movimientos sociales de alcance nacional, remodelan lo que la acción coordinada de los Estados modernos había configurado como *espacio público*. Pero lo hacen a escala mundial y subordinando el orden social a sus intereses privados. (p. 192)

Para este autor, lo anterior significa que la esfera de lo público no se limita a las interacciones políticas y al ámbito de lo nacional. Es decir, lo público no abarca solo las actividades y actores políticos o estatales, sino que, intrínsecamente, están ligados a un conjunto de los

actores internacionales que tienen el poder político, económico y mediático para influir en la organización del sentido colectivo y en las prácticas culturales de los ciudadanos. De ahí la complejidad de intentar definir los espacios de uso colectivo en las miniciudades. El objetivo en este capítulo es, más bien, intentar debatir sobre sus usos y públicos meta, motivo por el cual sugiero el concepto de espacios compartidos para aquellas áreas de disfrute social.

En los proyectos de uso mixto, el espacio comercio permite que cada usuario busque su propia forma de realización o satisfacción. Se supera el concepto jurídico para definir los espacios públicos como aquellos sometidos a la regulación de la administración pública. Así se garantiza el acceso a todos y se establecen las condiciones de su uso. En este contexto, de acuerdo con la propuesta de Musset (2010), los lugares de vida compartidos son “**espacios comunes**”; esto para evitar la dicotomía de lo público/privado en el análisis del presente capítulo. Yo también propongo el concepto de “**espacios compartidos**”. El mismo alcalde de San José opinó: “También se han hecho mejoras en prácticamente todos los parques, al tratarse de espacios compartidos y puntos de encuentro, un concepto en el que creemos y consideramos relevante para fomentar la vida ciudadana [...]” (La República, 2017, párr. 3).

En el contexto de las miniciudades, como polos lúdicos comerciales, resulta interesante retomar de dónde surgió el concepto “público”, para entender lo que considero su papel polisémico. En la historia cultural, el adjetivo “público” se sustantivizó para designar un grupo de individuos receptores de una obra artística en la misma época, cuando los espacios de circulación se representan como una escena donde el público se da a ver (Monnet, 2012). De esta forma, la categoría “espacio público” emerge sincrónicamente con la identificación de los usos lúdicos en estos espacios. Desde el siglo XIX se formalizó la distinción entre espacio público y privado, lo cual regularizó los diversos usos urbanos que allí se podrían desarrollar (Borja, 2003; Borja & Muxí, 2000), lo cual también recuerda las políticas urbanas haussmannianas en París, tema que discutí en el capítulo 7. Desde esta perspectiva jurídica, el concepto “privado” se refiere a someter un espacio a regulación. Según Borja y Muxí (2000):

El espacio público es un concepto jurídico (pero no únicamente): un espacio sometido a una regulación específica por parte de la administración pública, propietaria o que posee la facultad del dominio sobre el suelo y que garantiza la accesibilidad a todos y fija las condiciones de utilización y de instalación de actividades. El espacio público moderno resulta de la separación formal (legal) entre la propiedad privada urbana (expresada en el catastro y vinculada generalmente al derecho a edificar) y la

propiedad pública (o dominio público por subrogación normativa o por adquisición de derechos por medio de la cesión), que normalmente supone reservar este suelo libre de construcción (excepto equipamientos colectivos, infraestructuras de movilidad, actividades culturales y a veces comerciales, referentes simbólicos monumentales, etcétera). (p. 27)

Su administración puede ser la propietaria o tener el dominio del suelo para fijar las condiciones de su utilización y de instalación de actividades (Carrión, 2008). Esto significa que hay reglas que seguir. Por el contrario, el espacio público no es sinónimo de sentirse en la libertad de hacer lo que plazca, sin ningún control o legislación. Sin embargo, esa flexibilidad o posibilidad de realizar actividades diversas en los espacios públicos se observa, por ejemplo, a través de manifestaciones expresivas, como lo son los grafitis.

Los grafitis son intervenciones artísticas usadas e interpretadas como formas de resistencia al orden público (Monnet, 2012); no obstante, de manera “controlada” también pueden ser incluidos en las miniciudades, como parte de las formas de tematización, para justificar el carácter “urbano” del proyecto, según sus desarrolladores. Por ejemplo, en Ciudad Cayalá se han realizado actividades que emulan “lo urbano”, al invitar a artistas a participar de la creación de “paneles” (figura 236).



Figura 236. Evento de arte urbano en Ciudad Cayalá.
Fuente: Ciudad Cayalá (2019).

Es una forma controlada y restringida de emular la libertad de expresión que se podría encontrar en las metrópolis. Así pues, se evidencia que no solo el estado jurídico de la propiedad rige para definir un espacio urbano, sino que se pueden abordar los diversos usos

funciones y simbolismos para “acercarse” a las prácticas que se encontraría en los espacios públicos o controlados por el sector público. Esto no significa que estoy corroborando la miniciudad como un “verdadero” espacio urbano o de *civitas* (“ciudad como lugar productor de ciudadanía y ámbito de ejercicio de la misma”, en palabras de Borja y Muxí, 2000, p. 64), sino que estoy diferenciando el discurso y las técnicas del sector privado para crear las heterotopías que interactúan con los espacios externos.

Es un límite muy borroso entre lo público/privado y específicamente en las actividades y sensaciones que los usuarios pueden y tienen permitido realizar. En palabras de Low (2008), “*This blurring of private/public boundaries may not have been what Foucault envisioned, but suggests the social construction of a new economic and political space that is neither public nor private, but instead a pervasive new quasi-public/quasi-private form*” (p. 159) [Esta confusión de límites entre lo público/privado puede no haber sido lo que imaginó Foucault, pero sugiere la construcción social de un nuevo espacio económico y político que no es público ni privado, sino una nueva forma cuasi pública / cuasi privada]. Esta reflexión incita a pensar, más allá de la calificación de las miniciudades como espacios privados, en cómo los usuarios se apropian y se sienten en los espacios compartidos de estas. Retomando las entrevistas presentadas en capítulos anteriores, se perciben opiniones polarizadas, pero en cierta población, sí se capturó el sentimiento de placer y aprovechamiento positivo por parte de los urbanitas.

Las miniciudades acrecientan la encrucijada que ya una vez el *mall* introdujo en el debate de los espacios urbanos compartidos. Para darles seguimiento a las propuestas del capítulo anterior, sumo la sugerencia de Low (2008, p. 160) de llamarlos un “tercer espacio”, donde se incorporan diversas esferas (la económica y política), pero no se constituyen completamente. Por tanto, puede resultar confuso el límite entre el espacio público y las leyes de lo privado; sin embargo esto va de la mano con las mismas ambigüedades que acarrearán las heterotopías. En este caso y de acuerdo con Borja y Muxí (2000), “la dinámica propia de la ciudad y los comportamientos de la gente pueden crear espacios públicos que jurídicamente no lo son, o que no estaban previstos como tales, abiertos o cerrados, de paso o a los que hay que ir expresamente [...] lo que define la naturaleza del espacio público es el uso y no el estatuto jurídico” (p. 27).

En este contexto, podría continuar cuestionando si las miniciudades intentan ofrecer una nueva forma de espacio público como alternativa al ordenamiento social de este. Aunque sea

muy pronto para definir los lineamientos de los espacios compartidos en las miniciudades, por mi parte, considero que son una forma y un espacio que no necesariamente encaja en las categorías existentes y podría ser un híbrido, evolución, ruptura o, incluso, seguimiento de patrones antiguos.

El ocio en el contexto de la inseguridad en los espacios urbanos centroamericanos

Como he constatado en el análisis de la evolución de los sistemas urbanos en la parte 1, más allá de la pobreza, es la desigualdad una de las características que determinan y orientan el crecimiento urbano. También esta influye en los abordajes para la solución de carencias e incluso en la oferta de productos inmobiliarios por parte del sector privado (muchos siguiendo la línea de diseño del Nuevo Urbanismo) en el contexto de una planificación inadecuada.

Concatenando la discusión con los datos de la primera parte, retomo que América Latina está considerada la región más desigual del mundo (ONU-HABITAT, 2012) y se constató previamente que la realidad guatemalteca presenta más desigualdades socioeconómicas que la costarricense. Asimismo, es la región que representa la tasa de homicidios más elevada del mundo (más de 20 por cada 100.000 habitantes, por encima del promedio mundial de 7). En el Triángulo Norte (Guatemala, Honduras y El Salvador), la violencia es de grandes proporciones y el número de víctimas es superior al de los conflictos armados clásicos (ONU-HABITAT, 2012). Los costos económicos asociados con la inseguridad son elevados, pues representan el 8% del PIB, según el Banco Mundial en Centroamérica (ONU-HABITAT, 2012, p. 75). Estos datos permiten entender cómo, en el contexto centroamericano, la convivencia en los espacios compartidos está comprometida por la inseguridad.

En Guatemala se constató un alto porcentaje de la población en estado de pobreza y participando de la economía con el trabajo informal, lo cual también se traduce en una menor capacidad contributiva. Esto significa que el Estado recauda menos impuestos y hay menos inversión destinada a la creación, mantenimiento y cuidado de los espacios públicos. Además, se reduce la población y el público meta con capacidad adquisitiva para consumir en las miniciudades. Estos patrones muestran que la situación del sistema urbano y la economía del país son determinadas en gran parte desde y por la herencia colonial y poscolonial, lo que repercute en la planificación y ofrecimiento de espacios públicos en la actualidad. A partir de

estas realidades, que cambian a lo largo de la región centroamericana, de país a país y entre ciudades, existe un imaginario urbano de la inseguridad, que es hasta cierto punto más real que imaginado, lo cual afecta la relación entre los ciudadanos y los espacios públicos. En las entrevistas realizadas de forma anónima a diversas personas (taxistas y peatones) en ambos países, estas expresaron su preocupación para disfrutar de los espacios compartidos (figura 237).

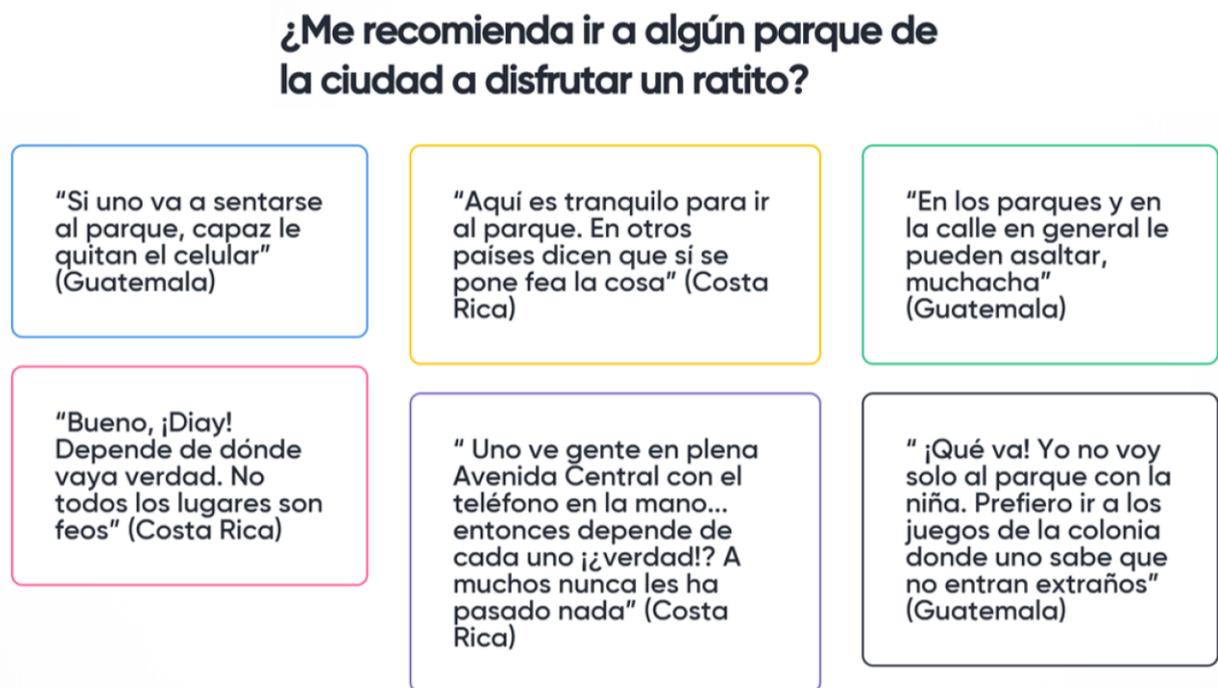


Figura 237. Resultados de encuestas a usuarios de las miniciudades en ambos países entre enero y abril 2016.

Fuente: elaboración propia (2020).

El anterior es un ejemplo de que en el caso guatemalteco se encontraron más respuestas que aluden a una mayor peligrosidad que las obtenidas en el caso costarricense. En este último país se percibió mayor ambigüedad o indecisión y mayores posibilidades de aceptar frecuentar los parques con tranquilidad. Cuando se preguntó: ¿entonces en Cayalá/Avenida Escazú sí es más tranquilo caminar? Los entrevistados respondieron con total certeza de que la situación es diferente. Los testimonios dieron a entender que las miniciudades, siendo espacios al aire libre pero de inversión privada, no son frecuentadas por toda la población y presentan mayores niveles de seguridad, por tener vigilancia contratada. Al intentar graficar o cuantificar los resultados, fue difícil porque muchas veces expresaban diferentes preferencias o frecuencias de asistencia a las miniciudades o al centro de la capital, lo cual dependía mucho del perfil del entrevistado (por ejemplo, un taxista o un vendedor en plena vía pública versus un trabajador en traje entero entrevistado en un restaurante). Además, dependía de la

necesidad del entrevistado de pasar o ir a determinado lugar, ya fuera por entretenimiento o por trabajo. Los resultados se cuantificaron y se exponen en la figura 238.

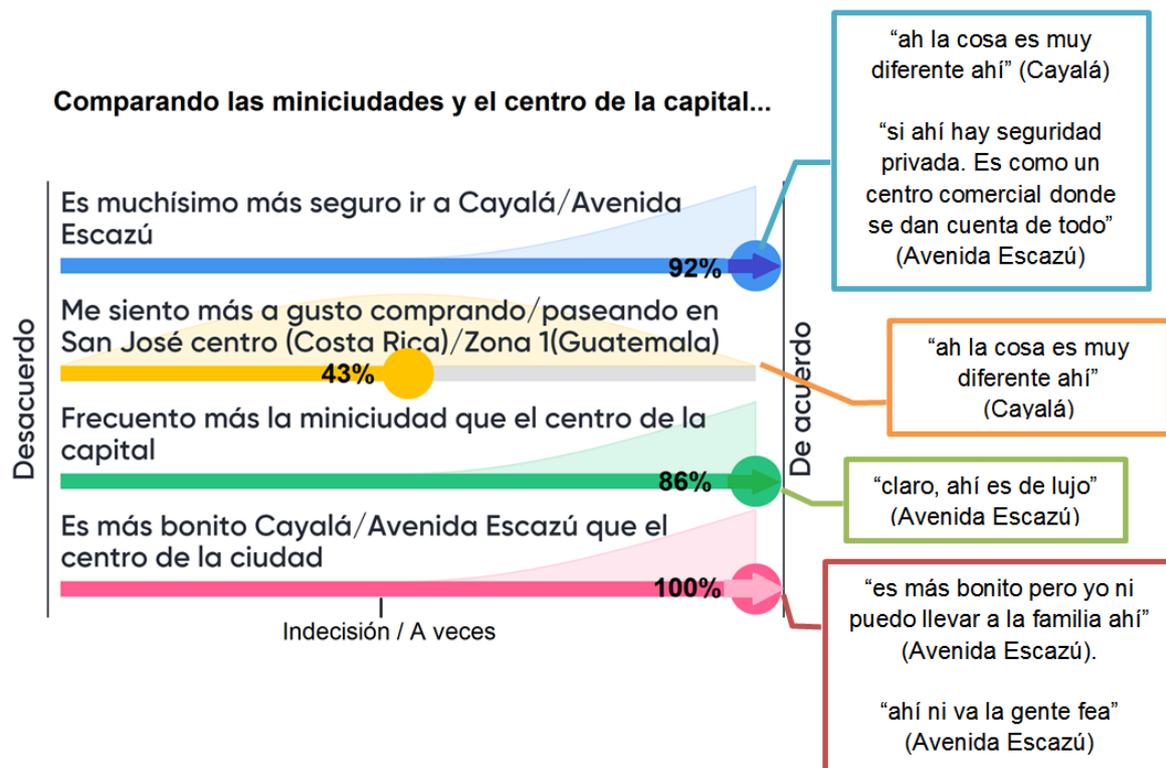


Figura 238. Resultados de las entrevistas comparando las preferencias entre miniciudades y el centro de la capital en ambos países, entre enero y abril 2016. Fuente: elaboración propia (2020).

Si se presta atención al detalle de los testimonios, más allá de los números, se obtiene información con explicaciones más a fondo. Por ejemplo, les puede gustar más la miniciudad, pero no tienen el poder adquisitivo para frecuentarla; se pueden sentir intimidados por el lujo o el exceso de seguridad; se podrían sentir más a gusto comprando en la miniciudad, pero no implican que sea su destino de consumo frecuente.

En la realidad de inseguridad urbana, el mercado incentiva que las poblaciones escojan sus espacios para vivir, comprar o entretenerse en sectores seguros de la ciudad (ONU-HABITAT, 2012). Pude corroborar en las entrevistas que cuando la seguridad es de administración privada, la gente se siente segura. Esto no significa que los espacios privados estén atentando directamente contra la credibilidad de la seguridad pública, sino que ofrecen una opción para que el usuario elija. Incluso la seguridad promovida por los emprendimientos privados también ayuda a generar un polo de seguridad con un área de influencia en sus alrededores, lo cual podría resultar en la mejoría y conceptualización de los estos como seguros también.

De acuerdo con ONU-HABITAT (2012), “las nuevas realidades demográficas, sociales y económicas demandan cada vez más cambios en las formas de gestión de lo público” (p. 145). Las realidades de administración pública también repercuten en la calidad y disponibilidad de espacios compartidos. El financiamiento, las decisiones y las disparidades entre municipalidades, la capacidad de planificar y la misma falta de herramientas normativas actualizadas influyen en la administración de los espacios compartidos, lo cual comprueba que las formas urbanas de inversión privada, por sí mismas, no son la causa de la desaparición de los espacios públicos.

Asimismo, la inseguridad se traduce en un costo para la sociedad e implica “disminuir las opciones de interacción, generar desconfianza tanto entre personas como hacia las instituciones y, finalmente, pérdida de cohesión, lo que tiende a su vez a alimentar el problema” (ONU-HABITAT, 2012, p. 76). Esta inseguridad puede ser objetiva o también creada y hasta exagerada por el mismo discurso publicitario que vende lo tangible e intangible. Además, de vender, el temor influye en:

[...] el modo de organización de la ciudad y el diseño de espacios públicos y privados. La inseguridad repercute negativamente en la disponibilidad física y temporal de espacios urbanos, en la medida en que el ciudadano tiende a evitar áreas consideradas peligrosas o frecuentarlas en determinados horarios. En casos extremos, puede conducir a una pérdida de la noción y práctica de la vida en comunidad, al inducir a los individuos a aislarse en casa o en condominios cerrados. (ONU-HABITAT, 2012, p. 76)

Se recuerda que Jane Jacobs, desde 1961, lamentaba la desaparición del espacio público en el urbanismo contemporáneo (por su misma capacidad de transmitir un sentimiento de seguridad y animación) (Jacobs, 1961). Aquí entran en juego los principios del Nuevo Urbanismo, para orientar la planificación de las miniciudades. Mientras que, por un lado, el Estado trabaja para brindar acciones propositivas orientadas a proteger, recuperar y controlar las comunidades o áreas afectadas, el sector privado ha puesto en el escenario estos espacios de uso mixto, los cuales recrean los objetivos que el Estado quiere y necesita aplicar en los barrios y ciudades. Es por esto que propongo el término de “rol compensatorio”, para lo que Ghorra-Gobin (2006) discutió como una respuesta a los “*principes d’aménagement jugés dépassés et inadéquats par rapport aux besoins actuels*” (p. 22) [principios de planificación considerados como obsoletos e inadecuados con respecto a las necesidades actuales], tomando en cuenta

que, específicamente, este movimiento del Nuevo Urbanismo establece una conexión entre los problemas ambientales y sociales, la implantación de actividades económicas y de servicios urbanos.

No obstante, independientemente de la existencia o no de las miniciudades, el sector público tiene a cargo la planificación y administración de los espacios urbanos compartidos, lo cual también repercute en su uso y apropiación. Como lo evidencia la figura 239, en el mes de octubre 2019, la prensa ha resaltado esta escalada de preocupación respecto al Parque Metropolitano La Sabana, localizado adyacente a los cuatro distritos centrales de la capital.

Seguridad

Asaltos, promiscuidad y drogas en La Sabana atentan contra espacio para deporte y bienestar

Hugo Solano C.. Hace 6 horas.

Así quedó en evidencia la noche del jueves 17 de octubre, cuando a las 6:05 p. m. fue asesinado el ingeniero Randall Ulloa, de 39 años, luego de que intentó defender a una joven de un asalto cerca de la esquina suroeste del Parque Metropolitano La Sabana.

Asimismo, el 24 de agosto a las 11:45 p. m. en Sabana norte, cerca del Instituto Costarricense de Electricidad, fue vupuleado y luego asesinado a balazos otro hombre de 32 años, identificado como Rodrigo Jiménez Méndez, oriundo de San José y cuyo caso también sigue sin resolver.

La administración de ese parque, visitado por más 38.000 personas cada semana, está a cargo del Instituto Costarricense del Deporte y la Recreación (Icoder).

Los delitos y contravenciones más comunes son:

- Hurtos
- Asaltos
- Indigentes que pasan la noche y madrugada
- Tacha de carros
- Robo de cable, lámparas, etc.
- Promiscuidad
- Venta y consumo de droga

Del 1.º de enero al 20 de octubre del 2019 a lo interno y en la parte externa del Parque Metropolitano se han registrado:

54 ASALTOS (en igual periodo del 2018 eran 61)

2 HOMICIDIOS

CONSTANTE DECOMISO DE MARIHUANA

<https://www.nacion.com/sucesos/seguridad/asaltos-promiscuidad-y-drogas-en-la-sabana/4YOA223VZJG2VFW5ODC4O26L5Y/story/>

Figura 239. Artículo de prensa evidenciando problemas de seguridad en el Parque Metropolitano La Sabana

Fuente: elaboración propia, adaptación de Solano (2019).

Esta noticia es un ejemplo de cómo el sector público no está logrando contener los actos vandálicos en los espacios compartidos. Por ejemplo, la disponibilidad, la calidad, el libre acceso, la iluminación y demás características median en la integración de estos espacios con su entorno comunal y metropolitano. Esto significa que su mala planificación o (in)seguridad promueve la aparición de conductas antisociales y violentas (ONU-HABITAT, 2012). Sin embargo, el sector público también es capaz de rediseñar los espacios compartidos para excluir ciertos sectores que “no son bienvenidos” o no se adaptan a “las pautas culturales de la clase media o a un comportamiento adecuado”, en palabras de Low (2009, p. 35), para el caso de las plazas centrales de San José. En este contexto surge una discusión sobre el valor de los espacios públicos en términos políticos, económicos, sociales y culturales. El acceso

restringido a estos espacios pone en discusión el grado de apropiación, el grado de tolerancia hacia los “usuarios no deseados” (Low, 2009) y cómo las ambiciones políticas y económicas participan de esta filtración, ya sea desde el sector privado o público.

Según Borja (2012), “La crisis del espacio público se manifiesta en su ausencia o abandono o en su degradación, en su privatización o en su tendencia a la exclusión” (párr. 2). Cuando el sector público no logra integrar los espacios públicos a las dinámicas urbanas, los promotores ofrecen las miniciudades con una supuesta variedad alternativa, con un rol “compensatorio” o de solución a esos inconvenientes urbanos. No son las miniciudades actuales las que atentan contra la existencia del espacio público; más bien, rellenan vacíos dejados por la prestación ausente o deficiente de servicios públicos (Villerejo, 2010). Tampoco son las miniciudades las que solucionarán por sí mismas la necesidad de rehabilitar el valor simbólico de la práctica de caminar en la ciudad.

Las miniciudades están lejos de pretender ser proyectos que suplanten la existencia y rol de los espacios de administración pública y, mucho menos, de pretender reemplazar las obligaciones del sector público. Tampoco el movimiento del Nuevo Urbanismo por sí solo solucionará y devolverá el valor simbólico del peatón, cuando en realidad la responsabilidad principal del urbanismo es producir espacio público que relacione todo con todo, que ordene las relaciones entre los diversos elementos construidos, con la población y las diferentes formas de movilidad (Borja, 2003), más bien los espacios públicos fueron relegados a residuos o remanentes por la planificación del siglo XX (Ghorra-Gobin, 2010).

Las diversas entrevistas continuaron reflejando las perspectivas antagónicas con respecto a este debate. Unos enfatizan que sí es culpa del sector privado, con sus proyectos de miniciudades que “destruyen” los espacios públicos tradicionales, otros expresan que no resuelven los problemas (pero aun así disfrutan las miniciudades) y, finalmente, están aquellos que sí las consideran una iniciativa del sector privado para ofrecer más opciones “saludables”. Las entrevistas anónimas a diversos taxistas y peatones muestran los siguientes puntos de vista, a modo de ejemplo: “Todos estos proyectos están robándole a la ciudad las costumbres de antaño” (Costa Rica), “Bueno, diay, son una opción más. Cada uno escoge, verdad” (Costa Rica), “Esto es de los millonarios que lo hacen, pero la ciudad sigue siendo igual con sus costumbres en la plaza y parques. Eso nadie se lo quita” (Guatemala), “Aquí en la plaza es otro mundo. Esos centros comerciales son plásticos. La vida está aquí en la plaza con el comercio y la gente pasando a toda hora. Esto no desaparecerá” (Guatemala).

Así pues, los testimonios continúan mostrando la dualidad del pensamiento y también la “libertad” de escogencia. Propongo el concepto “libertad” entre comillas, pues existen factores que limitan, como el poder adquisitivo, las distancias, la degradación ambiental, la falta de transporte público accesible y eficiente, la falta de opciones de espacios de ocio o comercio, la (in)seguridad urbana, entre otros que he discutido como retos urbanos. Si bien es cierto la población no está “obligada” a frecuentar uno u otro lugar, diversas formas urbanas históricamente ya han surgido para alterar las dinámicas de los espacios públicos: en esto, las miniciudades no aportan novedad. En ese contexto, considero que los espacios alternativos como las miniciudades están lejos de llevar a la “muerte del espacio público” por sí mismos. Por otro lado, es posible decir que introducen una simbiosis o relación de cooperación entre las inversiones público y privadas; por ejemplo, en el caso de Avenida Escazú, el gerente de proyecto, Alfredo Volio, comenta que entre sus objetivos está “resolver necesidades” para “transformar las ciudades” (comunicación personal, 16 de marzo de 2017). Si bien es cierto la afirmación es ambiciosa, refleja la perspectiva del sector público para justificar los proyectos de esta escala en la trama metropolitana.

Retomando la idea concreta del círculo virtuoso de Morin (1977), las miniciudades podrían adoptar un rol de complementar los espacios y servicios ofrecidos por el sector público en la ciudad en general. Responderían a las necesidades y demandas de los ciudadanos, ya sea en la realidad o en el discurso publicitario, recordando que la publicidad también genera modas y orienta los gustos y tendencias. Desde otra perspectiva, dentro del encerramiento de las miniciudades, se vende la idea de los promotores de que se puede salir a pasear, caminar y vivir con mayor tranquilidad y libertad que en el exterior metropolitano. Según entrevistas realizadas a guatemaltecos el 18 febrero 2017, “(en la miniciudad) se puede pasear las mascotas y hasta sentarse a comerse un helado”, “puedo usar WiFi gratis sin que nadie me robe el celular”, “uno no se siente igual de seguro en la ciudad o en Ciudad Cayalá”, “fuera de Cayalá es diferente, hay que poner atención”. En el caso costarricense, las entrevistas del 10 de abril 2017 revelaron que “en Avenida Escazú se anda más tranquilo sí, sin duda”, “ahhhh es que aquí en este lugar (Avenida Escazú) sí es bonito y uno puede pasear con la familia y los chiquitos”, “aquí se camina sin cuidado, pero es más carito”, “aquí es diferente a los parques del barrio porque es más bonito y limpiecito”, “aquí es más pequeño, todo más estrujado pero también se siente seguro; una por otra”. Por tanto, se percibe el discurso de preferencia por las “posibilidades” que ofrecen las miniciudades *versus* aquellas ofertadas o ausentes en la metrópolis.

La miniciudad “[...] sirve, como imagen preservativa, para abolir el mal y los inconvenientes de la vida cotidiana. [...] Es una respuesta funcional, a varios niveles, como antídoto contra los inconvenientes, para conseguir de todo, por comodidad o por protección”, comenta Dávila (2005, p. 268), para el caso del *mall*. En este contexto, la novedad y el rol que juegan las miniciudades llaman a profundizar en su estudio, con el objetivo de ser incluidas en la planificación de las ciudades y tomar provecho de las posibles relaciones de cooperación entre los participantes y los espacios, siempre teniendo en cuenta sus limitantes.

Según las entrevistas realizadas a los urbanitas en ambos países, sin importar su característica socioeconómica y de forma anónima, la mayoría aseguró que prefieren las calles “encerradas” y controladas en las miniciudades (en cuanto a estética y seguridad) sobre la “libertad” que se encuentra “afuera”, como se aprecia en la figura 240.



Figura 240. Contraste entre calles adentro y fuera de las miniciudades en Costa Rica. Izquierda: Avenida Segunda. Derecha: vía principal en Avenida Escazú. Fuente: acervo de la autora (2018).

Sin embargo, en las entrevistas en Costa Rica de enero 2017, las personas comentaron que “no es lo mismo una calle de verdad fuera de la miniciudad”, “la vida es diferente pero se disfruta igual”, “yo prefiero mil veces pasear en la miniciudad que irme a la Avenida Central”, “pasear en las aceras de Avenida Escazú es súper elegante y seguro”, “es mejor transitar aquí adentro; ni se siente tan encerrado porque es amplio”. Se observa así que las perspectivas sí muestran una diferencia de gustos, ventajas y desventajas y que los promotores están utilizando para vender “novedades”, “modas”, “soluciones” y espacios que sean atractivos, enfatizando las diferencias con los espacios metropolitanos e hibridando diversas formas y funciones urbanas.

¿Son las miniciudades una *fantasy city* o un *fantasy park*?

¿Serán las miniciudades una forma de *lifestyle centres* que se puede tachar de brindarnos falsos espacios públicos o nos mantenemos en la línea del *fake* adrede? Sin caer en juicios de valor, resulta interesante la reflexión de Blum (2008), quien resalta que hay algo “*unhealthy about faux public places designed to attract rich people and make them feel comfortable. (At least the traditional mall didn’t try to hide the fact that it was a shopping centre). The lifestyle centre is a bizarre outgrowth of the suburban mentality: People want public space, even if making that space private is the only way to get it*” (párr. 7) [poco saludable acerca de falsos lugares públicos diseñados para atraer a personas acaudaladas y hacer que se sientan cómodas. (Al menos el centro comercial tradicional no trató de ocultar el hecho de que era un centro comercial). El centro de estilo de vida es una consecuencia extraña de la mentalidad suburbana: la gente quiere espacio público, incluso si hacer que ese espacio sea privado es la única forma de conseguirlo]. Tomo la opinión del autor para continuar reflexionando más allá de una opinión dualista y verificar si realmente (y cómo) las iniciativas del sector privado atraen y brindan alternativas a la población, sin el objetivo necesariamente de “competir” para ser real. La irrealidad también vende y atrae. Cabe recordar la discusión de las heterotopías y las hiperrealidades, donde contemplé la posibilidad que analizarlas como una visión de un lugar seguro y un “santuario para algunos”, en lugar de una solución para todos (Low, 2008, p. 161).

Según he venido analizado con el discurso publicitario, las técnicas de tematización y los cambios en los patrones de consumo, las miniciudades son diseñadas para aludir adrede a la fantasía y volverla real frente a las carencias y necesidades metropolitanas. Esta sección concatena la discusión con los capítulos que previamente discutieron las técnicas de diseño al retomar el concepto de hiperrealidad, como un *fake city* adrede y consciente. En el contexto de la descripción del *mall*, cuyo contexto aplica a las miniciudades, Dávila (2005) indica que:

Se trata de un espacio liberador contra la pobreza, la inseguridad, la desigualdad, las tensiones, la lucha diaria por la existencia, las injusticias. Se trata de una ciudad espectáculo, de efectos especiales, animada, limpia, segura, cómoda. Su esplendor, su lustre, lo brinda el conjunto del mercado como elemento dinamizador, restaurador del ciclo vital, regenerador [...]. (p. 233)

Como puede constatar, el entretenimiento, el ocio y la fantasía son productos básicos (*commodities*) que están a la venta, en forma de experiencias, en espacios que se vuelven escenarios para el ritual de la doble visualización, donde las personas ven y son vistas (Finol, 2005). Retomando el análisis publicitario, la figura 241 muestra cómo la publicidad alude a símbolos que se asocian al espectáculo, como los puestos de golosinas, la iluminación y los balcones y columnatas emulando un escenario.



Figura 241. Imágenes publicitarias que catalizan el efecto teatral en los espacios de Cayalá. Fuente: Ciudad Cayalá (2019).

Los espacios abiertos al público en las miniciudades son para “la interacción humana lúdica y festiva” en todo momento. Se vive la experiencia de encuentro y reencuentro como en los espacios urbanos compartidos, sin pretender usurpar las funciones de la plaza tradicional de la ciudad (Dávila, 2005). Las miniciudades emulan los símbolos y funciones de las ciudades externas, pero manipulan, controlan y organizan cuidadosamente las actividades y dinámicas que se llevan a cabo en su interior. La figura 242 ejemplifica una publicidad de Avenida Escazú, en la que esta se “transforma” en un parque para niños durante el mes de vacaciones, en julio, lo cual muestra el mimetismo del cual son capaces estos espacios.



Figura 242. Evento en Avenida Escazú donde se emula ser un gran parque público para niños.

Fuente: Avenida Escazú (2019).

De forma compensatoria, se trata de crear escenarios y saciar fantasías e ilusiones adrede, como en el simulacro de Baudrillard (1978), donde el hiperrealismo de la simulación es una metáfora de la realidad. Dávila (2005) afirma, para el contexto del *mall*, cuyas ideas aplican a las miniciudades:

Lo que está en juego es una evocación y una teatralidad de la pérdida y la reconquista [...]. Hay una búsqueda, a partir la representación teatral, de la vida de la calle, pero claro, una calle, ambientada, planificada, domesticada, controlada. Se trata de un espacio liberador contra la pobreza, la inseguridad, la desigualdad, las tensiones, la lucha diaria por la existencia, las injusticias. Se trata de una ciudad espectáculo, de efectos especiales, animada, limpia, segura, cómoda. Su esplendor, su lustre, lo brinda el conjunto del mercado como elemento dinamizador, restaurador del ciclo vital, regenerador [...]. (p. 233)

De forma paralela a esta *fake* adrede, es que surgen muchas de las críticas amparadas por la larga trayectoria que han tenido las discusiones negativas en contra de los legados del movimiento modernista. Krier (2018, p. 110), el arquitecto, por lo contrario, defiende sus diseños ilusorios y cargados de simbolismo de la siguiente forma:

El sentido de la belleza es innato en la mayoría de los humanos. Todo el mundo constantemente hace juicios estéticos calificados por el simple acto de gustarle o no las cosas, los seres, los eventos. El don natural de los humanos para admirar, amar y nutrir la belleza ha sido confiscado en el periodo posterior a la Segunda Guerra Mundial por una elite modernista militante. Desde 1945 en adelante, “bello” no era lo que siempre había sido que debe ser según los comisarios modernistas. Hasta entonces, la belleza era un valor indiscutible, compartido por todas las razas, todas las clases y edades, todas las religiones y naciones del mundo. Independientemente de los estilos y gustos, creyentes e incrédulos apreciaban generalmente los templos, mezquitas e iglesias en su belleza, la nobleza de los castillos era disfrutada por nobles y súbditos, la de las sedes bancarias por parte de los propietarios, clientes y hombres de la calle, la de los establos por los agricultores, terratenientes y sirvientes.

En este testimonio es posible ver cómo el autor y arquitecto hace un llamado a apreciar y disfrutar la belleza edilicia más allá de críticas vacías sobre su grado de autenticidad.

El sentimiento de “control” en los espacios compartidos de las miniciudades

Analizaré ahora de qué forma sector privado ejerce el control sobre los espacios compartidos, yendo más allá de caer en una crítica y lamentación nostálgica de perder el espacio público (Sorkin, 1992) y de una celebración paradójica del *mall* como el único espacio público disponible hoy, según algunos críticos, por ejemplo, Koolhaas (2003) y Kern, (2008). Resulta interesante, desde la perspectiva de las heterotopías y la lógica de la exclusión o del control, cómo en el debate del espacio público democrático los *malls* y los espacios tematizados también pueden llegar a inspirar un cambio de imagen y el patrón de gobernanza de las calles comerciales públicas. Las técnicas de administración proveerían un modelo para la organización y gerencia de los espacios públicos (Kern, 2008).

Los espacios compartidos de las miniciudades asumen algunas funciones y dinámicas típicas de las comunidades o barrios; por ejemplo, las típicas ferias, mercados y hasta fiestas tradicionales. Sin embargo, a diferencia de la dinámica metropolitana, se vende el control, el orden, la predictibilidad y la seguridad como experiencias comprables en actividades organizadas de forma privada (figura 243).

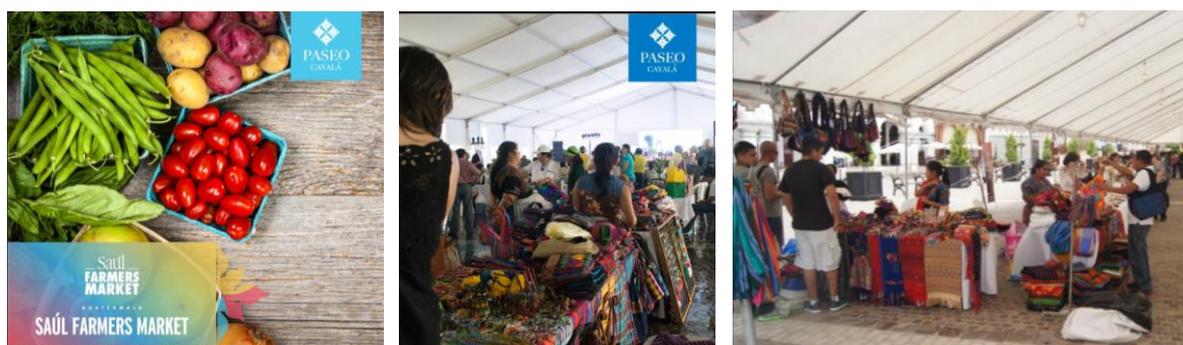


Figura 243. Ferias organizadas en Paseo Cayalá.
Fuente: Ciudad Cayalá (2019).

Esa es la diferencia entre los espacios compartidos de las miniciudades y los espacios metropolitanos: el poder ofrecer un lugar personalizado según los gustos del usuario, visitante o residente, bajo control y predictibilidad garantizada por los promotores. Ese deseo por el orden es enfatizado por Monnet (2011), en su estudio sobre el riesgo de la “guetización” de la ciudad de mañana. Más allá de los fenómenos del individualismo, comunitarismo y securitarismo, que han contribuido a los procesos de autoencerramiento y encerramiento impuesto en diversas formas urbanas (muros, portones, garitas, etc.), el autor propone que es

el anhelo por recuperar el control de su ambiente inmediato lo que explica el deseo de segregación, incluso de estos espacios compartidos. En este contexto, propongo que las miniciudades crean una semiósfera donde se reconstituye la capacidad de intervención y mando, ausentes en los espacios abiertos metropolitanos. Por ejemplo, los ciudadanos que no quieren lidiar con vecinos o conflictos entre estos, relegan los retos a la administración privada. De esta forma, según Low (2008), el “minimalismo moral” cambia la naturaleza de lo que se percibía como comunidad, al reducir el contacto entre residentes y la cantidad de conflictos entre estos.

El “control” también puede relacionarse con el dominio de la naturaleza circundante de los espacios compartidos, para brindar un entorno saludable, limpio y ordenado para el usuario (figura 244).

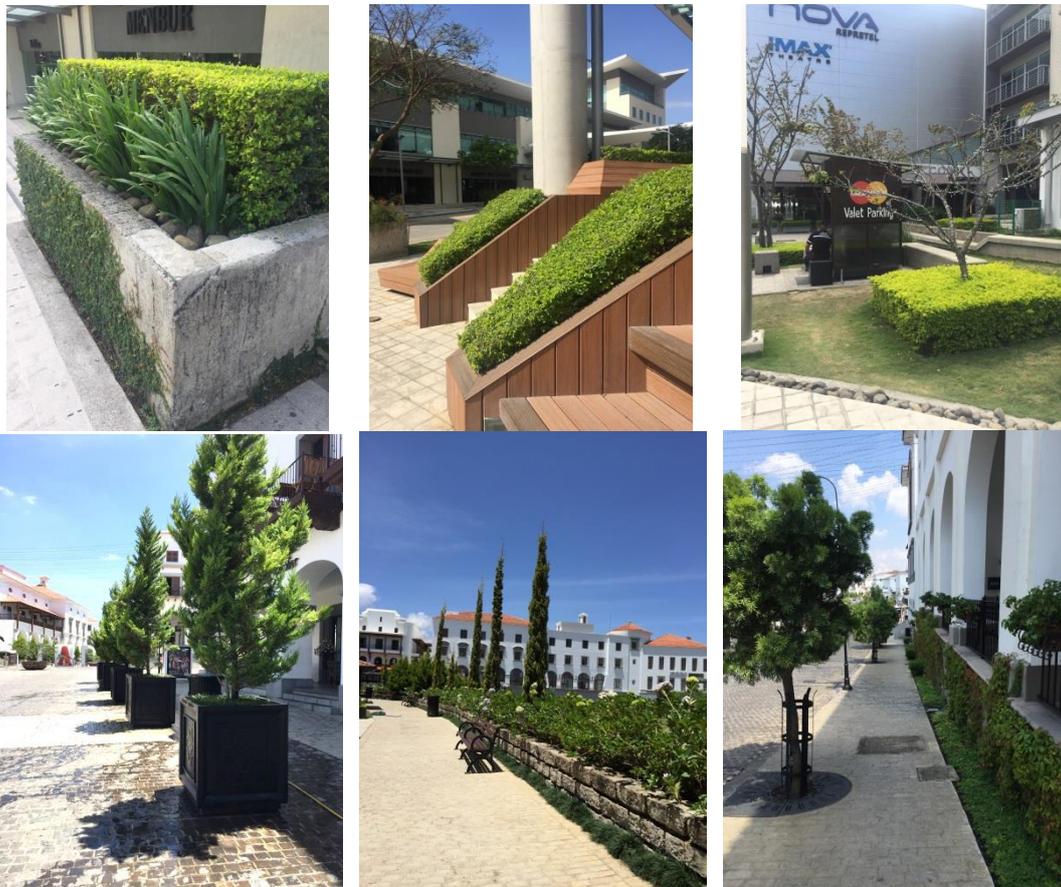


Figura 244. Jardines cuidadosamente diseñados y mantenidos en las miniciudades. Arriba: Avenida Escazú. Abajo: Ciudad Cayalá.
Fuente: acervo de la autora (2017, 2018).

Las intervenciones para incluir el factor natural pretenden expresar la tranquilidad, seguridad, serenidad y equilibrio con respecto a la esfera exterior que es la metrópolis. Al contener la naturaleza y a los usuarios y residentes en las miniciudades, se logra internalizar las ventajas

de estos espacios, al mismo tiempo que se externalizan los inconvenientes metropolitanos (Musset, 2010). De esta forma, los sujetos (usuarios y administradores) sienten la calma de poder controlar y disfrutar de los espacios en una escala manejable, en contraste con el miedo a la esfera exterior de la ciudad infinitamente englobante (ibíd.). Esta serenidad puede potenciar las funciones y efectos de las actividades ocio, al brindar polos lúdicos seguros donde, según el discurso publicitario analizado, el usuario no se tiene que preocupar por el entorno, solamente por disfrutar y vivir su mundo ilusorio.

Según Dávila (2005), “el dominio de lo artificial muchas veces va dirigido a un montaje ilusorio de simulaciones que produzca un terreno de bienestar que nos proteja de las inclemencias e incomodidades del mundo real” (p. 67). En las miniciudades, la gestión ambiental urbana es privada y se interviene de forma meticulosa sobre los espacios verdes compartidos, para brindar un control en todos los ámbitos del funcionamiento del proyecto. El manejo de los jardines de forma geométrica, contenida en maceteros, perfectamente recortados, emula los jardines europeos de los siglos XVIII y XIX y demuestran el control sobre la naturaleza salvaje, como una forma de evidenciar el dominio sobre el medio.

Analizándolo desde la perspectiva del Nuevo Urbanismo, estas intervenciones son criticadas por algunos, ya que se podría considerar una idea que “*véhicule sans aucun doute une dimension esthétique mais ne prend pas en compte la nature dans toute sa complexité [...] le NU se limiterait souvent à n'utiliser la nature que comme un élément de design [...]*” (Ghorra-Gobin, 2006, p. 39) [transmite sin ninguna duda una dimensión estética pero que no toma en cuenta la naturaleza en toda su complejidad (...) el Nuevo Urbanismo frecuentemente se limitaría a solo utilizar la naturaleza como un elemento de diseño]. Con respecto al factor natural, las opiniones son antagónicas en el *blog* SkyscraperCity (2019), donde, por ejemplo mencionan: “Seguiré sosteniendo algo: ¡MUCHO CONCRETO!, prefiero el concepto de las ciudades jardín, sobre todo frente al cambio climático” (publicado por “rodilla”, octubre 2017) o “Uff. ¡Qué hermoso! (publicado por GTSky, julio 2019). Las opiniones opuestas de los entrevistados revelan las diversas aristas de perspectivas con respecto a los diseños.

El ballet de la caminata en los espacios urbanos

Esta sección retoma el capítulo 12 donde abordé las técnicas de tematización; sin embargo, aquí las discutiré puntualmente, en el caso de los espacios públicos o compartidos de las miniciudades. Procedo a identificar cuáles son específicamente los elementos estructuradores de las miniciudades y sus papeles en el uso y apropiaciones de sus espacios compartidos. Según Kern (2008):

Using the tools and techniques of pedestrian-oriented design, lifestyle centres work hard to create a 'sense of place', and the amenities and ambience of a thriving urban street. There are ample pedestrian amenities: benches, pedestrian-scale lights, 'public' gathering spaces, decorative fountains, abundant landscaping, sidewalk cafés to hang out in; and there is often a 'look' or 'theme' to the place: not monumental and homogeneous, but an eclectic blend of architectural styles and forms – carefully designed to appear as if it had grown over time. (p. 7) [Utilizando las herramientas y técnicas del diseño orientado a los peatones, los centros de estilo de vida trabajan arduamente para crear un "sentido de lugar" y las comodidades y el ambiente de una próspera calle urbana. Hay amplias comodidades para peatones: bancas, luces a escala peatonal, espacios "públicos" para reunión, fuentes decorativas, abundante paisajismo, cafés en las aceras para pasar el rato; y a menudo hay un "aspecto" o "tema" en el lugar: no es monumental y homogéneo, sino una mezcla ecléctica de estilos y formas arquitectónicas, cuidadosamente diseñada para parecer como si hubiera crecido con el tiempo]

Estas ideas fueron analizadas desde el inicio de esta tesis, cuando verifiqué los temas y universos semánticos asociados con Ciudad Cayalá y Avenida Escazú. La ciudad antigua y lo contemporáneo caracterizan la arquitectura y el diseño de espacios así como los servicios ofertados y los eventos planificados. Al concatenar esta reflexión con la idea de Huizinga (1953), quien afirmaba que el arte tiene un papel en el juego, ya que divierte y distrae, crea exaltación y curiosidad (a pesar de que ha sido asociado a los estilos de vida de los privilegiados), entonces es posible afirmar que el arte, que se abrió a las masas posteriormente al siglo XVIII por medio de la arquitectura, la publicidad y la mecanización, se puede de igual forma disfrutar y vivir en los detalles de tematización de las miniciudades.

Esa sensación de escape a través de la arquitectura, los diseños, los maceteros, los materiales de construcción, la vegetación, los colores, los adoquines, la iluminación, entre otros recursos, nos permite divertirnos como si estuviéramos en un juego, en un momento de diversión, de relajación, de escape del mundo y vida real. La figura 245 retoma estas diferencias en los diseños de las miniciudades, que contribuyen a crear las sensaciones de juego, diversión y “cambio” en los espacios públicos que se leen como espacios artísticos también.



Figura 245. Detalles en los diseños de las miniciudades. Izquierda: Ciudad Cayalá con sus adoquines, hierro forjado, cornizas, colores blancos, faroles y vegetación tipo mediterránea. Derecha: Avenida Escazú con sus líneas arquitecturales rectas, jardines recortados en formas geométricas y manteniendo el concreto expuesto como color básico.

Discuto ahora la estructura sémica de los espacios compartidos, para entender qué hay detrás del discurso arquitectónico en el contexto de los sistemas urbanos locales y cómo estos contribuyen a las funciones de los espacios compartidos en las miniciudades. Estas perspectivas son de interés, ya que permiten entender cómo los diseñadores se acercan a los usuarios y la población para establecer una atracción hacia sus proyectos. Publicidad, imágenes, actividades, tematizaciones, proyectos en etapas, participaciones de diversos arquitectos, diseños paisajísticos y eventos son algunas de las técnicas utilizadas por los promotores para ligar estos proyectos a las dinámicas y vivencias entre las metrópolis y sus usuarios.

Para iniciar con el análisis de la estructura sémica, cabe rescatar lo discutido respecto a que esta es de herencia secular y tiene un rol importante en la convivencia social. La morfología urbana y sus símbolos se construyeron en un momento histórico y, actualmente, permiten lecturas y decodificaciones diversas (Carrión, 2008), lo cual permite orientar la discusión para entender las dinámicas internas de las miniciudades. Estas inicialmente se pueden calificar como espacios polisémicos. En este contexto, y con la discusión inicial de este capítulo, es posible tomar como base que lo que cada uno entiende por espacio público o compartido es amplio y también depende del mundo de representación de cada sujeto individual (Schopenhauer, 1819).

Desde que la historia cultural asocio los espacios compartidos a los “públicos artísticos”, lo “público” ha cambiado funcional y simbólicamente. Sugiero repensar si las miniciudades están cambiando la articulación “público/privado” en los espacios compartidos metropolitanos y manteniendo algunas prácticas adrede para evocar con nostalgia la ciudad pasada. Los espacios comunes en las miniciudades comparten el papel histórico de “escenario” o lugar de circulación. Las *promenades* o paseos para el *badaud* o *flâneur* (paseante o curioso) no son un instrumento funcional, sino un fin en sí mismos, en el contexto de un mundo de inmersión, donde se observa y se es observado (Monnet, 2012). Según ejemplos obtenidos de las entrevistas (figura 246), las personas visitaban el lugar principalmente para comer y entretenerse caminando; comprar no era su principal atractivo, ya que muchos expresaron los altos costos de los productos vendidos.



Figura 246. Prioridades de los visitantes de las miniciudades en ambos países.
Fuente: acervo de la autora (2017)

Según los ejemplos, los entrevistados en Avenida Escazú indicaban: “Diay, para venir a caminar un rato”, “rico venir a despejarse”, “no necesariamente vengo a comprar, pero me gusta venir aunque sea a pasar el ratico”, “yo vengo solo a caminar pero al final me da hambre, entonces termino cenando con la familia o algún amigo”. Estos son ejemplos de entrevistas, las cuales mostraron que en las miniciudades la caminata es en sí misma un fin, más allá de ser una conexión entre punto A y B. Los diseñadores de los espacios logran el deseo de los urbanitas de llegar y simplemente divertirse caminando, disfrutando del entorno y la arquitectura, quizás como una forma de arte, según Huizinga (1953).

Históricamente, los paseos transformaron el espacio público en destino para realizar el *ballet de sociabilité*, al igual que acontece en los espacios compartidos en las miniciudades. Luego, este adoptó el rol de lugar de exposición de mercaderías, donde hasta la actualidad funciona para mirar vitrinas, o lo que se conoce como “*window shopping*” o “*lèche-vitrine*”. En este contexto de mutaciones urbanas, los lugares de paseo se diversificaron y se hibridaron hasta dar con el actual espacio “público”, como espectáculo donde cada práctica “contribuye a multiplicar los eventos que surgen en los ojos de otras categorías de usuarios” (Monnet, 2012). Quizás podría atreverme a llamarlo “espacio artístico”, aunque se discutiría qué tanta libertad tendrían los usuarios para expresarse ellos mismos. Cuestiono si sería, más bien, un espacio de expresión para los diseñadores y arquitectos o para los mismos transeúntes. De muchas formas los arquitectos están a cargo del ballet o del movimiento de los cuerpos en la miniciudades. Las atracciones, los servicios, los espacios abiertos, el mobiliario, la misma vegetación son todas formas en que los diseñadores orientan el movimiento, creando espacio como si se trataran de bailarines en un escenario.

Es muy probable que estas tendencias también influyan en cómo nos apropiamos del espacio fuera de la miniciudad o, al contrario, cómo el uso del espacio urbano exterior nos condiciona y orienta en nuestro disfrute de los espacios dentro de la miniciudad. Esto lo discutiré en la siguiente sección, a partir del concepto que propuse de “geosímbolos”. Esta es una arista más para determinar de qué manera las miniciudades son parte de los cambios y reestructuraciones de los espacios metropolitanos e introducen una nueva articulación que rompe con la dicotomía histórica de lo público/privado.

En este contexto de mutaciones, cabe retomar la investigación de Monnet (2016) sobre la dicotomía de la “caminata-ocio” y la “caminata-desplazamiento”, para analizar los cambios en los usos y funciones de los espacios compartidos en el marco de la revolución urbana. Los

nuevos órdenes socioespaciales ofrecen diversos espacios y modos de circulación en diferentes momentos históricos. La caminata inicialmente ha sido asociada a la élite y los jardines del siglo XVIII. Posteriormente, como herencia del movimiento modernista que favoreció el funcionalismo, se dio prioridad a la circulación. Seguidamente, en la segunda mitad del siglo XX, con el auge comercial, surgió la caminata comercial en espacios confinados, por ejemplo, el *mall*.

A pesar de que esta forma urbana marcó un punto histórico en la privatización de los espacios públicos urbanos y acaparó las caminatas comerciales, es posible debatir si las miniciudades están introduciendo nuevas dinámicas que requerirían de un análisis cauteloso, tomando en cuenta las especificidades temporales y propias del proyecto. Me cuestiono así si en las miniciudades se puede dar una combinación de caminata asociada con los segmentos de mayor poder adquisitivo y, a su vez, ser una caminata comercial. Si bien es cierto todos los segmentos sociales pueden tener acceso a las miniciudades, podría tratarse de espacios creados por el sector privado para que los segmentos más pudientes escojan un espacio urbano alternativo a los parques urbanos o mercados tradicionales.

Para lograr este efecto y sensación, los desarrolladores están recurriendo a los principios arquitectónicos de diseño del Nuevo Urbanismo para vender la idea de una ciudad “neotradicional”, utilizando elementos estructuradores (calles, plazas, fuentes, etc.) para darles el estatuto de espacio público y lugar de convivencia (Musset, 2010; Ghorra-Gobin, 2006). Según Krier (2019), “*We are the first generation to have reacted against the cataclysmic modernist devastation of the World by building an operative critique backed by a general theory for a human-scale architecture and urbanism. This model of new traditional architecture and urbanism is being applied worldwide*”(p. 5) [Somos la primera generación que ha reaccionado contra la devastadora catástrofe modernista del mundo al construir una crítica operativa respaldada por una teoría general de una arquitectura y urbanismo a escala humana. Este modelo de nueva arquitectura tradicional y urbanismo se está aplicando en todo el mundo]. Podría debatirse si, en el caso de las miniciudades, se trata meramente de una simple táctica de mercadeo, ya que las nuevas tendencias se publicitan como una supuesta banal “novedad”, pero siempre privilegiando el automóvil y otros patrones heredados del proceso de globalización y del movimiento modernista.

Parece que no todos los principios arquitectónicos del movimiento se siguen y más bien se intenta crear “novedad” o buscar una explicación y “justificación” para vender los “nuevos”

diseños de las miniciudades. A pesar de estas propuestas de diseño, las caminatas-ocio a nivel metropolitano, conectando diversos espacios compartidos, aún no son una realidad. Podrían acontecer dentro de las miniciudades, como espacio controlado, escenario de bailarines que siguen un guión y que no pueden salirse de los límites; bailarines que deben apegar a las reglas de los arquitectos y promotores de las miniciudades.

Esta discusión sobre los tipos de caminata también se puede abordar desde el binomio peatón/espacio público, recomendado por Ghorra-Gobin (2010). Históricamente, desde el Renacimiento, el peatón ha sido figura central en el proyecto urbano y ha circulado en un espacio público siendo testigo de la perennidad de la ciudad. Sin embargo, después de la segunda mitad del siglo XX, el valor simbólico del peatón fue roto agresivamente y dejó de ser la figura central de la planificación a costas de una “nueva estrategia urbana” (Ghorra-Gobin, 2010). El tema de los espacios públicos o compartidos no fue abordado en el siglo pasado, sino una vez que la planificación había terminado; se dejó de hablar de caminata y se introdujo la idea de “trayecto a pie” lo que corrobora el profundo cambio que tuvo la idea del peatón en el siglo pasado.

La ciudad fue repensada a partir del prisma del automóvil, transformándose en la *âge de la voiture, motor-age town* [era del automóvil] (Ghorra-Gobin, 2010, p, 87). Para evitar esto, Ghorra-Gobin (2010) sugiere incluir tanto al peatón como a los espacios públicos en la planificación urbana y dejar de considerarlos simples residuos de la misma. ¿Será que esto es lo que están promocionando las miniciudades para hacer sentir al peatón (usuario o visitante) como parte una obra de ballet que necesita de sus bailarines para tomar vida? Esto recuerda las reflexiones en el capítulo anterior, donde las ideas de Foucault orientan a cuestionarnos: ¿nos miran o miramos? En esta discusión sería: ¿bailamos para alguien, nos bailan o disfrutamos bailando solos? Parece que la idea de peatonalidad se asocia directamente con el concepto de ciudad tradicional que se evoca activamente en los diseños y elementos del mundo de inmersión para entretenernos, divertirnos, despejarnos y hacernos olvidar del mundo externo.

Las miniciudades, a pesar de que aún dependen del automóvil como medio de conexión entre el proyecto y la metrópolis, tratan de rescatar estos roles simbólicos en su interior, lo cual, guardando las proporciones y diversos criterios, podría ser una fuente de inspiración para repensar la planificación a nivel metropolitano y aquellos que militan por un desarrollo durable. Esto no quiere decir que las miniciudades sean por sí mismas una solución al reto

urbano en su totalidad, pero de alguna forma se abre el debate y el desafío de pensarlas y estudiarlas más allá que como una simple herencia del movimiento modernista. Por ejemplo, “La calle es hoy objeto de un recuerdo romántico al considerarlo un anacronismo” (Borja & Muxí, p. 51), lo cual inspira, en la siguiente sección, a analizar los “geosímbolos” utilizados en los planes maestros de las miniciudades, que contribuyen a crear un universo semántico para justificar y articular los espacios compartidos de las miniciudades. Considero esta propuesta conceptual como parte de la escenografía del ballet en las calles de las miniciudades.

Los elementos estructuradores del espacio compartido de las miniciudades: la plaza, la fuente de agua y los elementos mesiánicos como “geosímbolos” de la estructura semioespacial

Más allá de las calles y aceras, muchas veces el espacio compartido es asociado a la plaza central, y esta articulación se recrea en las miniciudades para justificar su uso y naturaleza. Según Stickells (2008), en su análisis del urbanismo fluido, las heterotopías (en este caso, las miniciudades) pueden ser un intento de reenfoque la vida pública de la ciudad (que normalmente se asocia con la existencia de una plaza como un lugar fijo, estático y único que marca centralidad) en los espacios de alto tránsito o flujo. Según he constatado en el análisis publicitario y arquitectónico, para esto los desarrolladores realizan descripciones afectivas aludiendo a “geosímbolos” urbanos (plaza, fuente, quiosco, iglesia, etc.) que promueven la exploración de su posicionamiento como un espacio urbano integrativo y que resalta también tensiones y potenciales con otras estructuras urbanas ya existentes en la red metropolitana (ibíd.). Podríamos considerarlo la escenografía de nuestra acción.

Para verificar este debate, utilizo como base la investigación de Finol (2005), con su discusión sobre la transición de la plaza pública al *mall* como parte del proceso de globalización, para introducir esta discusión exploratoria sobre los “geosímbolos”, concepto propuesto de mi parte.

En las miniciudades, la semiósfera arquitectónica, con sus elementos estructuradores, replica las articulaciones entre espacios y usuarios que se han dado a lo largo del proceso de urbanización local. Emular el mito de la ciudad antigua, colonial, pasada a través de símbolos, pretende crear identidad en los usuarios. Para Lotman (1990), “*the function of myth as a central text-forming mechanism is to create a picture of the world, to establish identity*

between distant spheres” (p. 152) [La función del mito como mecanismo central de formación de texto es crear una imagen del mundo, establecer la identidad entre esferas distantes]. Así pues, esta tesis propone el concepto de “geosímbolos”, en referencia a esos elementos estructuradores del espacio, con una carga semántica asociada con lo urbano, que tiene diversas funciones, como crear arraigo o evocar memorias pasadas.

Los principios de diseño del Nuevo Urbanismo han aprovechado la funcionalidad simbólica y fáctica de estos elementos tradicionalmente asociados con lo urbano. Siendo una corriente que toma en cuenta los valores de la ciudad tradicional preindustrial, se introducen símbolos para armar una poética espacial y gestar una semiósfera (Lotman, 1990; Finol, 2005). Las plazas, la naturaleza, el centro comunal o salón de eventos, el paseo comercial, los patios, la avenida principal y la iglesia o centro religioso son algunos de los “geosímbolos” estructuradores característicos del espacio urbano. Como constaté en la parte 2, con su funcionalidad, no solo fáctica sino simbólica, aluden al concepto de ciudad para justificar la oferta de las miniciudades.

Para este apartado tomaré como ejemplo dos “geosímbolos”: la plaza y la fuente de agua. La primera, según Finol (2005), es ampliamente imitada por su simplicidad y por “la poética del espacio” donde ha sido el centro de la vida política, religiosa y comercial y tiene su propia semiósfera. Es un espacio que resume la actividad social a la cual se le agregó la recreación con escenarios de bandas de música y eventos de ocio. Asimismo, han sido espacios donde las familias concurren, los jóvenes comienzan sus rituales de cortejo y la población de más edad socializa con los de su generación (Finol, 2005).

El comercio también ha recurrido a las plazas; los vendedores de comidas rápidas, de mercaderías diversas propias del mercado informal, los carritos de hielo raspado o granizados, juguetes y otras mercancías menores. Sin embargo, estas articulaciones resultan más profundas, pues la complejidad de la plaza como espacio compartido implica una doble articulación temporal y espacial. Por ejemplo, esta cambia de uso dependiendo de la hora del día, lo cual implica que también sus usuarios y actividades cambien (Finol, 2005). Estas dinámicas son las que se replican en las miniciudades con las plazas, que también modifican las ofertas y usuarios, como si se tratara de escenarios que cambian de funciones (y funciones teatrales). Estos elementos estructuradores del espacio son los que llamo “geosímbolos”.

Las articulaciones económicas y sociales y los “geosímbolos” en los espacios públicos se heredan de la base de la estructura cultural poscolonial y se intentan replicar en los espacios abiertos de las miniciudades. Si bien es cierto el diseño puede reducir el valor de uso, las miniciudades están planificadas para mantener no solo la función pragmática, al igual que ocurre en un *mall*, sino también su función simbólica y social, más allá de ser un espacio solo comercial. En la plaza, la satisfacción de las necesidades era el objetivo del intercambio mercantil; sin embargo, en la reciente economía de las experiencias, el consumo simbólico entra en juego, modificando los usos y ofertas de los espacios. De esta forma, el comercio ya no es el medio, sino que se convierte en el fin (Finol, 2005).

El segundo geoelemento que traigo a la discusión es la fuente de agua ornamental polisémica, para ejemplificar cómo su función histórica contribuye a justificar los espacios compartidos en las miniciudades. Se encuentran en la mayoría de plazas de herencia colonial (figura 245); son “geosímbolos” construidos en otro momento histórico. No obstante, el proceso de decodificación (Carrión, 2008) permite incorporarlas al tiempo presente para construir un sentimiento de identidad.



Figura 247. Fuentes de agua en las plazas o parques de San José. Parque Central de San José, 1915.

Fuente: Foto antigua, crhoy.com (2013).

Ahora bien, los elementos analizados son ejemplos de un acervo de “geosímbolos” que construyen lo que esta investigación propone como “geosintagmas”. Estos son un grupo o conjunto de símbolos cuyos significados contribuyen a formar un universo semántico en la

miniciudad para evocar el sentimiento de identidad (en el escenario del ballet).. Las fuentes han evolucionado desde sus funciones simbólicas de sentido religioso hasta la función ornamental y urbanística actual (Dávila, 2005). Tradicionalmente, el agua ha acompañado la fundación y permanencia de las ciudades y han combinado propósitos prácticos y míticos (ibíd.). Es por esto que la fuente se encuentra en “la simulación de una plaza, lo que brinda un claro referente a lo urbano idílico, comunitario, de encuentro” (Dávila, 2005, p. 314) (figura 246). Además, el elemento de agua también se ha caracterizado por simbolizar riqueza, “en contraste con la precariedad” (ibíd.) en la metrópolis. En su universo semántico, evoca el exterior y la vida urbana al aire libre, para alejar la idea de espacio encerrado como el *mall*.



Figura 248. Fuente en la entrada de Ciudad Cayalá, aludiendo al urbano pasado idílico. Fuente: acervo de la autora (2017).

Estos “geosímbolos” hoy marcan un punto de encuentro en los espacios compartidos de las miniciudades. En el caso de Avenida Escazú, a pesar de que se analizó que su arquitectura y diseño no están tematizados apelando directamente a un discurso de nostalgia colonial, los elementos presentes (por ejemplo, la fuente con iluminación LED) mantienen ese arraigo a la sensación del concepto ciudad (figura 247). Como si una ciudad sin fuente no fuera ciudad; la función simbólica está presente. Un ejemplo de las entrevistas realizadas en abril de 2017 en Avenida Escazú se muestra en la figura 247:



Figura 249. Fuente o *splash pad* en Avenida Escazú y ejemplos de entrevistas.
Fuente: acervo de la autora (2017).

En la miniciudad Santa Verde (Costa Rica) también está presente el elemento agua, con un diseño similar al de Avenida Escazú. Se promociona como amenidad y adapta su nombre a “*splash pad*”, en inglés, para aludir a un “geosímbolo” contemporáneo, novedoso, que invite al usuario a investigar de qué se trata (figura 248). Se puede identificar fácilmente qué es una fuente, pero un *splash pad* incita, con una onomatopeya en inglés, a descubrir y alimentar los deseos y necesidades de diversión.

9. SPLASH PAD

Aunque ya no tengas 6 años, un chorro de agua que salga del suelo siempre es super divertido... Y si hace calor es aún mejor.



Figura 250. Render del “*splash pad*” como elemento agua en la miniciudad Santa Verde.
Fuente: Santa Verde (s.f.).

Otro detalle estructurador y de comparación es el tema religioso. Weis y Westermann (1995) comentan que el bazar ha estado históricamente asociado de forma directa con la mezquita, en la historia de los edificios islámicos. En la historia urbana hispanoamericana y lusoamericana, los que conquistaban ciudades siempre erigían un centro religioso y de manifestación comunal y, posteriormente, un centro de intercambio comercial. En el caso de las miniciudades, estas también consideran los espacios religiosos (para prácticas religiosas o espirituales) como parte de su esencia y caracterización como “ciudad”.

En el caso de Avenida Escazú, este espacio religioso aún no se ha construido, pero según sus promotores, están ideando un espacio neutral para poder albergar cualquier tipo de actividad y que también sirva para ceremonias religiosas. En Ciudad Cayalá, el arraigo religioso debido a su fuerte trasfondo histórico es de gran peso, por lo cual sí cuenta con una iglesia, con diversos horarios de servicio. Incluso se observan figuras religiosas en su arquitectura y, en el 2019, se están incorporararon remodelaciones y obras artísticas de gran tamaño (figura 249).



Figura 251. Figuras religiosas en Ciudad Cayalá.
Fuente: acervo de la autora (2018).

Estos son algunos de los “geosímbolos” seleccionados para abrir el debate de cómo las tematizaciones y recursos de diseño apelan directamente a las sociedades, dependiendo de su trasfondo histórico, pues, de acuerdo con Kern (2008), no se debe olvidar que la forma sí importa. La forma urbana no determina la vida social, pero reconozco que ciertas formas urbanas se requieren para sustentar un espacio público abierto en una red urbana.

En el corazón de la urbanidad: la centralidad social

Retomo el tema de la centralidad ya introducido previamente, pero esta vez concatenándolo desde la arista de los espacios públicos o compartidos. Un rol importante de los espacios abiertos al público es el de centralidad social o “*social hub*”, según se discutió en la parte 2. Este rol es tan importante en el éxito comercial que los proyectos como las miniciudades lo fomentan (y podría decirse que hasta “la trasladan”), por medio de la realización de eventos, tematizaciones y amenidades.

Esta idea se ha corroborado en las discusiones realizadas sobre cómo los centros comerciales mutaron, durante el apogeo del comercio de conveniencia en el siglo XIX, en Europa. En *Das Passagen-Werk* o *Arcades Project* de Walter Benjamin (1972), se muestra la vida de los pasajes parisinos como lugares donde se daba el intercambio de productos; fue ahí, el corazón

de la centralidad social, según Shields (1992). Es importante recalcar este cambio de articulación, en el momento en que la propiedad privada adopta el “disfraz” de espacio público y su rol social (ibíd.), al igual que acontece con las miniciudades actuales.

Como analicé previamente, la diversidad de usos y funciones de los espacios compartidos se amplifica con la introducción de las tecnologías de comunicación. En la parte 2, comenté su papel en las centralidades urbanas, al incorporar nuevas relaciones sociales, más individualistas, y al introducir centralidades más flexibles y fluidas. En el contexto de los espacios compartidos, las tecnologías traen nuevas opciones para diversificar los usos en estos espacios. Si históricamente en la plaza se caminaba, vendía y socializaba, actualmente se puede responder un correo electrónico del trabajo y *chatear* [conversar] con una persona ausente físicamente; las relaciones se modifican en la sociedad del hipertexto (Ascher, 2003). Sentados en el espacio compartido, a través de las tecnologías, se multiplican las posibilidades de acción e interacción. La distancias espaciales y temporales aumentan y se tiene la impresión de estar en varios sitios y momentos a la vez (Ascher, 2007). De esta forma, los espacios compartidos adquieren una característica de multitemporalidad que se acompaña de un doble proceso de “deslocalización” y “desinstantaneización” (Ascher, 2007).

Un ejemplo de los gobiernos fomentando estas nuevas dinámicas urbanas es el caso costarricense, cuyo gobierno, en febrero 2019, publicó diversas iniciativas relacionadas con la planificación del “gobierno digital” y se fomentó la oferta de WiFi en parques nacionales y espacios públicos o compartidos (figura 250). Esto se relaciona directamente con la discusión, pues son iniciativas del sector público que contribuyen a promover cambios en las prácticas socioespaciales y de disfrute de estos espacios en discusión.

Plan pone al país en la ruta digital para el año 2050

El Gobierno presentará, este 24 de febrero, el Plan Nacional de Descarbonización, que plantea una hoja de ruta para digitalizar el país, descentralizar el sistema y descarbonizar la economía

Turistas tendrán Internet gratuito en 11 parques nacionales ticos

Figura 252. Iniciativas del gobierno costarricense para aumentar la oferta de servicios digitales.

Fuente: Astorga (2019, 2019b).

Según he abordado en otros capítulos el tema de la centralidad, se retoma en esta discusión ya que es otra táctica para fomentar las miniciudades como polos sociales en el marco de los espacios públicos. Estas reuniones se fomentan a través de las típicas ferias o mercados que se colocan semanal o mensualmente en las plazas o espacios públicos de las metrópolis (figura 251).

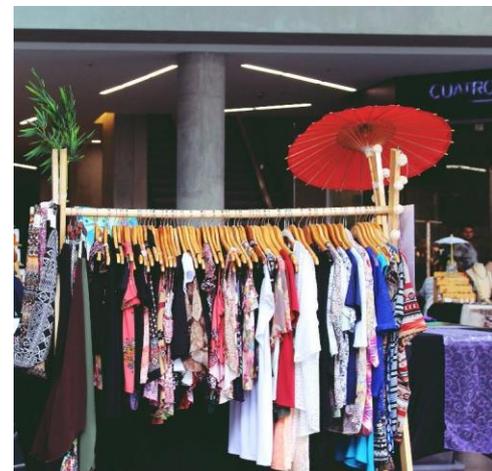


Figura 253. “Mercado Contemporáneo KM0”, se realiza el primer viernes, sábado y domingo de cada mes en Avenida Escazú. Fuente: Mercadokm0 (2018).

Estas actividades emulan las experiencias vividas en los barrios, para fomentar el sentimiento de identidad y comunidad. Sin embargo, de acuerdo con Ghorra-Gobin (2011), para reinventar los espacios públicos no se trata solo de implementar mobiliario urbano, obras de arte o recurrir a especialistas del diseño urbano, sino que se requiere una dimensión política y reintroducción de los “*modes de déplament doux dans la ville*” (p. 150) [modos alternativos de desplazamiento] para hacer emerger la figura del peatón. Se debe valorizar el desplazamiento a pie en los espacios compartidos, y esa es una tarea más compleja, que escapa de los objetivos directos de esta tesis; sin embargo, era necesario realizar la acotación para entender que ni las miniciudades ni el Nuevo Urbanismo por sí mismos pueden resolver

los retos urbanos actuales heredados del pensamiento planificador de la segunda mitad del siglo XX.

Como centralidades sociales con sus espacios compartidos, puedo debatir si las miniciudades fomentan nuevas localizaciones y valores en las formas ya existentes, al crear nuevas articulaciones en sus alrededores (Dávila, 2005; Amaya, 2009); ejercen su acción sobre un territorio, su población y los diversos participantes. Asimismo, se podría decir que fomentan un “magnetismo” que define su importancia como valor central, que tiende a definir lo “cerca” y lo “lejos” (Dávila, 2005). La centralidad de estos proyectos como espacios compartidos incluso llega a revalorizar la dimensión de distancia con respecto a otras formas, pues determinan lo que es “bueno”, “atractivo” o “*in*”, solo por estar cerca de la miniciudad, “cerca de Cayalá” o “cerca de Avenida Escazú”.

Esta necesidad de ganar identidad local en la centralidad social de los espacios compartidos se logra también a través de su toponimia. Como ya se ha mencionado en otros contextos, los nombres de las miniciudades se asocian con una localidad o concepto cultural como “Cayalá” y “Escazú”, ambas en lenguas indígenas, o Santa Verde, haciendo alusión a los topónimos religiosos de la provincia Heredia; incluso *Escazú Village* mezcla la lengua indígena con el inglés cosmopolita en su nombre compuesto. Estas estrategias fomentan “*a sense of place to placeless environment*” (Shields, 1992) [un sentido de lugar en un ambiente sin lugar], en un contexto donde la vida en las metrópolis ha sido caracterizada por la pérdida de valores urbanos y el arraigo. Es una forma de apelar a la memoria colectiva “que contiene datos relativos a la propia estructura del grupo social, al ambiente donde está establecido y a las pautas de conducta necesarias para regir las relaciones entre los integrantes del grupo [...]” (Dávila, 2005, p. 239). Sin embargo, a pesar de todos estos intentos del sector privado, la población no necesariamente lo siente como un espacio donde puede disfrutar con total libertad. El exceso de reglas y seguridad pueden resultar una paradoja que da y quita libertad.

Según Orillard (2008), el ejemplo parisino del complejo Les Halles demuestra esa fragmentación fluida o borrosa del espacio público en diferentes espacios protegidos. Es una “danza compleja” de relaciones entre el desarrollo público/privado que configura nuestras ciudades, según indica el autor. De acuerdo con él, más allá de apoyar o rechazar estos emprendimientos, se trata de analizar cuidadosamente los ejemplos de heterotopías para intentar entender qué significa “público” en la sociedad urbana contemporánea y hacia dónde nos lleva la misma práctica ciudadano/cliente que resulta ambigua (Boyer, 2008).

Conclusiones al capítulo 14

Este capítulo verificó que las miniciudades, como polos ludo-comerciales, favorecen la discusión sobre la articulación del dualismo del espacio público/privado. Consideré discutir este binomio con el objetivo de explorar las miniciudades e identificar las nuevas articulaciones que podrían incorporar a la red urbana.

A partir de los capítulos anteriores, concluyo en este que desde la perspectiva de la nueva economía de las experiencias y de los usos mixtos, en el marco de la reestructuración urbana, los desarrolladores contribuyen a cambiar de alguna forma las relaciones para la utilización y apropiación de los espacios compartidos. De esta forma, las miniciudades suman a un debate que ya una vez el *mall* introdujo en el contexto de los espacios urbanos compartidos. Concluyo, además, que estos proyectos sugieren la construcción social de un nuevo espacio económico y político que no es público ni privado, sino una nueva forma donde se incorporan diversas esferas como la económica y política (aunque no se constituyan completamente).

Asimismo, verifiqué históricamente el surgimiento y mutación del concepto “público”, para entender sus cambios conceptuales y concluir cómo las miniciudades también introducen nuevas funciones y significados a la articulación de espacios urbanos, siempre manteniendo su papel polisémico para cada urbanita. Concluyo que puede resultar confuso el límite entre el espacio público y las leyes de lo privado; sin embargo, esto va de la mano con las mismas ambigüedades que acarrearán las miniciudades como heterotopías en la discusión de nuevas configuraciones. En este contexto, propongo el término “espacios compartidos” para evitar la dicotomía que frecuentemente alude a una definición jurídica y poder así abordar otras aristas de discusión; por ejemplo, el uso, el público meta y los diversos actores.

En la discusión histórica, cuando la caminata inicialmente fue asociada con la élite y, luego, como herencia del movimiento modernista en el siglo XX, se favoreció el funcionalismo y se confinó la caminata comercial en espacios como el *mall*, concluyo que actualmente las miniciudades están vendiendo la idea del retorno a la ciudad tradicional, por medio de diseños que retoman algunos principios nuevo-urbanistas. Es un volver a la caminata-ocio, combinada con la caminata comercial, determinadas por los arquitectos y diseñadores de los espacios. Aunque sea muy pronto para definir los lineamientos de los espacios compartidos en las miniciudades, concluyo que son una forma y un espacio que no necesariamente encaja en las categorías existentes y podría ser un híbrido o incluso una continuación de patrones antiguos.

La discusión comparativa orientó a concluir que la situación de la capital de cada país, a pesar de estar ubicados en la misma región, tiene realidades e historiografías diferentes, lo cual obligó a tomar en cuenta las especificidades de lo local para alejar la producción investigativa de la incompreensión intelectual de las formas urbanas asociadas con la globalización. Así pues, concluyo que la inseguridad urbana es un factor que influye de forma determinante en la disponibilidad, calidad y mantenimiento de los espacios compartidos específicamente en estos casos de estudio centroamericanos.

Asimismo, el tema del sentimiento de control se concatena, desde capítulos anteriores, como perspectiva analítica de las clásicas ideas sobre el individualismo, el comunitarismo y el securitarismo, que motivan el autoencerramiento de espacios urbanos (Monnet, 2011), y con gran justificación, en la realidad de (in)seguridad centroamericana. La población quiere espacio “público”, incluso si hacer que ese espacio sea privado es la única forma de conseguirlo. En este contexto, concluyo que la introducción de las miniciudades como un “espacio postpúblico” o “artefacto globalizado” (Salcedo, 2003) no es sinónimo de un “apocalipsis” o “muerte de los espacios públicos”, para citar algunos testimonios en entrevistas y artículos sobre el sector privado. Considero que son términos y propuestas teóricas que necesitan ser tomadas con cautela y verificadas en cada situación urbana, histórica y espacial.

La amplitud de estos temas asociados al espacio público se puede abordar desde aristas tan diversas que propuse una sección sobre la identificación de los elementos estructuradores de espacios, con el propósito de discutir sus roles y su grado de compromiso con el movimiento del Nuevo Urbanismo. Concluyo que no todos los principios se siguen y que existen diversos motivos comerciales y estratégicos que responden a las necesidades de crear novedades. En este contexto, analicé las plazas y las fuentes de agua como “geosímbolos”, los cuales componen “geosintagmas” como unidades con funciones y significados alrededor de un universo semántico común. Concluyo que son formas y características que los diseñadores pretenden seguir para imitar algunos de los principios arquitectónicos del Nuevo Urbanismo (aunque sea como método de mercadeo), tal cual fueran parte de la escenografía de un baile de ballet. Ellos retoman estos “geosímbolos” asociados con la herencia colonial y cultural, de forma parcial y en diversos grados de intensidad, lo que podría parecer ilusorio (de forma explícita o implícita), para crear el sentimiento de identidad en la población.

Finalmente, retomo la temática de las centralidades desde la perspectiva de los espacios compartidos para concatenar discusiones anteriores y concluir que las miniciudades pueden actuar como polos atractivos e incluso pueden “mover” o “trasladar” centralidades que tienen diversos ciudadanos con diferentes necesidades, en el mundo digital y en el real. Aún así, sugiero que no se pueden cerrar las conclusiones sobre el tema de forma definitiva, ya que *“the extraordinary condition and distinctiveness of the heterotopia with the activation of a ‘new public domain’. [...] it remains completely undecidable whether these new urban figures are disciplinary or emancipatory, whether they bring plurality or normalization* (Heyns, 2008, p. 243) [la condición extraordinaria y el carácter distintivo de la heterotopía con la activación de un ‘nuevo dominio público’ [...] sigue siendo completamente indecible si estas nuevas figuras urbanas son disciplinarias o emancipadoras, si traen pluralidad o normalización.]. El caso es complejo y dejo la discusión abierta a la reflexión.

Conclusiones de la parte 3

Siempre fielmente apegada a los métodos de la geografía, esta parte 3 brindó diversas maneras de observar y entender los espacios urbanos, sin pretender hacer urbanismo ni proponer un urbanismo nuevo. Esta parte permitió debatir sobre cómo la hibridación del *retail*, la nueva economía de las experiencias y las técnicas de tematización contribuyen a crear una complejidad espacial que va más allá del concepto binario de lo real/imaginado y lo público/privado, introduciendo nuevos modos de articulación social y económica.

La parte 3 se centró en la complejidad de las dinámicas identificadas en los espacios dentro de las mismas miniciudades. A pesar de que estas están intrínsecamente relacionadas con las relaciones externas, abordadas en la parte 2, estos capítulos se enfocaron en verificar, identificar, caracterizar, más detalladamente, los espacios internos, sus usos y sus cambios a lo largo del tiempo, las nuevas tendencias y sus efectos en los patrones de consumo y apropiación de los espacios.

Concluyo que las metrópolis, espacios complejos con diversas relaciones en diferentes escalas, están incluyendo nuevas ofertas y resolviendo sus necesidades y retos a través de la inversión del sector privado. Constaté que diversas formas urbanas y prácticas socioeconómicas están atravesando cambios y adaptándose a las situaciones locales y del momento, y las miniciudades son un ejemplo de inversión que se basa en el uso mixto ludo-comercial, para contribuir a nuevas configuraciones espaciales y sociales.

En cuanto a las nuevas tendencias, corroboré el término comercial del *retailtainment* como la base de los nuevos diseños de los espacios, de las recientes preferencias de comunicación con los usuarios y de las nuevas morfologías y diseños. Concluyo que las actividades lúdicas y las experiencias son la oferta base que se ofrece en las miniciudades y que contribuye a modificar las dinámicas heredadas del urbanismo funcionalista, cuando se separaban las actividades de comercio, ocio y residencia. Estas actividades se ven magnificadas con la introducción de la tecnología y el *e-commerce*, los cuales han revolucionado las relaciones sociales y consumistas en la red metropolitana. Las entrevistas permitieron concluir que la población admite los cambios en los patrones de uso y consumo; unos aseguran no usar ciertos espacios urbanos y otros enfatizan que las prácticas de antaño no se replican en los espacios de inversión privada.

En el capítulo 12, retomamé los principios de la tematización para develar las dinámicas entre los sujetos, la miniciudad y la metrópolis. Concluyo que la influencia de la nueva era comercial trae nuevas tendencias, atiende y crea nuevas necesidades y modas y modifica los patrones de consumo con proyectos como miniciudades. El entretenimiento y la economía de las experiencias son (y continúan siendo) la tendencia a seguir por parte de los diseñadores e inversionistas para vender sensaciones, impresiones y experiencias, los nuevos espacios que se caracterizan por crear mundo de inmersión. De forma paralela, constaté que se implementa la acción de “limpiar” o “externalizar” las características urbanas que no se desean y, de esta forma, el universo semántico del diseño responde a lo que el desarrollador quiere vender a los usuarios: lo que el mundo externo o real no puede ofrecer (limpieza, seguridad, orden, conveniencia, mixtura de usos, etc.). En esta línea de discusión, concluyo que la técnica de la disociación geográfica o de “escape” es el pilar fundamental detrás de las diversas estrategias de los diseñadores de las miniciudades. En este contexto, propongo que hay diversas perspectivas y herramientas para analizar estos cambios y que pueden ser leídos como hiperrealidades o heterotopías, al ser conceptos que permiten puntos de observación comparativos con la metrópolis.

Además, concluyo que es necesario adoptar novedosas perspectivas de análisis espacial para investigar los nuevos proyectos inmobiliarios hibridados. Pude comprobar que las relaciones de mercancía y espacio adquieren varias dimensiones y nuevos modos de articularse en el espacio metropolitano, lo cual necesita de nuevas herramientas de estudio. Las heterotopías como herramienta de observación, orientaron las discusiones para dar una imagen de las miniciudades como formas urbanas contrapuestas a la realidad de la ciudad. Así, concluyo que las miniciudades son un proyecto que procura crear un espacio perfecto que contraste con el entorno; intentan marcar ruptura, diferencia, contraste. Sugiero que son ejemplos tangibles para investigar nuevas aproximaciones teórico-metodológicas para reconsiderar y repensar el significado de los conceptos urbanos.

Paradójicamente, a pesar de que las miniciudades tratan de marcar rupturas, al mismo tiempo buscan retomar emociones y dinámicas de las ciudades tradicionales. Pareciera ser que se propone un quiebre con la herencia del modernismo de un siglo atrás y se vende la idea de volver a la ciudad tradicional. Con un análisis semioespacial, procuré entender por qué y cómo diversos elementos urbanos o “geosímbolos” son replicados a partir de solo algunos de los principios de diseño del Nuevo Urbanismo como técnica de mercadeo. Concluyo que resulta confuso el límite entre el espacio público y las leyes de lo privado; no obstante, esto va

de la mano con las mismas ambigüedades que acarrearán las miniciudades, al ser proyectos recientes.

En síntesis, entiendo que los procesos de urbanización cambian en respuesta a las reestructuraciones motivadas por las diversas especificidades locales o por el desarrollo geohistórico desigual que caracteriza los diferentes países. La parte 3 cerró corroborando la complejidad espacial en lo interno de las miniciudades y su relación intrínseca con la metrópolis. Concluyo, pues, que la hibridación del *retail*, la nueva economía de las experiencias y las técnicas de tematización contribuyen a crear una complejidad espacial que va más allá del concepto binario de lo real/imaginado y lo público/privado e introduce nuevos modos de articulación social y económica, los cuales están en constante cambio y aún es muy pronto para definirlos todos con claridad.

Conclusiones y reflexiones finales

“– Les géographies, dit le géographe, sont les livres les plus précieux de tous les livres. Elles ne se démodent jamais”. (Saint Exupéry, 1943, p. 64)[Las geografías -dijo el geógrafo- son los libros más preciados e interesantes; nunca pasan de moda]

Las miniciudades son nuevas propuestas de proyectos de uso mixto del sector privado y cuentan con un significativo papel para contribuir a modificar articulaciones en la producción y apropiación del espacio urbano contemporáneo, en diversas formas e intensidades. Su análisis pionero en Centroamérica abre la discusión y la mente geográfica, con el propósito de nutrir las reflexiones para todos aquellos que participan “haciendo ciudad” en la región centroamericana.

Inicialmente, pude identificar que las miniciudades centroamericanas albergan una combinación de, al menos, el uso residencial, comercial y lúdico, creando un territorio polifuncional, materializado en un paisaje y en una morfología determinada por elementos estructuradores, que siguen un plan maestro e intentan aludir a algunos principios del Nuevo Urbanismo. La definición no la cierro y la dejo abierta a ideas producto de futuras investigaciones. Inclusive podría ser un error semántico grave llamarlas de “miniciudades”; sin embargo es un llamado de atención desafiante al ámbito académico para seguir con las investigaciones sobre estos proyectos. De la misma forma lo afirma Borja (2003), “no nos parece posible en todo caso hoy exponer ni proponer una clave interpretativa que explique el proceso actual de urbanización [...] ni una tipología constructiva hegemónica” (p. 74). En este caso, las miniciudades como recientes tendencias del mercado centroamericano.

Con discusiones más amplias se podría abordar la propuesta del nombre mismo de “miniciudad” y su concepto como tal. Por el momento, considero que las miniciudades son un nombre genérico que se puede adaptar para el actual debate y para próximos experimentos investigativos urbanos. Por ahora, más allá de caer en el discurso de su aceptación o rechazo, puedo sugerir que son proyectos inmobiliarios que se podrían llamar “experimentales”. Quizás pueden ser la expresión de una nueva conceptualización de ciudades planificadas y dominadas por el sector privado en la región, encajando en los objetivos de los planes de ordenamiento territorial locales y en la red metropolitana en cada país y a nivel regional.

Al reflexionar que la introducción y difusión de diversos modelos de consumo promueven una nueva organización del espacio urbano con nuevos paisajes comerciales, residenciales y de ocio, esta investigación abre un nuevo nicho investigativo en la región centroamericana sobre un producto inmobiliario nunca antes abordado en la geografía urbana local. Propongo que, debido a la novedad del fenómeno, aún es muy pronto para cerrar conclusiones definitivas y globales sobre sus efectos y articulaciones con la metrópolis, pero esta tesis inicia el debate exploratorio sobre la diversidad de temáticas y posibles aristas para abordarlas.

Las miniciudades acarrean muchas dinámicas, funciones y espacios, con un largo legado histórico funcional y simbólico. Son algo más complejo que un simple parque temático, un centro comercial o un barrio cerrado. Replican modos de vida anteriores, modificándolos, tomando prestadas arquitecturas y sensaciones, para crear un lugar donde convergen, traslapan, conviven o existen diversos espacios, para diferentes públicos meta, con varios objetivos o necesidades, pero no son idénticas a las tipologías como el *mall* o el barrio cerrado. En ellas se fusionan elementos, funciones, tecnologías, usos y necesidades, tanto locales como regionales y globales.

A pesar de que la reorganización del espacio urbano muchas veces se asume como implícita en la reestructuración de los procesos de urbanización, presenté las miniciudades como nuevos productos inmobiliarios y resultados geográficos o *geographical outcomes* (Soja, 2000) de los nuevos procesos de urbanización y sus incipientes efectos en la vida cotidiana, en la planificación y en el uso y aprovechamiento del entorno centroamericano. No niego la idea de Borja (2003) de que en el urbanismo de productos, en el contexto de estrategias de competitividad por parte de una iniciativa privada dominadora, las formas urbanas pueden contribuir a efectos no deseados, por ejemplo, de fragmentación y segregación. Sin embargo, procurando un balance con el sector público, se podría más bien orientar hacia la construcción de una lógica de ciudad que reduzca la fragmentación y el riesgo (de inversión, de encuentros, de diferencias y de seguridad, entre otros). En este contexto, también se llama la atención sobre el cuidado que se debe tener para no crear una ciudad “genérica”, según Koolhaas (2001), donde se producen piezas dispersas sin conexión, tomando en cuenta que “separar no es segregar” (Borja, 2003, p. 136).

Debido a la especificidad de cada proyecto y de cada sistema urbano, retomo la idea de Soja (1996) de que no es tarea fácil entender la conceptualización del espacio en el urbanismo

actual (Borja, 2003, Ascher, 2007). La novedad asociada a las miniciudades como proyectos con morfologías y funciones híbridadas obliga a pensar las dinámicas urbanas. Son proyectos o propuestas del sector privado que están constantemente cambiando el paisaje y las dinámicas urbanas, modifican el tejido comercial contemporáneo y, por consiguiente, las preferencias de consumo. Concluyo que existe la necesidad de ver las miniciudades más allá de un epítome de la privatización de formas urbanas y sugiero que sean estudiadas yendo más allá de “novedad” banal vendida por los promotores y que se verifique de qué manera estas pueden contribuir a modificar el modo de hacer, percibir y usar el entorno construido. También propongo su discusión más allá de su nombre como tal, para ser evaluadas a modo de emprendimientos que se pueden traducir en cambios en la ciudad y que podrían modificar la perspectiva de la gente hacia lo que es y debería ser la ciudad y la vida urbana (Thüiller, 2005). Esto a partir de su observación como formas urbanas de “innovación de continuación”, que hibridan funciones pero que están lejos de ser una propuesta de “ruptura” o “cambio radical” en la oferta del mercado.

Otro aporte de esta tesis, a nivel metodológico, es poner en discusión la diversidad temática a partir de una amplia oferta de ejes investigativos y autores que no necesariamente siguen la misma línea de pensamiento. La riqueza del análisis cae también sobre la concatenación de diferentes métodos analíticos para este caso de estudio específico en la región centroamericana. Desde la perspectiva teórica, la importancia fue inicialmente identificar las miniciudades como tales y, posteriormente, mostrar que estas prueban ser espacios polifuncionales con una serie de características en común con tipologías ya existentes, pero nunca antes híbridadas en el sistema urbano centroamericano.

En general, se debe tomar en cuenta que esta investigación inicial no contó con toda la información que se planificó en la metodología. Los informantes no siempre respondieron a la petición de entrevistas y las respuestas muchas veces eran escuetas y sin datos relevantes. Cabe destacar el detalle de que, en Guatemala, los entrevistados me respondían desde una perspectiva de “orientar a la turista”, lo que pudo haber condicionado la cantidad, calidad y contenido de las respuestas. La falta de fuentes comparables entre ambos países también generó un desbalance de información que se debió subsanar con otros análisis (revisión de hemerografía, entrevistas, imágenes aéreas, bibliografía, registro fotográfico, análisis publicitario y de redes sociales, entre otros), los cuales se fueron tejiendo a lo largo de los capítulos. No todas las preguntas se responden y, más bien, muchas otras surgieron, lo cual favorece a dejar abierto el debate, fomentando la continuación y ampliación de las pesquisas.

Debido a la complejidad de los diversos temas envueltos y abordados desde diferentes corrientes de estudio, llevé a cabo el análisis transescalar en tres partes, para atender las diversas hipótesis que orientan las diversas secciones. A continuación, presento las reflexiones finales, para cada parte.

Parte 1. Proceso histórico de urbanización en Centroamérica

Las particulares evoluciones de los sistemas urbanos fueron orientadas por diferentes factores políticos, económicos y sociales a lo largo de la historia, marcando las singularidades urbanas a las cuales responde cada miniciudad.

En las ciudades se dan relaciones y procesos, los cuales históricamente se llevan a cabo en un espacio determinado, el cual está en relación con otros fenómenos locales, regionales y mundiales, que influyen en la producción y diseño de las miniciudades. Así pues, constituyen un bagaje de costumbres e historias, cuyas complejidades caracterizan su constante transformación y resultan en los sistemas urbanos actuales.

Ratifico que las prácticas y características heredadas desde diversos períodos históricos contribuyen a la inequidad actual en los diferentes casos de estudio, por lo que para analizar los participantes y sectores involucrados en el crecimiento del AMSJ y el AMCG, se debieron discutir desde un marco de desarrollo desigual. Primeramente concluyo que un papel importante en la estructuración de las ciudades centroamericanas fue la relación ciudad-Estado. No se identificó una burguesía urbana, como en el caso europeo, sino más bien una burguesía rural que se afianzaba en la explotación del campo y la agroexportación. Además, en ambos países el proceso de urbanización y metropolización se vio definido por la producción cafetalera y las dinámicas diferentes de repartición de la tierra. En Costa Rica, el proceso de transformación masiva de uso rural a urbano dejó grandes propiedades sin edificaciones, pertenecientes a familias de alto poder adquisitivo que, actualmente, se invierten como *income assets* para construir las miniciudades. En el caso guatemalteco, ocurre de forma semejante, pero la oligarquía agraria y la élite impusieron la terratenencia y constituyeron el núcleo de la sociedad urbana, situación que, entre otros factores, define la distribución actual de tierras y el crecimiento de la ciudad.

Un punto diferenciador entre el proceso de urbanización de ambos países es que en Guatemala el desarrollo urbano se ha determinado por la militarización del poder. Los patrones migratorios, las desigualdades socioeconómicas y los patrones de expansión urbana han sido orientados por los conflictos armados y el sistema de tenencia de la tierra, a

diferencia del caso costarricense, donde se instauraron formas que permitieron una distribución más uniforme del ingreso, bajo un funcionamiento legítimo que no respondía a mecanismos coercitivos ni militares, característicos hasta hoy día en Guatemala (y en El Salvador).

A su vez, en el caso guatemalteco hay otros factores específicos que delinearon el proceso de urbanización. Resalto la importancia de los terremotos, que condicionaron el desarrollo urbano a través del proceso de renovación y una alta tasa de migración rural-urbana. Luego, la autoconstrucción y tugurización han caracterizado el crecimiento de la ciudad guatemalteca, más que en Costa Rica, y las diversas tentativas estatales no han logrado resolver la inaccesibilidad a la vivienda. Además, a diferencia de Costa Rica, Guatemala se ubica entre los países más desiguales por la distribución de la renta y esto polariza la población que podría tener acceso a miniciudades.

En las dos capitales, la participación del sector empresarial de la construcción en la producción de vivienda se ha orientado, en general, hacia los sectores de mayor poder adquisitivo. Cayalá y Avenida Escazú ofrecen servicios y residencias, pero dirigidos a los sectores de mayor poder adquisitivo y no necesariamente para solventar o atender esa sección de la población que está en búsqueda de vivienda propia o de trabajo formal. Concluyo que el acceso a la propiedad privada y vivienda legal es reducido, lo que aumenta las transacciones informales. En el caso costarricense, las iniciativas del Estado establecieron un mercado subsidiado de vivienda para el segmento medio bajo, lo cual contribuyó a generar áreas homogéneas de composición social dentro del tejido urbano josefino, pero el acceso al crédito continua siendo un reto para la mayoría de la clase media trabajadora. El tema de la disponibilidad de vivienda adecuada y bien ubicada continúa siendo un desafío para ambos países y para la región, donde pude verificar que la oferta del mercado no está atendiendo la demanda de la mayoría poblacional. En ambos panoramas, concluyo que las miniciudades no resuelven el reto del acceso a vivienda legal para todos los sectores socioeconómicos, pero sí cautiva a los de mayor poder adquisitivo, con el atractivo de diferenciarse de lo que la metrópolis no puede ofrecer: seguridad, lujo, tranquilidad, moda, limpieza y orden, entre otros.

En ambos países, logré identificar que el sistema urbano se caracteriza por una fuerte primacía urbana, siguiendo un modelo de crecimiento disperso, distante y desconectado. En el caso guatemalteco, el área metropolitana es uno de los núcleos urbanos más grandes de la región

centroamericana, lo cual complica aún más las grandes dificultades para su delimitación, definición y gestión. Estas situaciones se agravan con las históricas dificultades para definir y delimitar las áreas metropolitanas, lo cual complica la gestión metropolitana, sin un marco jurídico actualizado, aplicado y teñido de corrupción. Esta realidad se contrastó con la “otredad” que venden las miniciudades como alternativa hiperrealizada que responde a las necesidades (reales, creadas o magnificadas) de las capitales pobremente planificadas y con herencias del modernismo funcionalista del siglo XX.

En ambas capitales, el sector privado ha tenido una participación definidora en la expansión urbana. En la revisión hemerográfica, constaté que, según la prensa, el auge inmobiliario en la GAM de Costa Rica ha estado agotando las reservas de tierras poco a poco, encareciendo los proyectos. En Guatemala, la inequitativa distribución de la tierra en una sociedad mayoritariamente agrícola se ha traducido en altos niveles de pobreza y bajo poder adquisitivo, lo que, en ambos países, se traduce en una imposibilidad para la mayoría de la población de acceder a una vivienda en la miniciudad o a servicios de un rango de precios más alto. Asimismo, la incapacidad de los países para generar empleos, las altas tasas de trabajo informal, los salarios mínimos y las crisis económicas internacionales son algunos marcadores económicos que definen el público meta y la inversión en las miniciudades. También la estabilidad política, la delincuencia organizada, las pandillas, el narcotráfico y los cuerpos militares son factores que interfieren en la seguridad urbana y definen el mercadeo de las miniciudades en Centroamérica. En este panorama de (in)seguridad, las miniciudades ofrecen, para ciertos sectores poblacionales, un oasis de seguridad privada, pues no dependen de la Administración pública para brindar espacios seguros en su mundo; sin embargo, se debate cuánta población se beneficia.

Por otro lado, es imperativo resaltar que el componente indígena, alto en el caso guatemalteco, contribuye a definir las características demográficas, sociales y económicas de un gran porcentaje poblacional asociado al trabajo informal. Estos patrones indican una mayor desigualdad en la distribución y acceso a tierras urbanas. Este componente, también está estrechamente relacionado con altos niveles de pobreza y exclusión social, con necesidades insatisfechas y hacinamiento, situación que es más crítica en el Triángulo Norte (Guatemala, Honduras y El Salvador). A pesar de que las miniciudades responden a carencias y necesidades en las metrópolis en la forma de mundos de inmersión, se debate que su objetivo principal no está destinado a solucionar los problemas de pobreza y necesidades

básicas insatisfechas a esa escala en ninguno de los dos países; sin embargo, sí presenta una alternativa para quien pueda pagarla.

Por otro lado, las miniciudades, como polos de atracción de inversión, proponen aprovechar las ventajas de la concentración, de la densificación de comercio y población y de las diversas centralidades (fácticas o simbólicas). No obstante, a pesar del discurso publicitario persuasivo, pude corroborar que no están orientadas a servir completamente a todos los sectores socioeconómicos en toda su oferta de funciones y se enfocan en aquellos de mayor poder adquisitivo para sus servicios y productos. Esto no quiere decir que los sectores medio bajos y bajos no las frecuenten, pero sus testimonios reflejaron un mayor recelo y prejuicio (según verifiqué con explicaciones históricas), como crítica hacia los segmentos más pudientes.

Parte 2. Dinámicas externas: miniciudades en la reestructuración urbana

Las miniciudades contribuyen a modificar las dinámicas metropolitanas en el marco de la reestructuración urbana.

La perspectiva histórica y comparativa permitió tejer cómo los espacios atraviesan etapas de resignificaciones simbólicas y espaciales y la evolución de algunas prácticas de consumo está mostrando cambios en la oferta comercial del sector privado. Así pues, concluyo que las miniciudades contribuyen a modificar las dinámicas urbanas como parte de un proceso continuo de reestructuración urbana, que incluye cambios en las dinámicas de consumo y en las otras formas urbanas.

Desde momentos históricos hasta la actualidad, el ocio y entretenimiento continúan siendo significativos en el desarrollo económico, social y territorial. Han sido la base de las transacciones comerciales en diversas tipologías a lo largo del tiempo, desde los pasajes europeos decimonónicos hasta la introducción del *mall*. Pude identificar que poseen una función integradora de servicios y ciertos grupos poblacionales en los espacios comerciales tipo miniciudades. A pesar de la prontitud para afirmarlo con certeza, inicialmente podría sugerir que son significativos catalizadores del desarrollo en las economías actuales, pero se requiere profundizar investigación en esta arista.

Deduzco que los espacios han sido creaciones culturales que permiten visualizar la evolución de las relaciones sociales urbanas y de los espacios de entretenimiento en cada momento histórico. Por ejemplo, las transformaciones en la percepción sobre el tiempo libre para

entretenerse, como una consecuencia de la organización social del trabajo después de la Revolución Industrial, fue clave para entender la emergencia de lugares de entretenimiento. A partir de este amplio recorte histórico comparativo, concluyo que el sector privado participa creando hibridaciones espaciales y funcionales en las ofertas, para adaptarse a las carencias y retos de las metrópolis gestionadas por el sector público.

Por otro lado, la práctica de establecer límites siempre ha estado presente en el diseño de las ciudades por diversos motivos, respondiendo a las realidades temporales de sus sistemas urbanos y, en este sentido, las miniciudades no presentan una novedad. A diferencia de Costa Rica, en Guatemala, los barrios cerrados no planificados cierran su ingreso con garitas o “agujas”; crean una asociación de vecinos y transforman los barrios o “colonias” en un tipo de miniciudades por su propia iniciativa. De esta forma, concentran sus necesidades dentro de los barrios; sin embargo, en Costa Rica no se da este fenómeno y se prohíbe el uso comercial en los sectores destinados a uso residencial, específicamente en barrios cerrados de planificación privada. A pesar de estas diferencias, pude constatar que en ambas capitales el comercio de conveniencia está lejos de desaparecer y, más bien, toma fuerza. Las ventas informales caracterizan las transacciones en Guatemala y las pequeñas tiendas de barrio se encuentran en mayor cantidad y menor tamaño que en Costa Rica, donde están más reguladas y se conocen como “pulperías” o “minisúpers”, y el sector privado más bien ha invertido en estos servicios, bajo el método de franquicias de cadenas de tiendas de conveniencia. Con estas dinámicas específicas para cada localidad, las miniciudades también han decidido incluir los servicios de conveniencia, los “chinamos” o quioscos de comidas e imitación de ventas “ambulantes” en sus diseños, para simular la diversidad de usos y servicios característicos de una ciudad. Concluyo que esta oferta, aunada a la estricta seguridad privada de los planes maestros de las miniciudades, son una respuesta de forma contrastante a la situación urbana, social y económica de cada país. Es una iniciativa que promueve la otredad, la comparación y lo alternativo, aunque esto implique dejar por fuera a ciertos sectores socioeconómicos.

Las miniciudades como centralidades tienen un rol atractivo de inversión pública y privada hacia sus alrededores, donde se valorizan nuevas áreas urbanas, y también promueven la modificación de las centralidades históricas al introducir nuevos polos simbólicos y virtuales. Además, desde la perspectiva del *e factor*, concluyo la posibilidad de que la centralidad también puede cambiar en la era de la hiperconectividad. Diversos avances tecnológicos han ampliado las distintas maneras de ocio y diversión, formas de vender, vivir y apropiarse de la ciudad en el contexto de las miniciudades. Por tanto, considero que el *e factor* estimula la

modificación de las relaciones entre los proyectos y sus usuarios con la metrópolis, de las centralidades, de la intensidad y dirección de la expansión urbana e incluso de relaciones entre urbanitas. El centro ya no es necesariamente físico y se vuelve dinámico o fluido y los promotores promueven las miniciudades como *social hubs* [centros sociales], donde se satisfacen diversas necesidades del ciudadano. Son centros polifuncionales, que al integrar las tendencias del uso mixto con características de un mundo de inmersión, aumentan y modifican las dinámicas urbanas en diversas escalas. Condensan actividades que las convierten en espacios fácticos de centralidad, los cuales van más allá de la discusión de la dualidad de lo público/privado. Asimismo, aprovechan las economías de aglomeración y modifican los patrones de consumo. De forma exploratoria fue posible identificar potenciales cambios importantes que impactarían a la población, en el contexto de una complicidad entre agentes privados y públicos, para promover “soluciones” o alternativas a la planificación inadecuada. De esta manera, concluyo que las miniciudades fomentan otras formas de dinámica metropolitana, brindando “opciones”, “remedios”, “modas” o “alternativas” a la realidad externa (lo marco entrecomillado porque es una posible lectura de los diferentes discursos analizados). Sin embargo, considero que, a pesar de estas nuevas dinámicas identificadas, las miniciudades aún no introducen un “nuevo orden espacial” en las ciudades, para usar las palabras de Marcuse y van Kempen, en su libro *Globalizing cities. A new spatial order?* (2000) [Ciudades que se globalizan. ¿Un nuevo orden espacial?] y aún es muy pronto para afirmarlo.

Concluyo que el papel del mercado inmobiliario reacciona a los imaginarios urbanos para crear supuestas necesidades y promover soluciones a los diversos actores. La publicidad utiliza universos semánticos que responden a estos diversos imaginarios y busca ser amparada por la corriente del Nuevo Urbanismo (como conjunto de principios que pretenden reconfigurar y renovar el proyecto urbano). En este contexto, dejo claro que existen diversos grados de aceptación y rechazo sobre este movimiento en el discurso académico. Una vez presentadas y disociadas las discusiones antagónicas, fue posible identificar las reflexiones de aquellas investigaciones que militan por la calidad del espacio urbano para progresar en el “saber hacer ciudad” actualmente. Así pues, concluyo que los diseños de las miniciudades no necesariamente cumplen con la idea vendida por los promotores, quienes abogan por seguir esta corriente, pero considero que, de alguna manera, los principios del Nuevo Urbanismo y el discurso de nostalgia hacia la ciudad tradicional están influyendo en la reestructuración de la ciudad y sus dinámicas socioespaciales, hipótesis central que esta tesis aborda. No obstante, reitero que aún es muy pronto para pronunciarse tanto por el Nuevo Urbanismo como por las

mismas miniciudades que dicen aludir a dicho movimiento. Además, propongo que no es posible catalogarlas como completa novedad; más bien son una combinación de morfologías y funciones de herencia secular, que hoy día convergen con técnicas de mercadeo, para ofrecer una variedad de espacios, actividades y dinámicas híbridadas, alternativas a la ciudad mal planificada.

Parte 3. Dinámicas internas de las miniciudades

La hibridación del retail, la nueva economía de las experiencias y las técnicas de tematización contribuyen a crear una complejidad espacial que va más allá del concepto binario de lo real/imaginado y lo público/privado e introduce nuevos modos de articulación social y económica.

El *retail-tainment* es una parte imprescindible del diseño de los espacios comerciales y de las miniciudades; se trata de un nuevo paradigma que atañe las actividades de residir, comprar y entretenerse. De forma complementaria, la introducción del comercio digital, la comunicación instantánea con los *smartphones*, las redes sociales digitales y el *big data* han ayudado a modificar los patrones de consumo, usos y funciones en las ciudades, en las funciones simbólicas de los espacios, en las tácticas de mercadeo y de comunicación, en los lugares de encuentro y hasta en las centralidades urbanas. Concluyo que el *e-commerce* y las herramientas tecnológicas facilitan la hiperconectividad, la omnipresencia, la flexibilidad y la inmediatez de la comunicación, para centralizar usos o actividades en las miniciudades. La influencia de la nueva era comercial trae nuevas tendencias, atiende y crea nuevas necesidades y modas y altera los patrones de consumo, tema que invito a ampliar en los casos centroamericanos.

En cuanto a las técnicas de tematización y de diseño, confirmo que se emplean a modo de estrategia para fomentar el sentido de pertenencia y justificar la existencia de las miniciudades como mundos de inmersión en la red metropolitana. También los principios del Nuevo Urbanismo promueven que las miniciudades emulen una ciudad a la medida, “limpiando” y seleccionando las características urbanas que se deseen o no replicar (sin embargo, reitero que esto no significa que los proyectos sigan la corriente de diseño como tal). Según pude verificar, en las miniciudades se toman solo algunos principios que benefician la arquitectura y su publicidad para vender la “novedad saludable” en el discurso, pero se siguen favoreciendo herencias de la planificación del siglo pasado, como por ejemplo, el privilegio al automóvil. Por esto, se debatió desde otras perspectivas que el universo semántico

seleccionado responde a lo que el desarrollador quiere vender a los usuarios: lo que el mundo metropolitano no puede ofrecer (limpieza, seguridad, orden, conveniencia, mixtura de usos, lujo, comodidad, etc.).

El consumo juega con la ambigüedad semántica y se crean ilusiones, deseos y más usos espaciales. Como parte de estas técnicas, concluyo que las miniciudades hibridan los espacios para aumentar su funcionalidad, lo cual da lugar a una complejidad espacial en su interior, que está abierta a posibilidades de redefinición y expansión de los conceptos, más allá del binomio de lo real/imaginado o de lo público/privado. Propuse el concepto de “geosímbolos” (como las plazas y fuentes de agua), que componen “geosintagmas” (unidades con funciones y significados alrededor de un universo semántico común) como herramientas de observación. A partir de estos, concluyo que miniciudades son polos ludocomerciales y también estructuras semioespaciales que introducen nuevas dinámicas, las cuales contribuyen a cambiar las relaciones de utilización y apropiación de los espacios compartidos. La arquitectura, con su influencia simbólica y funcional, se orienta para crear y enfatizar estas sensaciones. Más allá de vender un producto, se vende también una experiencia, novedades materiales e intangibles de forma similar a los centros comerciales, aunque siempre buscando diferenciarse de estos, lo cual logran con el factor residencial, con su oferta al aire libre y con su discurso publicitario.

Además, utilicé la herramienta analítica del concepto “heterotopía”, para crear adrede una visión dualista y comparativa de opuestos. Más allá de concluir, propongo las miniciudades como espacios que representan una totalidad (metropolitana) tipo microcosmos, donde se encuentran y sacian “todas” las necesidades y se encuentran “todos” los lugares posibles e imaginables. También como un lugar dónde el tiempo y el espacio se vuelven relativos y se modifican con la ayuda de las nuevas tecnologías de la comunicación, para crear mundos de inmersión que atraen a la población bajo la idea de escapar de la realidad metropolitana. A partir del concepto de hiperrealidad, considero que, lejos de ser una falsa ilusión, las miniciudades eliminan la barrera entre lo real y lo irreal, de forma adrede. Lo real se vuelve irreal y la ilusión se vuelve realidad. La simulación es adrede y planificada y cuenta con diversos grados de autenticidad. Como pude ratificar con otras herramientas de análisis, los diseñadores replican el mundo metropolitano, pero de una forma higienizada y más intensa que en los centros comerciales del siglo XX, como si hubieran pasado por un proceso de pasteurización en el momento de su diseño. A pesar de que las entrevistas evidenciaron que este fenómeno es altamente criticado, continúa siendo utilizado como un recurso para crear un

mundo paralelo, siempre buscando la novedad y la diferenciación de los “simples” centros comerciales o *malls* heredados del movimiento modernista.

Entre las discusiones finales, exploro cómo la verdadera distinción entre el espacio público y privado no ha estado realmente definida sino que responde a una caracterización jurídica y no de sus usos o usuarios. Propuse el concepto de “espacios compartidos” para evitar la dualidad de lo público/privado, que orienta las investigaciones hacia un sesgo crítico. A partir de esta propuesta, orienté la discusión hacia la posibilidad de ver los espacios de las miniciudades y aquellos ofrecidos por la metrópolis con una relación simbiótica, recordando el círculo virtuoso de Morin (1977). Me alejo de la típica visión “apocalíptica” de que el espacio público “está desapareciendo” y, más bien, concluyo y dejo abierto el debate de cómo las miniciudades agregan experiencias a sus espacios, ofreciendo un continuo de opciones mercadeables para poder ser “diferentes”, “distintas” y “exclusivas”, según sus promotores.

Como alternativa investigativa a las clásicas ideas sobre el individualismo, comunitarismo y securitarismo como explicaciones a la segregación física, propongo la idea del “autocontrol” como factor que motiva el auto encerramiento de espacios urbanos y espacios compartidos en las miniciudades. A pesar de que el aporte de esta tesis fue hacer el ejercicio de identificar otros motivos para entender la propuesta de las miniciudades que se identifican como opciones para variar y complementar otras ofertas metropolitanas, no niego que el tema de la inseguridad urbana es un factor primordial que influye en la disponibilidad, calidad y mantenimiento de los espacios compartidos centroamericanos pero

En general, concluyo que estas nuevas superficies públicas, que aspiran a intensificar la sensación de urbanidad tienen el potencial de contribuir a más amplias discusiones sobre la sustentabilidad urbana en el contexto de un rápido crecimiento de desarrollos privados de gran escala e implicaciones a largo plazo, con un fuerte rol social. Es necesario continuar buscando cómo se crean nuevos órdenes sociales, culturales y tecnológicos que contribuyen a la comercialización del ocio y otras prácticas urbanas. Estas infraestructuras urbanas, retando y cambiando formas arquitecturales tradicionales, no deben ser sobredeterminadas espacialmente y requieren de herramientas novedosas de análisis para explorarlas. Resalto su posibilidad de impactar en discusiones más amplias sobre temas, por ejemplo, como la accesibilidad y heterogeneidad del espacio público o compartido, y sobre la participación y ocupación de los diversos actores en estos espacios. Dentro de unos años, se requeriría ampliar las discusiones hacia diversos ejes de observación, pues sí enfatizo que es aún muy

temprano para afirmar si estos espacios hibridados son parte de un proceso, de una moda transitoria o si contarán con la influencia necesaria para llegar a predominar como un modelo estandarizado en el tejido urbano.

No cierro las presentes discusiones; por el contrario, enfatizo que esta tesis que abre, de forma exploratoria, un nicho de estudio en la región, con el intuito de reconsiderar y repensar el significado de conceptos y articulaciones urbanas contemporáneas en Centroamérica.

Bibliografía

ABALDE, C. S. (2015). El Paseo Cayalá. Una Aproximación semiológica a una propuesta urbanística. Tesis (Maestría en Estudios Culturales Latinoamericanos) – Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales (FLACSO), sede Guatemala.

ALVARADO, L. (1984). El proceso de urbanización en Guatemala. Centro de Estudios Urbanos y Regionales, Universidad de San Carlos de Guatemala, Guatemala: CEUR.

ALVARADO, A. & JIMÉNEZ, G. (2015). Urbanizaciones cerradas en Costa Rica: transformaciones socioespaciales en la urbanidad y segregación socioresidencial en el distrito de San Rafael de Escazú (1990-2015). XXX Congreso Latinoamericano de Sociología. Costa Rica, 2015.

AMAYA, C. A. (2009). Rol de los centros comerciales en la organización espacial de las principales aglomeraciones urbanas de Venezuela. *Revista Geográfica Venezolana*, 50(2) 2009, pp.263-286.

ARAYA, M del C. (2010). San José, de “París en miniatura” al malestar en la ciudad. San José: EUNED.

ASCHER, F. (1995). *Métapolis ou l’avenir des villes*. Paris: Odile Jacob.

ASCHER, F. (2005). Ciudades con velocidad y movilidad múltiples: un desafío para los arquitectos, urbanistas y políticos. *ARQ*, n°60, *Arquitectura de infraestructura / Infrastructure architecture*, Santiago, julio, 2005. Recuperado de: <https://dx.doi.org/10.4067/S0717-69962005006000002>, pp. 11 - 19.

ASCHER, F. (2007). (2ª edición) (Prólogo Jordi Borja). Los nuevos principios del urbanismo. Madrid: Alianza Editorial. Versión francesa original: (2001). *Les nouveaux principes de l’urbanisme, la fin des villes n’est pas à l’ordre du jour*. La Tour d’Aiguës: Éditions de l’Aube.

ASCHER, F. (2009). *Organiser la ville hypermoderne*. Grand prix de l’urbanisme 2009. Direction générale de l’Aménagement du Logement et de la Nature: Editions Parenthèses.

ASTRURIAS, M.A. (1993). *Leyendas de Guatemala*. Barcelona: Primera Plana.

AUGÉ, M. (1992). Los “no lugares”, espacios del anonimato. Barcelona: Gedisa. Versión francesa original: (1992) *Non-lieux*, Introduction à une anthropologie de la surmodernité. Paris, Le Seuil.

AVANCSO (Asociación para el Avance de las Ciencias Sociales en Guatemala). (2003). El proceso de crecimiento metropolitano de la Ciudad de Guatemala. Perfiles del fenómeno y óptica de gestión. *Cuadernos de investigación N° 18*. Guatemala.

- BARTLING, H. (2008). A master-planned community as heterotopía. The Villages, Florida. En: DEHAENE, M & DE CAUTER, L. *Heterotopia and the City. Public space in a postcivil society* (pp. 165-177). New York: Routledge.
- BATAILLON, G. (2008). Génesis de las guerras intestinas en América Central (1960-1983). Médico D.F.: Fondo de Cultura Económica.
- BATAILLON, G. (2018). Amérique Centrale: Violences et pseudo-democraties (1987-2018). *Hérodote*, 2018/4, N° 171, pp. 67-88.
- BATES, H. W. (1882). *The West Indies and South America*. London: Edward Stanford.
- BAUDRILLARD, J. (1978). *Cultura y Simulacro*. Barcelona: Kairós. 2007.
- BAUDRILLARD, J. (1971). *La société de consommation. Ses mythes, ses structures*. Paris: Gallimard.
- BAUDRILLARD, J. (2014). *El sistema de los objetos*. París: Siglo XXI.
- BAUM, L. F. (1900). *The wonderful wizard of Oz*. Chicago: George M. Hill Company.
- BAZZANT, J. (2008). Procesos de expansión y consolidación urbana de bajos ingresos en las periferias. *Bitácora 13*, (2) junio-diciembre 2008, pp. 117-132.
- BENJAMIN, W. (1989). (1ère éd., 1939, trad.). *Paris, capitale du XIXème siècle. Le livre des passages*. Paris: Cerf. 97p.
- BENJAMIN, W. (Rolf Tiedemann and Hermann Schweppenhauer. Eds.) (1972-1989). *The Arcades Project*. Frankfurt: Suhrkamp.
- BERMAN, M. (2013). *Todo lo sólido se desvanece en el aire. La experiencia de la modernidad*. Barcelona: Arthropos Editorial.
- BLACKELY, E. J. & SNYDER, M. G. (1997). *Fortress America, Gated Communities in the United States*. Massachusetts: The Brookings Institution.
- BORGES, J.L. (1999). *El Hacedor*. Buenos Aires: Emecé.
- BORJA, J.; Z. MUXÍ. (2000). El espacio público, ciudad y ciudadanía. Recuperado de: https://www.academia.edu/34626255/El_espacio_p%C3%BAblico_ciudad_y_ciudadan%C3%ADa
- BORJA, J. (2001) “La ciudad del deseo”. En: CARRIÓN, F (Edit.) *La ciudad construida, urbanismo en América Latina*, (pp. 391-396). Quito: FLACSO.

- BORJA, J. (2007). Un libro de alta utilidad, de un autor de audaz inteligencia. Prólogo. En: ASCHER, F. (2ª edición). *Los nuevos principios del urbanismo*. Madrid: Alianza Editorial.
- BORJA, J. (2003). *La ciudad conquistada*. Madrid: Alianza.
- BORJA, J. (2012). Conferencia inicial del Programa Debates: Debats en Treball Social i Política Social. Recuperado de: <https://debatstreballsocial.wordpress.com/edicio-2012/participants-2012/>
- BORJA, J. (2014). Prólogo. En: GARCÍA RAMON, M. D.; ORTIZ, A.; PRATS, M. *Espacios públicos, género y diversidad. Geografías para unas ciudades inclusivas* (pp. 5-20). Barcelona: Editorial ICARIA.
- BOYER, M. C. (2008). The many mirrors of Foucault and their architectural reflections. En: DEHAENE, M & DE CAUTER, L. *Heterotopia and the City. Public space in a postcivil society* (pp. 53-74). New York: Routledge.
- BOYER, R. (2015). *Economie politique des capitalismes: Théorie de la régulation et des crises*. Paris: Editions La Découverte.
- BOZZANO, H. (2004). *Territorios reales, territorios pensados, territorios posibles. Aportes para una teoría territorial del ambiente*. Buenos Aires: Espacio Editorial.
- BRAVO, M. A. (2007). *Proceso de urbanización, segregación social, violencia urbana y “barrios cerrados” en Guatemala 1944-2002. Volumen VI. Centro de Estudios Urbanos y Regionales, Universidad de San Carlos de Guatemala, Guatemala: Centro de Estudios Urbanos y Regionales.*
- BRISSAC, N. (2009). *Latin American Megacities: the new urban formlessness*. En BIRON, R. *City/Art The urban scene in Latin America* (pp. 233-265). Durham and London: Duke University Press.
- CALTHORPE, P. (1999). *The American Metropolis: Ecology, Community and the American Dream*. Princeton: Princeton Architectural Press.
- CAMPBELL, R. (1981). Evaluation: Boston's upper urbanity. Faneuil Marketplace after five years. *A/A Journal*, junio, pp.25-32.
- CAPRON, G. (1996). *La ville privée: les shopping centers à Buenos Aires*. (Tesis de doctorado en Geografía-Ordenamiento). Université Toulouse II. Toulouse.
- CAPRON, G. (2004). Les ensembles résidentiels sécurisés dans les Amériques: une lecture critique de la littérature. *L'espace géographique*, 2 (33), pp. 97-113.
- CARRIÓN, F (Edit.). (2001). *La ciudad construida, urbanismo en América Latina*. Quito: FLACSO.

CARRION, F. (2008). Centro histórico: la polisemia del espacio público. *Revista de la Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos* No. 2, diciembre, pp. 89-96.

CARVAJAL, G.; VARGAS, J. C. (1983). Tendencias del crecimiento urbano y demográfico en el AMSJ. Avance Proyecto: Proceso de Estructuración Urbana en Centro América. Caso Costa Rica. CSU·CA·PISPAL. Febrero, 1983.

CASTELLS, M. (1995). La ciudad Informacional: tecnologías de la información, reestructuración económica y el proceso urbano regional. Madrid: Alianza Editorial.

CASTELLS, M. (1998). “Espacios Públicos en la sociedad informacional”. *Ciutat real, ciutat ideal. Significat i funció a l'espai urbà modern*. Pep Subirós, ed. CCCB, Barcelona.

CENZATTI, M. (2008). Heterotopias of difference. En: DEHAENE, M & DE CAUTER, L. *Heterotopia and the City. Public space in a postcivil society* (pp. 75-85). New York: Routledge.

CERVANTES, M. de. (2004). Don Quijote de la Mancha. Capítulo VIII. Real Academia Española: México.

CEUR, Centro de Estudios Urbanos y Regionales. (1992). Vivienda y política en Guatemala. *Boletín*, Noviembre (16).

CHOAY, F. (1970). El Urbanismo. Utopías y realidades. Barcelona: Editorial Lumen. Versión francesa original: (1965). *L'Urbanisme, utopies et réalités Une anthologie*. Paris : Éditions du Seuil

CHOAY, F. (1993). Alegoría del patrimonio. *Arquitectura Viva*. N° 33, Madrid, 1993, pp. 68-76.

CHOAY, F. & URRIETA GARCÍA, S. (2009). El reino de lo urbano y la muerte de la ciudad. *Andamios*. Revista de Investigación Social, 6(12), diciembre, 2009, pp. 157-187.

CLAVÉ, S. A. (2007). The Global Theme Park Industry, traducción de: Andrew Clarke, Oxfordshire: CABI Publishing.

CNRTL, Centre National de Ressources Textuelles et Lexicales. (2020). Lexicographie. Definición de *passéisme*. Recuperado de: <https://www.cnrtl.fr/definition/pass%C3%A9isme>

CNU (Congreso para el Nuevo Urbanismo). (2001). Carta del Nuevo Urbanismo. Recuperado de: https://www.cnu.org/sites/default/files/cnucharter_spanish.pdf

CONAN, M. (2002). The fiddler's Indecourous nostalgia. En: YOUNG, T & RILEY R. (Eds.) (2002). *Theme Park Landscapes: Antecedents and Variations*. Editado por. Publicado por Dumbarton Oaks Research Library and Collection, Washington, D.C., como el volumen 20 en 504

la serie: Dumbarton Oaks Colloquium on the History of Landscape Architecture (20th), Dumbarton Oaks, Trustees for Harvard University, Washington, D.C., 2002, 1-10. www.doqks.org/etexts.html, pp. 91-117.

CONGRESS FOR THE NEW URBANISM. (1999). *Charter Of The New Urbanism*. Nueva York: McGraw-Hill.

CORBIN, C. I. (2002). The old/new theme park: the american agricultural fair. En: YOUNG, T & RILEY R. (Eds.) (2002). *Theme Park Landscapes: Antecedents and Variations*. Editado por. Publicado por Dumbarton Oaks Research Library and Collection, Washington, D.C., como el volumen 20 en la serie: Dumbarton Oaks Colloquium on the History of Landscape Architecture (20th), Dumbarton Oaks, Trustees for Harvard University, Washington, D.C., 2002, 1-10. www.doqks.org/etexts.html, pp. 183-212.

CORTÁZAR, J. (1973). *El Libro de Manuel*. Buenos Aires: Sudamericana.

COSGROVE, D. (1998). *Social formation and symbolic landscape*. Winsconsin: The University of Wisconsin Press.

COSGROVE, D. (2008). *Geography & Vision. Seeing, imagining and representing the world*. London: I.B. TAURIS.

CORRÊA, Roberto Lobato. (2011). Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço: um texto para discussão. En: CARLOS, A. F. A.; SOUZA, M. L. de; SPOSITO, M. E. B. *A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafio*. São Paulo: Contexto.

CUERVO, L. M. (2017). *Ciudad y Territorio en América Latina. Bases para una teoría multicéntrica, heterodoxa y pluralista*. Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL). Naciones Unidas: Santiago.

DAVID MARKMAN, S. (1966). *Colonial Architecture of Antigua Guatemala*. Vermont: Stinehour Press.

DÁVILA, R. (2005). *El mall, del mundo al paraíso*. San Juan: Ediciones Callejón.

DAVIS, M. (1990). *City of Quartz*. London: Verso.

DEBARBIEUX, B.; FALL, J & SCHAFFTER, M. (2009). Unbounded boundary studies and collapsed categories: rethinking spatial objects. *Progress in Human Geography, Debate*, 2009. DOI: 10.1177/0309132509105009.

DEMATTEIS, G. (1998). Suburbanización y periurbanización. Ciudades anglosajonas y ciudades latinas. En Monclús, F.J. (ed.), *La ciudad dispersa. Suburbanización y nuevas periferias*, CCCB, Barcelona.

DE MONCAN, P. (2003). *Les Passages Couvertes en Europe*. París: Éditions du Mécène.

- DE MONCAN, P. (2012). Guide Book, The arcades of Paris. París: Éditions du Mécène.
- DE SIMONE, L. (2014). La Ciudad del Consumo: Nuevos roles simbólicos y territoriales de los espacios de consumo en la ciudad latinoamericana. VII ENEC - De Simone 2014. Código del trabajo: 3325628.
- DE SIMONE, L. (2015). El metamall: Espacio urbano y consumo en la ciudad neoliberal chilena. Santiago de Chile: Ril.
- DEHAENE, M & DE CAUTER, L. *Heterotopia and the City. Public space in a postcivil society*. New York: Routledge.
- DEHAENE, M & DE CAUTER, L. The space of play. Towards a general theory of heterotopia. En: DEHAENE, M & DE CAUTER, L. *Heterotopia and the City. Public space in a postcivil society* (pp. 87-102). New York: Routledge.
- DERRIDA, J. (1968). La Diferencia / [Différance]. Edición electrónica de www.philosophia.cl / Escuela de Filosofía Universidad ARCIS.
- DERRIDA, J. (1989). La deconstrucción en las fronteras de la filosofía. La retirada de la metáfora. Barcelona: Paidós.
- DESSE, R.P. & LESTRADE, S. (Dir.) (2016). Mutations de L'espace marchand. Collection: "Espace et Territoires" Rennes: Presses Universitaires de Rennes.
- DESSE, R.P. (2016). De la difficulté à appréhender les mutations commerciales et leurs impacts sur l'espace marchand (pp. 7-27). En : DESSE, R.P. & LESTRADE, S. (Dir.). Mutations de L'espace marchand. Collection: "Espace et Territoires" Rennes: Presses Universitaires de Rennes.
- DERYCKE, P.H; HUIRIOT, J.M; PUMAIN, D. (1996). Penser la Ville. Théories et modèles. Paris: Anthropos.
- DIDIER, S. Disney urbaniste: la ville de Celebration en Floride. *Cybergeog: European Journal of Geography* doi: 10.4000/cybergeog.1147.
- DI MÉO, G. (1998). Géographie sociale et territoires. Paris: Nathan.
- DI MÉO, G. (2014). Introduction à la géographie sociale. Paris: Armand Colin.
- DUANY, A., PLATER-ZYBERK, E. & SPECK, J. 2010. Suburban Nation: The Rise of Sprawl and the Decline of the American Dream, New York: North Point Press.
- ECO, U. (2016). La estrategia de la ilusión. Barcelona: Debolsillo.

- ETIENNE, H. (2011). La ciudad contemporánea, ¿una polis sin política? *Boletín Científico Sapiens Research*, 1 (2), pp. 88-91.
- FALCONER AL-HINDI, K. & TILL, K. E.. (2001). (Re) placing the new urbanism debates: toward an interdisciplinary research agenda. *Urban Geography*, 22:3, DOI: 10.2747/0272-3638.22.3.189, p. 189-201
- FALCONER AL-HINDI, K. (2001). The new urbanism: where and for whom? Investigation of an emergent paradigm, *Urban Geography*, 22:3, p. 202-219.
- FERNÁNDEZ, R. (1988.) Hacia una interpretación del desarrollo histórico de las ciudades capitales de Centroamérica: 1870-1930. En: FERNÁNDEZ, R. & LUNGO, M. (COMPS). *La estructuración de las capitales centroamericanas* (pp. 13-83). Ciudad Universitaria Rodrigo Facio: EDUCA.
- FERNÁNDEZ, R. & LUNGO, M. (COMPS). (1988). La estructuración de las capitales centroamericanas. Ciudad Universitaria Rodrigo Facio: EDUCA.
- FINOL, J. E. (2005). Globalización, espacio y ritualización. De la plaza pública al mall. *Revista Espacio Abierto*, 14(4), pp. 49-58.
- FORD, L. R. (1996). A new and improved model of Latin American city structure. *The Geographical Review*, 86, 3, pp. 437-440.
- FOUCAULT, M. ([1966]2007). *Las palabras y las cosas*. México: Siglo XXI.
- FOUCAULT, M. (1967). Des espaces autres. Conferencia dedicada en el Cercle des études architecturales, 14 de marzo de 1967, publicada en *Architecture, Mouvement, Continuité* N° 5, octubre de 1984. Traducida por Pablo Blitstein y Tadeo Lima. Recuperado de: http://yoochel.org/wp-content/uploads/2011/03/foucault_de-los-espacios-otros.pdf
- FRIEDMAN, F. (2013). *Cidades do Novo Mundo. Ensaio de urbanização e história*. Rio de Janeiro: Garamond.
- FULLER, B. & ROMER, P. (2012). *Success and the City: How Charter Cities Could Transform the Developing World*. Macdonald-Laurier Institute. Recuperado de: <http://www.macdonaldlaurier.ca/files/pdf/How-charter-cities-could-transform-the-developing-world-April-2012.pdf>
- GALANTAY, E. (1975). *New Towns: Antiquity to present*. New York: George Collins Editor Columbia University.
- GANAPATI, S. (2008). Critical Appraisal of Three Ideas for Community Development in the United States. *Journal of Planning Education and Research*, 27(4), <https://doi.org/10.1177/0739456X07313428>, p. 382–399.

GARCÍA RAMON, M. D.; ORTIZ, A.; PRATS, M. Espacios públicos, género y diversidad. Geografías para unas ciudades inclusivas (pp. 5-20). Barcelona: Editorial ICARIA.

GELLERT, G. (1992). Desarrollo de la Estructura Espacial en la Ciudad de Guatemala: desde su fundación hasta la revolución de 1944. En: PINTO SORIA, J.C.; GELLERT, G. Ciudad de Guatemala. Dos estudios sobre su evolución urbana (1524-1950). *Colección Estudios Universitarios*. Centro de Estudios Urbanos y Regionales, Universidad de San Carlos de Guatemala, Guatemala: Editorial Universitaria.

GHORRA-GOBIN, C. (2006). La Théorie du New Urbanism: perspectives et enjeux, rapport final, Paris: Ministère des Transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer. Recuperado de: http://www.cdu.urbanisme.equipement.gouv.fr/IMG/pdf/newurbanism_cle65d7e2.pdf

GHORRA-GOBIN, C. (2010). Promouvoir la figure symbolique du piéton. *INRETS*, 2010, halshs-00547210, pp.83-91.

GHORRA-GOBIN, C. (2011). Distinguer la réinvention des espaces publics urbains (EPU) de la question du différentiel de vitesse : un impératif pour valoriser la marche à pied. 3e colloque francophone international du Geri copie, Oct 2011, Salon de Provence, France. halshs-00845784, pp.149-158.

GHORRA-GOBIN, C. (Dir.) (2012). Dictionnaire critique de la mondialisation. Paris: Armand Colin.

GHORRA-GOBIN, C. (2014). Le New Urbanism, marqueur de fragmentation urbaine ? *Cahiers de géographie du Québec*. 55(154), avril 2011, pp. 75-88.

GHORRA-GOBIN, C. (2014). Le New Urbanism et la soutenabilité. *Métropolitiques*, 28 novembre 2014. URL : <http://www.metropolitiques.eu/Le-New-Urbanism-et-la.html>.

GHORRA-GOBIN, C. (2015). La métropolisation en question. La ville en débat. Paris: PUF.

GHORRA-GOBIN, C. (2017). « Des villes dans un monde globalisé : Imaginer la condition locale-globale ». Festival de Geopolítica (Grenoble). Conferencia, jueves 9 de marzo, 2017. Recuperado de: <https://skyscraper.hypotheses.org/199> et <https://www.festivalgeopolitique.com/cynthia-ghorra-gobin-des-ville-dans-un-monde-globalis%C3%A9%20-%C2%A0-%C2%AB%20locale-globale%20-%C2%BB>.

GOMEZ, M; ZAMORA, F. (2008). Costa Rica en fotografías antiguas, Recopilación Libros I y II. San Jose: Jadine.

GONZÁLEZ, C. (1973). San José y sus comienzos. *Revista de Costa Rica*. Ministerio de Cultura Juventud y Deportes, San José, n° 3, pp. 111-137.

- GOOGLE MAPS. (2016). Captura de imagen, Colonia Primero de Julio, julio 2016.
- GOOGLE MAPS. (2019). Imágenes ©2019 Digital Globe, CNES / Airbus.
- GOTSCH, P. (2009). NeoTowns, Prototypes of corporate urbanism. (Tesis en ingeniería). Universidad de Karlsruhe, Alemania.
- GOTTDIENER, M. (1997). *The theming of America*. Oxford: Westview Press.
- GOTTDIENER, M & KEPHART, G. (1991). The Multinucleated metropolitan region: a comparative analysis. En: KLING, R., OLIN, S., y POSTER, M. (Eds.) *Postsuburban California: the transformation of Orange County since World War II* (pp. 31-54). Berkeley: University of California Press.
- GORDILLO, E. (2006). Debate teórico sobre el proceso de urbanización, el desarrollo de la primacía urbana y la metropolización en Guatemala. Serie: *El proceso de Urbanización. Volumen II*. Centro de Estudios Urbanos y Regionales. Universidad de San Carlos de Guatemala: CEUR.
- GORELIK, A. (2005). Produção da cidade latino-americana. (Traducción de Fernanda Arêas Peixoto). *Tempo Soc*, 17(1). Recuperado de http://www.scielo.br/scielo.php?pid=S0103-20702005000100005&script=sci_abstract&tlng=pt, pp. 111-133.
- GRAHAM, D. S. Heterotopias of illusion. En: DEHAENE, M & DE CAUTER, L. *Heterotopia and the City. Public space in a postcivil society* (pp. 259-271). New York: Routledge.
- GRANT, J. L (2007). Two sides of a coin? New urbanism and gated communities. *Housing Policy Debate*, 18:3, p. 481-501, DOI: 10.1080/10511482.2007.9521608
- GRUEN, V. (1960). *Shopping towns USA. The planning of shopping centers*. New York: Reinhold Publishing Corporation.
- GRUEN V. (1967). *The Heart of our cities. The urban crisis: diagnosis and cure*. New York: Simon and Schuster.
- GUILLOT, X. (2008). The ‘institutionalization’ of heterotopias in Singapore. En: DEHAENE, M & DE CAUTER, L. *Heterotopia and the City. Public space in a postcivil society* (pp. 179-188). New York: Routledge.
- HALL, C. (1976). *El café y el desarrollo histórico-geográfico de Costa Rica*. 2ª edición. San José: Editorial Costa Rica.
- HANNIGAN, J. (1998). *Fantasy city: Pleasure and profit in the postmodern metropolis*. New York: Routledge.

HARVEY, D. (1990). La condición de la posmodernidad. Investigación sobre los orígenes del cambio cultural. Oxford: Basil Blackwell Ltd.

HARVEY, D. (2011). Le capitalisme contre le droit à la ville, Néolibéralisme, urbanisation, résistances. Paris: Éditions Amsterdam.

HARDWICK, J. M. (2003). Mall Maker: Victor Gruen, Architect of an American Dream. Pensilvania: University of Pennsylvania Press.

HARDWOOD, E. (2002). Rhetoric, Authenticity, and Reception: The Eighteenth-Century Landscape Garden, and the modern theme park, and the audiences. En: YOUNG, T & RILEY R. (Eds.) (2002). *Theme Park Landscapes: Antecedents and Variations* (pp. 49-68). Editado por. Publicado por Dumbarton Oaks Research Library and Collection, Washington, D.C., como el volumen 20 en la serie: Dumbarton Oaks Colloquium on the History of Landscape Architecture (20th), Dumbarton Oaks, Trustees for Harvard University, Washington, D.C., 2002, 1-10.www.doqks.org/etexts.html.

HEYNEN, H. Heterotopia unfolded. En: DEHAENE, M & DE CAUTER, L. *Heterotopia and the City. Public space in a postcivil society* (pp. 311-323). New York: Routledge.

HEYNS, M. 'Rubbing the magic lamp'. Heterotopian strategies in London's eastern City fringe. En: DEHAENE, M & DE CAUTER, L. *Heterotopia and the City. Public space in a postcivil society* (pp. 227-245). New York: Routledge.

HIRT, S. A. (2009). Premodern, Modern, Postmodern? Placing New Urbanism into a Historical Perspective. *Journal of Planning History*, 8(3), <https://doi.org/10.1177/1538513209338902>, pp. 248–273.

HOWARD, E. (1946). Garden Cities of tomorrow. London: Faber and Faber LTD.

HUIZINGA, J. (1950). Homo ludens. A study of the play element in culture. Boston: The Beacon Press

ICAFÉ. (2014). Café de Costa Rica: El espíritu de una nación. San José: Ojalá Ediciones.

ISLAMORIENTE. (2018). Islamic art. Recuperado de: <http://fotografia.islamoriente.com/es/gallery/handicraft-%E2%80%93-textile-art-%E2%80%93-persian-carpets>

JACOBS, J. (1961). The death and life of great american cities. New York: Random House.

JANOSHCKA, M. (2002). El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización. *Revista Eure*, XXVIII(85), Santiago de Chile, pp. 11-29.

JANOSCHKA, M. (2003). Nordelta – ciudad cerrada. El análisis de un nuevo estilo de vida en el gran Buenos Aires. Scripta Nova, VII(146)(121), Barcelona: Universidad de Barcelona. Recuperado de [http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(121\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(121).htm), pp. 1-12.

JANOSCHKA, M. (2005). Discursos de inseguridad y la ciudad cerrada: mitos, realidades, barreras y fronteras de un producto inmobiliario “perfecto”. *Revista Imaginales*. Julio-Diciembre, pp. 11-36.

JANOSCHKA, M. (2011). Geografías urbanas en la era del neoliberalismo. Una conceptualización de la resistencia local a través de la participación y la ciudadanía urbana. *Investigaciones Geográficas* (Mx). Recuperado de <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=56921271009>, pp. 118-132.

JANOSCHKA, M. y BORSODORF, A. (2004). Condomínios fechados and Barrios privados: the rise of private residencial neighbourhoods in Latin America. En GLASZE, G., WEBSTER, C. y FRANTZ, K. (Ed.): *Private Neighbourhoods. Global and local perspectives*. London: Routledge, in press. Recuperado de https://www.uibk.ac.at/geographie/personal/borsdorf/pdfs/buch_gc_-_janoschka-borsdorf_abgabeversion.pdf

JARAMILLO, S. (2009). Hacia una teoría de la renta del suelo urbano. (2ª edición). Universidad de los Andes, Facultad de Economía, CEDE. Bogotá: Ediciones Uniandes.

JENKINS, E & CRESPO, J. (1958) Ciudad Satélite de Hatillo y Unidad Vecinal N°2. *Revista De La Universidad De Costa Rica*, Vol. 18, pp. 43-88.

JICKLING, D. (1982). Los vecinos de Santiago de los Caballeros en 1604. *Mesoamérica* 3. Junio, pp. 145-231.

JOHNSON, P. (2016) ‘Interpretations of Heterotopia’ (revised). *Heterotopian Studies*. Recuperado de: <http://www.heterotopiastudies.com>

KATZ, P. (1994). *The New Urbanism, Toward an arquitectura of community*. Oregon: McGraw-Hill.

KERN, K. Heterotopia of the theme park street. En: DEHAENE, M & DE CAUTER, L. *Heterotopia and the City. Public space in a postcivil society* (pp. 105-106). New York: Routledge.

KOOLHAAS, R. (2001). *Junkspace*. Paris: Manuels Payot.

KLING, R.; OLIN, S.; y POSTER, M. (Eds.) (1991). *Postsuburban California: the transformation of Orange County since World War II*. Berkeley: University of California Press.

KRIER, L. (2007). *Architecture Choice or Fate*. London: Papadakis Publisher.

KRIER, L. (2009). *The architecture of community*. Washington: IslandPress.

KRIER, L. (2018). El Fin de la Hipocresía: sobre la reconstrucción de las casas antiguas de Frankfurt. En: *La Reconstrucción del Patrimonio Cultural* (pp. 103-130). Seminario Internacional Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid (ETSAM). 7 y 8 de Noviembre de 2018.

KUNSTLER, J. H. (1994). *The Geography of Nowhere*. New York: Free Press.

LANGMAN, L (1992). Neon Cages, Shopping for subjectivity. En: SHIELDS, R. (Ed.). (1992). *Lifestyle Shopping, The Subject of consumption* (pp. 40-82). New York: Routledge.

LAROUSSE. Définition *passéisme*. Recuperado de: <https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/pass%C3%A9isme/58474>

LEAL, J. Tendencias recientes del desarrollo del mercado inmobiliario costarricense y de las inmobiliarias: Entrevista, 15 enero 2013.

LEFEBVRE, H. (1974). *La production de l'espace*. Paris: Anthropos.

LEFEBVRE, H. (1968). *Le droite à la ville*. Paris: Anthropos.

LEGRAND, T & WATRIN, L. (2018). *Les 100 mots des Bobos*. Paris: Que sais-je.

LEPETIT, B. (1980). Histoire urbaine et espace. En: *Espace géographique*, tome 9, n°1. doi: <https://doi.org/10.3406/spgeo.1980.3523>, pp. 43-54.

LEPETIT, B. (1994). L'appropriation de l'espace urbaine : la formation de la valeur dans la ville moderne (XVIe-XIXe siècles). 13^e année, n°3. *Lectures de la ville (XVe-XXe siècle)*, pp. 551-559.

LEVY, J. & LUSSAULT, M. (Dir.) (2013). *Dictionnaire de la Géographie*. Paris: Belin.

LIBRO AZUL DE GUATEMALA (1915). Templo de Minerva y parque de Beisbol a principios del siglo XX. Recuperado del repositorio multimedia libre de Wikimedia Commons en: [https://es.wikipedia.org/wiki/Templo_de_Minerva_\(Guatemala\)#/media/File:Minervabeis_2014-06-25_12-52.jpg](https://es.wikipedia.org/wiki/Templo_de_Minerva_(Guatemala)#/media/File:Minervabeis_2014-06-25_12-52.jpg)

LONSWAY, B. (2007). The experience of a lifestyle. En: LUKAS, S. A. (Ed.) *The Themed space. Locating culture, natoin and self* (pp. 225-246). Lexington Books: Plymouth.

LÓPEZ, R. (2016). *Arquitectura Mudéjar*. Madrid: Cátedra.

LÓPEZ, R.; GILA, L; et al. (1992). *Arquitectura y carpintería mudéjar en Nueva España*. México D.F.: Grupo Azabache.

LOTMAN, Y. (1990). *Universe of mind*. Bloomington and Indianapolis: Indiana University Press

LOW, S. (2009). Cerrando y reabriendo el espacio público en la ciudad latinoamericana. *Cuadernos de Antropología Social*, 30, pp.17-38.

ŁUCKA, D. (2018) How to build a community. New Urbanism and its critics. *Urban Development Issues*, vol. 59, DOI: 10.2478/udi-2018-0025, pp. 17–26.

LUKAS, S. A. (Ed.) (2007). *The Themed space. Locating culture, nation and self*. Plymouth: Lexington Books.

LUKAS, S. A. (2008). *Theme park*. London: Reaktion books.

LUKAS, S. A. (2013). *The immersive worlds handbook. Desinging theme parks and consumer places*. London: Focal press.

LUNGO, M. (1988). Los elementos determinantes de la estructuración de las capitales centroamericanas. En: FERNÁNDEZ, R. & LUNGO, M. (COMPS). *La estructuración de las capitales centroamericanas* (pp. 85-103). Ciudad Universitaria Rodrigo Facio: EDUCA.

LUNGO, M. et al. (Dir.). (1992). La urbanización en Costa Rica en los años 80. En: PORTES, A. & Lungo, M. (Coords.). *La urbanización en Centroamérica* (pp. 37-188). San José: FLACSO.

LUNGO, M. (2005). Globalización, Grandes Proyectos y Privatización de la Gestión Urbana. *Urbano*, 8 (11), pp. 49-58.

LUNGO, M. & POLÈSE, M. (1998). *Economía y desarrollo urbano en Centro América*. San José: FLACSO.

LUNGO, M. (2000). Ciudad grande, país pequeño: los desafíos de la gestión metropolitana en Centroamérica. En: CLACSO. *Repensando la experiencia urbana de América Latina: cuestiones, conceptos y valores*. Buenos Aires: CLACSO, Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales.

MACLEOD, G. y WARD, K. (2002). Spaces of Utopia and Dystopia: Landscaping the Contemporary City. *Geografiska Annaler: Series B, Human Geography*, 84, DOI: 10.1111/j.0435-3684.2002.00121.x, pp. 153–170.

MARCUSE, P & van Kempen, R. (2000). *Globalizing cities. A new spatial order?* Oxford: Blackwell.

MARCUSE, P. (2009). Spatial Justice: Derivative but Causal of Social Injustice. *Justice Spatiale/Spatial Justice*, 01. Recuperado de: <http://www.jssj.org/wp-content/uploads/2012/12/JSSJ1-4en2.pdf>, pp. 1-6.

MARIA, A; ACERO, J.L.; AGUILERA, A. I. & GARCÍA, M. (Eds.). (2018). Estudio de la urbanización en Centroamérica: Oportunidades de una Centroamérica urbana. Washington, DC: Banco Mundial. Doi:10.1596/978-1-4648-1220-0.

MÉNDEZ, E. (2004). Vecindarios defensivos latinoamericanos, los espacios prohibitorios de la globalización. *Revista Urban Perspectives / Perspectivas Urbanas* 4, 2004, Recuperado de: <http://www.etsav.upc.es/personals/iphs2004/urbper/num04/index.htm>, pp. 1-17.

MARTÍNEZ, J. F. (2014). El proceso de urbanización en Guatemala: un enfoque demográfico 1950-2002. Universidad de San Carlos de Guatemala: CEUR.

MARTÍNEZ, T. (2014). Treinta años de metamorfosis urbana territorial en el Valle Central. Informe Final. Vigésimoprimer Informe Estado de la Nación en Desarrollo Humano Sostenible. Estado de la Región en Desarrollo Humano Sostenible. Pavas: Programa Estado de la Región.

MARTÍNEZ, J. F. (1999). Tomas de terrenos en el Área Metropolitana de la Ciudad de Guatemala (1991-1998). *Boletín N° 39. Centro de Estudios Urbanos y Regionales, Universidad de San Carlos de Guatemala*, Guatemala: Centro de Estudios Urbanos y Regionales.

MIQUEL, A. (1988). La géographie humaine du monde musulman, 4. Paris: Éditions de l'ÉHESS. En: TOPALOV, C. et al. (Dir.) (2010). *L'aventure des mots de la ville, à travers le temps, les langues, les sociétés*. Paris: Éditions Robert Laffont.

MOLINA, I. (1991). Costa Rica (1800-1850) El legado colonial y la génesis del capitalismo. San José: Editorial de la Universidad de Costa Rica.

MONDADA, L. (2006). Espacio y Lenguaje. En: HIERNAUX, D. y LINDÓN, A. (edit.) *Tratado de Geografía Humana* (pp. 433-459). Barcelona, Anthropos.

MONNET, J. (2005). Conceptualización del ambulante, de los vendedores a los clientes: un acercamiento a la metrópolis posfordista. *Memoria del Seminario: "El ambulante en la Ciudad de México. Investigaciones recientes"* (coord. Jérôme Monnet Juliette Bonnafé), 2005, México. <halshs-00006765>, pp. 1-13.

MONNET, J. (2011). Le risque de ghetto dans la ville de demain: le paradoxe du labyrinthe : La recherche de cadres stables et nets dans un monde fluide et flou. European-Belgique. *Colloque « La ville de demain », 10, Service public de Wallonie, Etudes et documents, Aménagement et urbanisme.* <halshs-00383424>, pp.121-131.

- MONNET, J. (2012). Ville et loisirs: les usages de l'espace public. *Historiens et géographes*, Association Des Professeurs D'histoire Et De Géographie, <halshs-00734514>, pp. 201-213.
- MONNET, J. (2016). Marche-loisir et marche-déplacement : une dichotomie persistante, du romantisme au fonctionnalisme. *Sciences de la Société*, Presses universitaires du Midi, 2016, <hal-01687568>, pp.75-89.
- MONNET, J. (2018). Comment le déjeuner transforme la ville (et réciproquement) : Mobilité, consommation, paysage. CaMBo, *Cahiers De La Métropole Bordelaise*, Bordeaux: Éd. Le Festin, 2018, A table!, <halshs-01883724>, pp. 44-46.
- MONNET, J.; CAPRON, G & Pérez, R. (2018). Infraestructura peatonal: el papel de la banqueta (acera). *Ciudades*. N° 119, julio-setiembre, pp. 33-40.
- MONTEJANO, J. (2014). El impacto de las nuevas tecnologías en la “explosión” de la ciudad. *URBS. Revista de Estudios Urbanos y Ciencias Sociales*, 3(1), pp. 45-67.
- MONTES RUIZ, A.P. & DURÁN SEGURA, L. A. (2018). Imágenes publicitarias y mercados inmobiliarios: propuesta para el estudio del urbanismo neoliberal. *URBS. Revista de Estudios Urbanos y Ciencias Sociales*, 8(2), http://www2.ual.es/urbs/index.php/urbs/article/view/montes_duran, pp. 27-38.
- MONTES RUIZ, A.P. & DURÁN SEGURA, L. A. (2019). Tres apuntes sobre la ciudad neoliberal en Costa Rica (1980-2017). *Revistarquis*, 8(1), pp. 1-23.
- MORÁN, A. (2004). El FUGUAVI: La articulación del Estado y el sector privado en el problema de vivienda en Guatemala. Centro de Estudios Urbanos y Regionales, Universidad de San Carlos de Guatemala, Guatemala: CEUR.
- MORÁN, A. (2011). Segregación, vulnerabilidad y exclusión social en la ciudad de Guatemala, una visión de los asentamientos precarios. Universidad de San Carlos de Guatemala, Guatemala: CEUR.
- MORÁN, A.; VALLADARES, L. R. (2006). El crecimiento de la ciudad de Guatemala. 1944-2005. Vol. IV. Serie: *El proceso de urbanización*. Centro de Estudios Urbanos y Regionales, Universidad de San Carlos de Guatemala, Guatemala: CEUR.
- MORÍN, E. (1977). El método. La naturaleza de la naturaleza. Madrid: Cátedra.
- MORRIS, J. (2013). How Seaside Helped Revive Urban Design. *Architect*. Recuperado de: https://www.architectmagazine.com/design/urbanism-planning/how-seaside-helped-revive-urban-design_o
- MURRAY, M. J. (2004). The Evolving Spatial Form of Cities in a globalising world economy, Johannesburg and São Paulo. Cape Town: HSRC Publishers.

MUSEO DEL PRADO. (2019). Las Meninas, Diego Velázquez. Recuperado de: <https://www.museodelprado.es/coleccion/obra-de-arte/las-meninas/9fdc7800-9ade-48b0-ab8b-edee94ea877f>

MUSEO NACIONAL DE COSTA RICA. Exposición el 24 de marzo 2017, reproducción del álbum de Henri Morgan, 1892.

MUSSET, A. (1997). Las fronteras del istmo centroamericano: una geopolítica de larga duración. *Estudios Fronterizos*, 40, julio-diciembre, pp.159-187.

MUSSET, A. (2005). Los traslados de ciudades en América: autorretrato de una sociedad en crisis. *Anuario de Estudios Americanos*, 62(2), julio-diciembre, pp. 77-102.

MUSSET, A. (2008). Entre Delta City (Robocop) y Celebration (Disney): espacios públicos, ciudades privadas y ciudadanía. En: *Transformaciones del espacio público*. Santiago: Universidad de Chile-Ambassade de France au Chili, pp. 37-45.

MUSSET, A. (2009). ¿Geohistoria o geoficción? Ciudades vulnerables y justicia especial. Escuela del Hábitat de la Universidad, Nacional de Colombia (sede Medellín) y Editorial Universidad de Antioquia, *antropol.sociol.* N° 11, Enero – Diciembre, pp. 371-384.

MUSSET, A. (2010). Entre “fantasía social” y “paisajes simulados”: espacios públicos, ciudades privadas y ciudadanía. En: VILADEVALI I GUASCH, M & CASTRILLOS, M. (Coords.) *Espacio público en la ciudad contemporánea. Perspectivas críticas sobre su gestión, su patrimonialización y su proyecto*. Serie: Arquitectura y Urbanismo N°72, Universidad de Valladolid, Universidad Iberoamericana de Puebla.

MUSSET, A. (2014). Ciudad, apocalipsis y ciencia-ficción: una estética de las ruinas, *Bifurcaciones*, N°17, invierno, pp. 1-13.

MUSSET, A. (2015). El mito de la ciudad justa, una estafa neoliberal. *Bitácora*. 25 (1) 2015, Universidad Nacional de Colombia, Bogotá, pp. 125-139.

MUSSET, A. (2016). From Inclusion to Resilience: The Magic Words for a “Just City”. En: MATHIVET, C. (Ed.) *Unveiling the Right to the City Representations, Uses and Instrumentalization of the Right to the City* (pp. 52-61), *Passarelle*, N°15, septiembre, 2016.

MUSSET, A. (2017). Between science fiction and social sciences: the “dark side” of American cities. *Histories of PostWar Architecture* 1(1), pp. 1-16.

MUSSET, A. (2018). La parábola del mapa topográfico a escala 1/1: la geografía entre representaciones cartográficas y realidades imaginadas. *F@ro*. Vol.1 (27), I Semestre, pp. 120-142.

MUZZIO, D. & MUZZIO-RENTAS, J. A kind of instinct': the cinematic mall as heterotopia. En: DEHAENE, M & DE CAUTER, L. (2008). *Heterotopia and the City. Public space in a postcivil society* (pp. 137-149). New York: Routledge.

NATIONAL GALLERY. (2019). The Arnolfini Portrait, Jan van Eyck. Recuperado de: <https://www.nationalgallery.org.uk/paintings/jan-van-eyck-the-arnolfini-portrait>

NÚÑEZ, J.A. (Dir.) (2007). *La Alhambra y Granada de cerca*. Granada: Edilux.

NÚÑEZ, A; LEBEAU J.R. (CORDS) (2015). *Proyecto de Cartografía Metropolitana*. Ciudad Guatemala: Banco Mundial y SEGEPLAN.

ORILLARD, C. (2005). L'interaction ville - équipement en ville nouvelle. Reception et adaptation de la formule de l'équipement socio-culturel integre. Ministère de L'équipement, des Transports et du Logement, du Tourisme et de la Mer. Programme Interministeriel d'histoire et d'évaluation des Villes Nouvelles Francaises. Atelier Iv « Architecture, Formes Urbaines et Cadre de Vie ». Recuperado de : <https://u-pec.academia.edu/ClementOrillard>

ORILLARD, C. Between shopping malls and agoras. A French history of 'protected public space'. En: DEHAENE, M & DE CAUTER, L. (2008). *Heterotopia and the City. Public space in a postcivil society* (pp. 117- 136). New York: Routledge.

PALMA, H. E. (2002). *Latifundio y urbanización en Guatemala*. Serie: *El proceso de Urbanización en Guatemala 1944-2002*. Volumen V. Centro de Estudios Urbanos y Regionales, Universidad de San Carlos de Guatemala, Guatemala: Editorial Universitaria.

PAZ, M.J. (2008). Ajuste estructural e informalidad en Guatemala. *Revista Latinoamericana de economía*. 39(155), octubre-diciembre, pp. 154-179.

PEREIRA, E. (1992). *Gestão do espaço urbano: um estudo de caso das áreas central e continental da cidade de Florianopolis*. 161f. Dissertación (maestría en Administración) – Universidad Federal de Santa Catarina, Florianópolis, Brasil.

PÉREZ, J.P. (1992). Ciudad de Guatemala en la década de los ochenta: Crisis y Urbanización. En: PORTES, A.; LUNGO, M. (Coords.). *Urbanización en Centroamérica* (pp.189-289). San José: Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales (FLACSO).

PÉREZ, M. (1998). La Gobernabilidad urbana y la estrategia centroamericana de desarrollo sostenible. En: LUNGO, M. (Comp.). *Gobernabilidad urbana en Centroamérica* (pp.95-150). San José: FLACSO (Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales).

PELÁEZ, O. (2008). *El pequeño París*. Centro de Estudios Urbanos y Regionales, Universidad de San Carlos de Guatemala, Guatemala: CEUR.

PELÁEZ, O. (2006). *En el corazón del reino*. Centro de Estudios Urbanos y Regionales, Universidad de San Carlos de Guatemala, Guatemala: CEUR.

- PEPPER, C. M. (1906). Guatemala, The country of the Future. Washington D.C.: BiblioLife, LLC
- PIERRE, A. (2016). L'épicerie de quartier dans un contexte de mutation profonde de l'offre commerciale : quel avenir de ce commerce de proximité à Istanbul? En: DESSE, R.P. & LESTRADE, S. (Dir.) Mutations de L'espace marchand. *Collection: "Espace et Territoires"* (pp. 321-336). Rennes: Presses Universitaires de Rennes.
- PINE, J. B. & GILMORE, J. H. (1999). The experience economy. Work is theatre & business a stage. Boston: Harvard Business School Press.
- PINTO, J. C. Guatemala de la Asunción: una semblanza histórica. En: PINTO SORIA, J.C.; GELLERT, G. (1992). Ciudad de Guatemala. Dos estudios sobre su evolución urbana (1524-1950). *Colección Estudios Universitarios*. Centro de Estudios Urbanos y Regionales, Universidad de San Carlos de Guatemala, Guatemala: Editorial Universitaria.
- PINTO, J.C.; GELLERT, G. (1992). Ciudad de Guatemala. Dos estudios sobre su evolución urbana (1524-1950). *Colección Estudios Universitarios*. Centro de Estudios Urbanos y Regionales, Universidad de San Carlos de Guatemala, Guatemala: Editorial Universitaria.
- POLYZOIDES, S.; SHERWOOD, R.; TICE, J. (1992). Courtyard housing in Los Angeles. Princeton: Princeton Architectural Press.
- PORTES, A.; LUNGO, M. (Coords.). (1992). Urbanización en Centroamérica. Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales: San José, Costa Rica. 292 páginas.
- PORTO, M & POZUETA, J. (2008). Los espacios compartidos ("shared space"). *Cuaderno de Investigación Urbanística*. Nº 59 – julio / agosto, pp. 1-76.
- PUJADAS, R. & FONT, J. (1998). Ordenación y planificación territorial. Madrid: Editorial Síntesis, colección Espacios y Sociedades, serie mayor.
- PUJOL, R Y PÉREZ, E. (2012). Impacto de la planificación regional de la Gran Área Metropolitana sobre el crecimiento urbano y el mercado inmobiliario. XVIII Informe de Estado de la Nación. XVIII Informe Estado de la Nación en Desarrollo Humano Sostenible. San José: Proyecto Estado de la Nación.
- PUJOL R, SÁNCHEZ L Y PÉREZ E. (2011). La segregación social como determinante del desarrollo urbano: Barrios cerrados y auto-segregación en las ciudades de San José y Heredia, Costa Rica. *Revista de Ciencias Económicas de la Universidad de Costa Rica*. 2011. 29(1), Enero-Junio.
- PUJOL R, SÁNCHEZ L Y PÉREZ E. (2012). Growth patterns and concentration of urban activities in the Greater Metropolitan Area of Costa Rica, 1993-2010. *Revista Reflexiones Facultad de Ciencias Sociales de la Universidad de Costa Rica*. Volumen 91, número 1.
- QUESADA, F. (2011). La modernización entre cafetales, San José, Costa Rica, 1880-1930. Ciudad Universitaria Rodrigo Facio, San José: Editorial UCR.

QUESADA, F. (2016). Estructuración y desarrollo de la administración política territorial de Guatemala en la colonia y época independiente. Centro de Estudios Urbanos y Regionales, Universidad de San Carlos de Guatemala, Guatemala: Editorial Universitaria.

RACINE, J-B. (1996). Entre paradigme critique et vision humanistes. En: DERYCKE, P.H; HUIRIOT, J.M; PUMAIN, D. *Penser la Ville. Théories et modèles* (pp. 201-258). Paris: Anthropos.

REAL ACADEMIA ESPAÑOLA. (2020). *Diccionario de la lengua española* (23.a ed.). Consultado en <http://www.rae.es/rae.html>

RODRIGUES, A. M. (2013). Loteamentos murados e condomínios fechados: propriedade fundiária urbana e segregação socioespacial. En: VASCONCELOS, P. de A.; CORRÊA, R. L; PINTAUDI, S. M. (Orgs.). *A cidade contemporânea, Segregação espacial*. São Paulo: Contexto.

ROJAS, C. (2010). Adaptaciones institucionales en la época neoliberal. *Política y Cultura*, 34, pp. 131-157.

RONCAYOLO, M. (1990). *La ville et ses territoires*. France: Gallimard.

SAAB, A. J. (2007). Historical Amnesia: New Urbanism and the City of Tomorrow. *Journal of Planning History*, 6(3), <https://doi.org/10.1177/1538513206296409>, p. 191–213.

SABATINI, F. & BRAIN, I. (2008). La segregación, los guetos y la integración social urbana: mitos y claves. *EURE*, 34 (103), Santiago, diciembre, pp. 5-26.

SAGAR, R. (2016), Are Charter Cities Legitimate? *Journal of Political Philosophy*, 24, doi:10.1111/jopp.12089, pp. 509–529.

SAINT-EXUPÉRY, A. de. (1943) [1951, 1era. Edición en español]. *El pequeño príncipe*. Buenos Aires: Editores Emecé.

SALCEDO, R. (2003). Lo local, lo global y el mall: la lógica de la exclusión y la interdependencia. *Revista de Geografía Norte Grande*. 30(1), Recuperado de: <<http://oai.redalyc.org/articulo.oa?id=30003009>> ISSN 0379-8682, pp. 103-115.

SALCEDO, R & DE SIMONE, L. (2013). Una crítica estática para un espacio en constante renovación: El caso del mall en Chile. *Revista Atenea*, 507, I Sem., 2013, pp. 117-132.

SALLEZ, A. (1996). L'imaginaire des projets urbains. En: DERYCKE, P.H; HUIRIOT, J.M; PUMAIN, D. (1996). *Penser la Ville. Théories et modèles* (173-199). Paris: Anthropos.

SALCEDO, R. y DE SIMONE L. (2012). *El Mall en Chile 30 años*. Santiago de Chile: Uqbar Editores.

SANTOS, M. (2010a). Ensaio sobre a urbanização Latino-americana. 2ª edição. São Paulo: Edusp.

SANTOS, M. (2010b). A urbanização desigual. 3ª edição. São Paulo: Edusp.

SANTOS, M. (2012). Metamorfose do espaço habitado. 6ª edição. 1ª reimpressão. São Paulo: Edusp.

SASSEN, S. (2001). Elementos teóricos y metodológicos para el estudio de la ciudad global (pp. 177-198). En: CARRIÓN, F (Edit.) *La ciudad construida, urbanismo en América Latina*. Quito: FLACSO.

SCHENKER, H. (2002). Pleasure gardens, theme parks and the picturesque. En: YOUNG, T y RILEY R. (Eds.). *Theme Park Landscapes: Antecedents and Variations*. Editado por. Publicado por Dumbarton Oaks Research Library and Collection, Washington, D.C., como el volumen 20 en la serie: Dumbarton Oaks Colloquium on the History of Landscape Architecture (20th), Dumbarton Oaks, Trustees for Harvard University, Washington, D.C., 2002, 1-10.www.doqks.org/etexts.html, pp. 69-89.

SCHNELL, S. (2014). Expansão urbana em San José, Costa Rica: da formação da metrópole à verticalização. Disertación (Maestría en Geografía) - Universidad Federal de Santa Catarina, Florianópolis.

SCHOPPENHAUER, A. (1819). El mundo como voluntad y representación. Traducción, introducción y notas de Pilar López de Santa María. Recuperado de: <http://www.juango.es/files/Arthur-Schopenhauer---El-mundo-como-voluntad-y-representacion.pdf>

SEGOVIA, A. (2005) Integración real y grupos de poder económico en América Central: implicaciones para el desarrollo y de democracia en la región. San José: Fundación Friedrich Ebert.

SEVERINI, W. (1985). *The Mall of America*. New York: William Morrow and Company Inc.

SHANE, D. G. (2005) *Recombinant Urbanism: Conceptual Modeling in Architecture, Urban Design, and City Theory*. London and Chichester: Wiley-Academy.

SHIELDS, R. (Ed.). (1992). *Lifestyle Shopping, The Subject of consumption*. New York: Routledge.

SHIELDS, R. (1992). The individual, consumption cultures and the fate of community. En: SHIELDS, R. (Ed.). *Lifestyle Shopping, The Subject of consumption* (pp. 99-113). New York: Routledge.

- SILVA, V & BROWNE, R. (2009). Las ciudades invisibles: heterotopías nómadas y postpatriarcado. *Estudos Feministas*, Florianópolis, 17(2): 344, mayo-agosto, pp. 335-347.
- SINGER, P. (1977). *Economia política da urbanização*. 4ª edição. São Paulo: Editora Brasiliense.
- SINGER, P. (1982). O uso do solo urbano na economia capitalista. En: MARICATO, E. (Org.) *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial* (pp. 21-36). 2ª edição. São Paulo: Alfa-Omega.
- SOHN, H. (2008). Heterotopia: anamnesis of a medical term. En: DEHAENE, M., & DE CAUTER, L. (2008). *Heterotopia and the City. Public space in a postcivil society* (pp 41-50). New York: Routledge.
- SOJA, E. (1992). Inside Exopolis: Scenes from Orange County. En: SORKIN, M. (Ed.). *Variations on a Theme Park: The New American City and the End of Public Space* (pp. 94-122). New York: Hill and Wang.
- SOJA, E. (1996). *ThirdSpace. Journeys to Los Angeles and other real-and imagined places*. Oxford: Blackwell Publishing.
- SOJA, E. (2000). *Postmetropolis, Critical studies of cities and regions*. Oxford: Blackwell Publishing.
- SOLOW, A. (1956). (2ª edición). Proyecto para el desarrollo urbano de la capital de Costa Rica. Trad. Sra. Iliá de Ahumada y Lic. Fernando Chaves Núñez. Municipalidad de San José, Gobierno de la República de Costa Rica y División de Vivienda y Planeamiento de la Unión Panamericana, Secretaría General de la Organización de los Estados Americanos. Recuperado de: <https://es.scribd.com/document/102471380/Proyecto-Para-El-Desarrollo-Urbano-de-La-Capital-Anatole-Solow>
- SORKIN, M. (Ed.) (1992). *Variations on a Theme Park: The New American City and the End of Public Space*. New York: Hill and Wang.
- SORKIN, M. (1992). See you in Disneyland. En: SORKIN, M. (Ed.) (1992). *Variations on a Theme Park: The New American City and the End of Public Space* (pp. 205-232). New York: Hill and Wang.
- STERN, R. A. M. (2009). Foreword. En: Krier, L. (2009). *The architecture of community* (pp. xviii-xxiii.). Washington: IslandPress.
- STICKELLS, L. Flow Urbanism. The heterotopia of flows En: DEHAENE, M., & DE CAUTER, L. (2008). *Heterotopia and the City. Public space in a postcivil society* (pp. 247-257). New York: Routledge.
- SVAMPA, M. (2004b). *La brecha urbana. Capital Intelectual*: Buenos Aires.

- SVAMPA, M. (2008). Los que ganaron: La vida en los countries y barrios privados. Buenos Aires: Editorial Biblios.
- TALLEN, E. (1999). Sense of community and neighbourhood form: An assessment of the social doctrine of new urbanism. *Urban Studies*, 36(8), <https://doi.org/10.1080/0042098993033>, pp. 1361-1379.
- TALLEN, E. (2019). Large Urban Developments and the Future of Cities: The Case of Neighborhoods. *Urban Planning*. Volume 4, Issue 4, DOI: 10.17645/up.v4i4.2619, pp. 4-5.
- TALLEN, E. & KOSCHINSKY, J (2013). The Walkable Neighborhood: A Literature Review. *International Journal of Sustainable Land Use and Urban Planning*. 1(1), pp. 42-63.
- THUILLIER, G. (2005). El impacto socio-espacial de las urbanizaciones cerradas: el caso de la Región Metropolitana de Buenos Aires. *Revista Eure*. XXXI (93), pp. 5-20.
- THEODORE, N.; PECK, J. & BRENNER, N. (1999). Urbanismo neoliberal: la ciudad y el imperio de los mercados. *Temas Sociales*, V. 66. Santiago de Chile: Ediciones SUR, marzo. Recuperado de: <http://www.sitiosur.cl/r.php?id=898>, pp. 1-12.
- TINOCO, D. (1999). Tres estrategias de desarrollo para proyectos comerciales en Guatemala. Tesis (Licenciatura en Administración de empresas) – Universidad Francisco Marroquín, Guatemala.
- TOLEDO, M.A. (1985). Análisis de los centros comerciales de la ciudad de Guatemala. Tesis (Licenciatura en Administración de empresas) – Universidad Francisco Marroquín, Guatemala.
- TOPALOV, C. et al. (Dir.) (2010). L'aventure des mots de la ville, à travers le temps, les langues, les sociétés. Paris: Éditions Robert Laffont.
- VALDEAVELLANO, A. G. (1897). Kioskas de Música. Recuperado del repositorio multimedia libre de Wikimedia Commons en: https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Exposicion_Centroamericana_1897_01.jpeg
- VALLADARES. L. R. (2011). Área Metropolitana de la Ciudad de Guatemala. Consideraciones teóricas y caracterización. Centro de Estudios Urbanos y Regionales, Universidad de San Carlos de Guatemala, Guatemala: CEUR.
- VAN EEDEN, J. (2007). Theming Mythical Africa at the Lost City. En: LUKAS, S. A. (Ed.). *The Themed space. Locating culture, nation and self* (pp. 113-135). Lexington Books: Plymouth.
- VARGAS, J & CARVAJAL, G. (1988). El surgimiento de un espacio urbano-metropolitano en el Valle Central de Costa Rica: 1950-1980. En: FERNÁNDEZ, R. & LUNGO, M. (COMPS). *La estructuración de las capitales centroamericanas* (pp. 183-227). Ciudad Universitaria Rodrigo Facio: EDUCA.

VEGA, J. L. (1988). San José: Tenencia de la tierra y nuevos grupos sociales en el siglo XIX. En: FERNÁNDEZ, Rodrigo; LUNGO, Mario. (Comps.), *La Estructuración de las Ciudades Capitales Centroamericanas*. San José: EDUCA, 1988. pp. 161-181.

VEGA, J. L. (1981a). Aspectos de la diferenciación social-urbana del siglo XIX en Costa Rica. Proyecto "Poblamiento y Ocupación territorial en Centro América; 1870-1940". Instituto de Investigaciones Sociales, Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Costa Rica.

VELÁSQUEZ, C. E. (1989). Desarrollo Capitalista, crecimiento urbano y urbanización en Guatemala, 1940-1984. Tesis (Maestría en Economía) - Universidad de São Paulo, São Paulo, Brasil, 1989.

VELASQUEZ, C. E. (1998). La cuestión del origen y el desarrollo del capitalismo en América Latina: el caso de Guatemala. *Serie de documentos para la historia*. N°6. Junio. Centro de Estudios Urbanos y Regionales, Universidad de San Carlos de Guatemala, Guatemala: CEUR.

VELÁSQUEZ C. E. (2007). Guatemala: Desarrollo capitalista. Crecimiento urbano y urbanización en Guatemala 1940-2000. Centro de Estudios Urbanos y Regionales, Universidad de San Carlos de Guatemala, Guatemala: CEUR.

VELÁSQUEZ, C. E. (2016). La nueva Guatemala de la Asunción: Economía política, crecimiento urbano y urbanización 1898-1954. Tomo I: 1899-1931. Universidad de San Carlos de Guatemala, Guatemala: CEUR.

VENKATESH, A. (1991). Changing consumption patterns. En: KLING, R., OLIN, S., y POSTER, M. (Eds.) (1991). *Postsuburban California: the transformation of Orange County since World War II* (pp. 142-164). Berkeley: University of California Press.

VILADEVALI I GUASCH, M & CASTRILLOS, M. (Coords.) (2010). Espacio público en la ciudad contemporánea. Perspectivas críticas sobre su gestión, su patrimonialización y su proyecto. Serie: *Arquitectura y Urbanismo* N°72, Universidad de Valladolid, Universidad Iberoamericana de Puebla.

WEIS. M. W.; WESTERMANN, K. M. (1995). *Souks et Bazars d'Orient*. Arthaud: Austria.

WINTER, N.O. (1909). *Guatemala and her people of to-day*. Boston: L.C. Page and Company.

YAN, L. & ZHOU, W. (2016). Innovation and Reflection on Peter Calthorpe's New Urbanism. *International Conference on Civil, Structure, Environmental Engineering (I3CSEE 2016)*. Atlantis Press, pp. 29-34.

YOUNG, T & RILEY R. (Eds.) (2002). *Theme Park Landscapes: Antecedents and Variations*. Editado por. Publicado por Dumbarton Oaks Research Library and Collection,

Washington, D.C., como el volumen 20 en la serie: Dumbarton Oaks Colloquium on the History of Landscape Architecture (20th), Dumbarton Oaks, Trustees for Harvard University, Washington, D.C., 2002, 1-10.www.doqks.org/etexts.html

YOUNG, T. Grounding the Myth—Theme Park Landscapes in an Era of Commerce and Nationalism. En: *Theme Park Landscapes: Antecedents and Variations*. Editado por Terence Young y Robert Riley. Publicado por Dumbarton Oaks Research Library and Collection, Washington, D.C., como el volumen 20 en la serie: Dumbarton Oaks Colloquium on the History of Landscape Architecture (20th), Dumbarton Oaks, Trustees for Harvard University, Washington, D.C., 2002, 1-10.www.doqks.org/etexts.html

ZUERAS, D. (2015). Portafolio Inmobiliario, catalizador de la ciudad de San José. *Revista Estrategia y Negocios*. Diciembre, 9. Recuperado de: <http://www.estrategiaynegocios.net/empresasmanagement/empresas/909634-330/portafolio-inmobiliario-catalizador-de-la-ciudad-de-san-jos%C3%A9>

ZUYLEN VAN, G. (2015). *Tous les jardins du monde*. Gallimard: France.

Revistas especializadas en el mercado inmobiliario

ACTUALIDADES INMOBILIARIAS. (2017, noviembre). Menos del 20% de la población tiene los recursos para comprar casa en el GAM. *Actualidades Inmobiliarias*, p. 4.

ACTUALIDADES INMOBILIARIAS. (2017, octubre). INVU habilitó línea de crédito para compra de casa. *Actualidades Inmobiliarias*, p. 4.

ACTUALIDADES INMOBILIARIAS. (2017b, noviembre). Tecnología, materiales y los espacios son parte de la arquitectura para los millennials. *Actualidades Inmobiliarias*, p. 6.

ARÉVALO, L. F. (2018). Déficit de vivienda en Guatemala está en los niveles socioeconómicos bajos. *Revista Construir*. Recuperado de: <http://revistaconstruir.com/deficit-vivienda-guatemala-esta-los-niveles-socioeconomicos-bajos/>.

ARÉVALO, L.F. (2018b). Así es la transformación que quieren realizarle a la Zona 4 de Guatemala. *Revista Construir*. Recuperado de: <http://revistaconstruir.com/conozca-la-transformacion-de-la-zona-4-de-guatemala/>.

ARÉVALO, L.F. (2018c). ¿Cómo impactarán QUO y AXPO1 en Guatemala? *Revista Construir*. Recuperado de: <http://revistaconstruir.com/impactaran-quo-xpo1-guatemala/>.

AVENDAÑO, M. (2018). Centros comerciales del futuro: de la tienda tradicional al consumo de experiencias. *Revista Inversión Inmobiliaria*. Recuperado de: <https://www.inversioninmobiliariacr.com/es/mercado-inmobiliario/comercial/item/1541-centros-comerciales-del-futuro-de-la-tienda-tradicional-al-consumo-de-experiencias>.

AVENDAÑO, M. (2018b). Comercio evoluciona a la venta de entretenimiento al detalle. *Revista Inversión Inmobiliaria*. Recuperado de: <https://www.inversioninmobiliariacr.com/es/mercado-inmobiliario/comercial/item/1588-comercio-evolucion-a-la-venta-de-entretenimiento-al-detalle>.

BIRD, M. (2016, segundo trimestre). Espacio Clave, Mayores áreas comunes generan más ingresos y ofrecen diversión, gastronomía y tiendas. *SCT, Shopping Centers Today Iberoamérica*, p. 24.

BIRD, M. (2018, febrero 23). La otra mitad de Ciudad Guatemala. *SCT, Shopping Centers Today Iberoamérica*. Recuperado de: <https://www.icsc.org/news-and-views/sct-iberoamerica/la-otra-mitad-de-ciudad-de-guatemala>.

CÁMARA COSTARRICENSE DE LA CONSTRUCCIÓN (2016, agosto). Infraestructura pública y construcción inmobiliaria avanzan a distintos ritmos. *Actualidades Inmobiliarias*, p. 4.

CANALES, D. (2018). Oferta de torres para clase media se masifica en San José. *Revista Inversión Inmobiliaria*. Recuperado de <https://www.inversioninmobiliariacr.com/es/mercado-inmobiliario/residencial/item/1510-oferta-de-torres-para-clase-media-se-masifica-en-san-jose>.

CHACÓN, D. (2016). Nueva generación se vuelca a conveniencia y mini ciudades. *Revista Inversión Inmobiliaria*. Recuperado de: <https://www.inversioninmobiliariacr.com/es/noticias/noticias-nacionales/item/584-nueva-generacion-se-vuelca-a-conveniencia-y-mini-ciudades>.

CHACÓN, D. (2016b). Centros comerciales se apropian de la recuperación urbana. *Revista Inversión Inmobiliaria*. Recuperado de: <https://www.inversioninmobiliariacr.com/es/mercado-inmobiliario/comercial/item/558-centros-comerciales-se-apropian-de-la-recuperacion-urbana>

CHACÓN, D. (2018). Costa Rica adapta su nueva oferta de comercio a tendencias mundiales. *Revista Inversión Inmobiliaria*. Recuperado de: <https://www.inversioninmobiliariacr.com/es/mercado-inmobiliario/comercial/item/1531-costa-rica-adapta-su-nueva-oferta-de-comercio-a-tendencias-mundiales>.

CHACÓN, D. (2018b). Llegó la nueva era comercial al Istmo. *Revista Inversión Inmobiliaria*. Recuperado de: <https://www.inversioninmobiliariacr.com/es/descargas/9-explore>.

CHACÓN, D & ORDÓÑEZ, A. (2018). Centros comerciales mejoran la faceta de la ciudad en Guatemala. *Revista Inversión Inmobiliaria*. Recuperado de: <https://www.inversioninmobiliariacr.com/es/mercado-inmobiliario/comercial/item/1580-centros-comerciales-mejoran-la-faceta-de-la-ciudad-en-guatemala>.

DEL CAMPO, J. (2018). Los centros comerciales enfrentando el cambio ¿Qué sigue? *Revista Inversión Inmobiliaria*. Recuperado de: <https://www.inversioninmobiliariacr.com/es/mercado-inmobiliario/comercial/item/1559-los-centros-comerciales-enfrentando-el-cambio-que-sigue>.

DISTRITO CUATRO (2016). Redescubra la conveniencia. *Revista Inmobilia Costa Rica*, Año 13 (154), Nov 2016, p.52.

ESTRADA, J. F. (2018). Dinámica de precios en la ciudad de Guatemala. *Revista Construcción*. Recuperado de: <http://revistaconstruccion.gt/sitio/2018/07/02/dinamica-de-precios-en-la-ciudad-de-guatemala/>

GROOVER, J. (2015). Dueños y señores del comercio. *SCT, Shopping Centers Today Iberoamérica*, p.16.

ICSC & CoStar Realty Information. (2017). U.S. Shopping-Center classification and characteristics. Recuperado de: https://www.icsc.org/uploads/research/general/US_CENTER_CLASSIFICATION.pdf.

INMOBILIA. (2016). Cayalá Residencial. Año 12, N° 130, Dic, p. 1, Guatemala.

LIZAN, J. (2018). Los centros comerciales enfrentando el cambio ¿Qué sigue? *Revista Inversión Inmobiliaria*. Recuperado de: <https://www.inversioninmobiliariacr.com/es/mercado-inmobiliario/comercial/item/1559-los-centros-comerciales-enfrentando-el-cambio-que-sigue>.

LIZAN, J. (2018b, julio 27). Acerca de Avenida Escazú. En: Avenida Escazú, Todo en un mismo lugar. *Inmobiliare*. Recuperado de: <https://inmobiliare.com/avenida-escazu-todo-en-un-mismo-lugar/>.

MEISER, R. (2015). Viendo lo invisible. *SCT, Shopping Centers Today Iberoamérica*, p.23.

MORALES, M. (2016, diciembre 13). El este de San José remoja su imagen con vivienda vertical. *Inversión Inmobiliaria*. Recuperado de: <http://www.inversioninmobiliariacr.com/index.php/es/mercado-inmobiliario/residencial/item/727-el-este-de-san-jose-remoja-su-imagen-con-vivienda-vertical>.

NEWMARK GRUBB CENTRAL AMERICA. (2017). Heredia emerge como líder en futuros proyectos residenciales de Costa Rica. *Actualidades Inmobiliarias*, p. 6.

NOTIMEX. (2017, octubre 21). México y Guatemala impulsan corredor turístico en región fronteriza. *Notimex*. Recuperado de: <http://jornadabc.mx/tijuana/21-10-2017/mexico-y-guatemala-impulsan-corredor-turistico-en-region-fronteriza>.

PIÑAR, A. (2016). 10 Razones que han motivado el desarrollo inmobiliario en San Francisco de Heredia y alrededores. *Revista Inversión Inmobiliaria*. Recuperado de: <https://www.inversioninmobiliariacr.com/es/noticias/noticias-nacionales/item/543-10-razones-que-han-motivado-el-desarrollo-inmobiliario-en-san-francisco-de-heredia-y-alrededores>.

PIÑAR, A. (2017). Construcciones mixtas, principal generador de actividad urbana en Colombia y la Región. *Revista Inversión Inmobiliaria*. Recuperado de: <https://www.inversioninmobiliariacr.com/es/noticias/noticias-internacionales/item/1044-construcciones-mixtas-principal-generador-de-actividad-urbana-en-colombia-y-la-region>.

PENDONES, R. (2016). Los centros comerciales y su impacto en la población circundante. *Revista Inversión Inmobiliaria*, Edición 6, Julio-Agosto, 2016, pp. 76-78.

PÉREZ, R. (2015a, julio). Resurgimiento de barrios del este son tendencia inmobiliaria. *Actualidades Inmobiliarias*, p. 6.

PÉREZ, R. (2015b, marzo). Familias de ingresos medios y bajos siguen a la espera de una contundente oferta inmobiliaria que los satisfaga. *Actualidades Inmobiliarias*, p. 12.

PÉREZ, R. (2015c, marzo). Propiedades por encima de \$500 y hasta de \$2.5 mill tocan a un exclusivo sector, pero quiénes son. *Actualidades Inmobiliarias*, p. 10.

PÉREZ, R. (2015d, marzo). El ciclo inmobiliario residencial ya tiene su reloj en cuenta regresiva para los 30ñeros. *Actualidades Inmobiliarias*, p. 14

RETANA, K; PIÑAR, A. (2016, noviembre 29). ¿Saturación en vivienda? Depende de quién. *Inversión inmobiliaria*. Recuperado de: <http://www.inversioninmobiliariacr.com/index.php/es/mercado-inmobiliario/residencial/item/705-saturacion-en-vivienda-depende-de-quien> .

REVISTA INMOBILIA. Costa Rica, julio, 2016, p. 16.

REVISTA INMOBILIA. Costa Rica, diciembre, 2016, p. 35.

ROBATON, A. (2016, primer trimestre). Quioscos culinarios. *SCT, Shopping Centers Today Iberoamérica*, p.31.

SCT. (2015). Área común: era de conveniencia, olé minorista, parqueo sin costo, tema de moda. *Shopping Centers Today Iberoamérica*. Segundo trimestre, p. 4.

SCT. (2016). Área Común, Hay que escuchar a los jóvenes. *Shopping Centers Today Iberoamérica*. Tercer trimestre, p.6.

Hemerografía

ÁLVAREZ (2017). Tasas de crédito para adquirir vivienda con tendencia a la baja. El Periódico. Recuperado de: <https://elperiodico.com.gt/inversion/2017/09/23/tasas-de-credito-para-adquirir-vivienda-con-tendencia-a-la-baja/>.

ARAYA, J. (2016, octubre 26). Soluciones metropolitanas. *La Nación*, p. 20ª.

ARCE, S. (2011, agosto 20). Viviendas en condominios serán las protagonistas de la Expocasa. *La Nación*, p. 24ª.

ARCE, M. (2015, junio 3). Las ideologías en la planificación territorial. *La Nación*, p. 25ª.

ASTORGA, L. (2018). Santa Verde: un regreso al estilo de vida del barrio de antes, pero con elementos de modernidad. *La Nación*. Recuperado de: <https://www.nacion.com/ciencia/medio-ambiente/santa-verde-un-regreso-al-estilo-de-vida-del/PIKCOPHCTJGTHACJE7PJKAW2J4/story/>.

ASTORGA, L. (2019). Plan pone al país en la ruta digital para el año 2050. *La Nación*, p. 12ª.

ASTORGA, L. (2019b). Turistas tendrán internet gratuito en 11 parques nacionales ticos. *La Nación*, p. 11A.

ÁVILA, M. (2019, mayo 2). Ciudad Cayalá: Conoce el nuevo concepto gastronómico que reúne a 27 restaurantes. *PubliNews*. Recuperado del: <https://www.publinews.gt/gt/tendencias/2019/05/02/inauguracion-cayibel-concept-gastrononimo-cayala.html>.

BARQUERO, M. (2012, junio 8). Vivienda vertical toma cada vez más auge en Costa Rica. *La Nación*, p. 28A.

BARQUERO, M. (2015, junio 4). Agricultura se extingue en cinco cantones del país. *La Nación*, p. 17A.

BARQUERO, M. (2018, junio 18). Cultivo del café desaparece del Valle Central. *La Nación*, p. 15A.

BARRANTES, A. (2012, diciembre 9). Torres de condominios cambian San José con la vida en altura. *La Nación*, p. 4A.

BARRANTES, A. (2013, febrero 2). San José es cuna de lujo para clase alta. *La Nación*, p. 7A.

BARRANTES, A. (2013b, febrero 2). Casas y terrenos caros frustran sueño de techo propio en la GAM. *La Nación*, p. 6A.

BBC. (2018, noviembre 26). Migrant Caravan: What is it and why does it matter? Recuperado de: <https://www.bbc.com/news/world-latin-america-45951782>.

BBC. (2019). Migrant Caravan. Recuperado de: <https://www.bbc.com/news/topics/cpz748kpzp8t/migrant-caravan>.

BERMÚDEZ, E. (2011, diciembre 27). El Alcalde de San José y la planificación urbana. *La Nación*, p. 27A.

BRENES, E. (2016, agosto 11). Crecimiento urbano desmedido. *La Nación*, p. 11A.

BRENES, C. (2017, marzo 27- abril 2). Torres desafían el crecimiento de edificación de casas. *El Financiero*, p. 6.

BRIGNOLI, P. (2018). Breve Historia de Centroamérica. Madrid: Alianza Editorial.

BOSQUE, D. (2014, octubre 6). GAM aun dispone del 22% de sus terrenos para urbanizar. *La Nación*, p. 4A.

BOSQUE, D. (2014b, setiembre, 10). Precio de casas lleva al fracaso planes de crédito a clase media. *La Nación*, p. 5A.

BOSQUE, D. (2016, agosto 13). Empresas deciden caótica expansión metropolitana. *La Nación*, p. 6A.

BOSQUE, D. (2017, abril 1). Ticos pagan con mala calidad de vida desorden en la GAM. *La Nación*, p. 4A.

CAMACHO, A.C. (2013). Cuatro miniciudades comerciales emergen en el oeste de la capital. *El Financiero*. Recuperado de: <https://www.elfinancierocr.com/negocios/cuatro-miniciudades-comerciales-emergen-en-el-oeste-de-la-capital/IR4PIIKFGNGIJKSUSH3M6NKL74/story/>.

CARAZO, G. (2015, junio 15). Reglamento de urbanizaciones y la Constitución Política. *La Nación*, p. 31A.

CERDAS, M. del M. (2000, marzo 18). Condominios: ¿Son para usted? *La Nación*, s.p.

CENTRALAMERICADATA.COM. (2016, junio 20). Los centros comerciales de Guatemala. *CentralAmericaData.com*. Recuperado de: https://www.centralamericadata.com/es/article/home/Los_centros_comerciales_de_Guatemala.

CENTRALAMERICADATA.COM. (2017, mayo 3). Taxis frente a UBER: "Los tiempos cambian, nosotros también". Recuperado de: https://www.centralamericadata.com/es/article/home/Taxis_frente_a_UBER_Los_tiempos_cambian_nosotros_tambin.

CHINCHILLA, S. (2016, agosto 24). Clase media consigue viviendas en condominio... pero pequeñas. *La Nación*, p. 6A.

CHINCHILLA, S. (2017, febrero 4). INVU prepara tres "curitas" para poder ordenar cantones. *La Nación*, p. 10A.

CISNEROS, M.F. (2017, noviembre 7). Créditos para casa en dólares aumentan con menos fuerza. *La Nación*, p. 15A.

CRHOY.COM. (2013). CR de ayer. Recuperado de: <https://www.crhoy.com/site/dist/seccion-cr-ayer.html>.

DÍAZ, R. (2013, setiembre 23). Vivienda propia, un sueño lejano. *La República*, p. 16.

EDITORIAL. (2013, setiembre 23). ¿Vivienda propia para clase media? *La República*, p. 20.

EDITORIAL. (2016, diciembre 28). Eternos problemas en vivienda. *La Nación*, p. 22A.

EL COLOMBIANO. (2013, enero 8). Paseo Cayalá, la ciudad privada para los ricos en Guatemala. *El Colombiano*. Recuperado de: https://www.elcolombiano.com/historico/paseo_cayala_la_ciudad_privada_para_los_ricos_en_guatemala-GDec_223885

EL ECONOMISTA (2019). Costa Rica busca avanzar hacia la polémica regulación de Uber y Airbnb. *El Economista*. Recuperado de: <https://www.economista.net/economia/Costa-Rica-busca-avanzar-hacia-la-polemica-regulacion-de-Uber-y-Airbnb-20190909-0034.html>.

EL OBSERVADOR. (2019, agosto 7). Uber congestiona las grandes ciudades más de lo que pensaba. Recuperado de: <https://www.observador.com.uy/nota/uber-congestiona-las-grandes-ciudades-mas-de-lo-que-pensaba-201987161343>.

FALLAS, C. (2014, setiembre 14). Centros comerciales pioneros resisten la fuerte competencia en el mercado. *El Financiero*. Recuperado de: <https://www.elfinancierocr.com/negocios/centros-comerciales-pioneros-resisten-la-fuerte-competencia-en-el-mercado/A5PTECETWRCLFDEZUHZ5EQ4QXY/story/>.

FALLAS, C. (2016, setiembre 25). ¿Cuál es la frecuencia con la que compran los ticos? *El Financiero*, p. 4 y 5.

FERNÁNDEZ, E. (2014, febrero 23). Tendencia de vivienda vertical crece en ExpoCosntrucción. *La Nación*, p. 10A.

FORNAGUERA, I. (2013, octubre 9). Mayoría de casas se concentra en 15% del territorio Nacional. *La Nación*, p. 4A.

GÁNDARA, N. (2017, abril 30). Manufactura es el sector más dinámico. *Prensa Libre*. Recuperado de: <https://www.prensalibre.com/economia/manufactura-es-el-sector-mas-dinamico/>.

GONZÁLEZ, G. (2018, febrero 9). Nuevo Mercado Urbano conquista el oeste. *La Nación*, p. 12A.

GRUPO NACIÓN. (2018). Oxígeno, el primer human playground del país. Brand Voice, GN Impresos de Grupo Nación.

GUTIÉRREZ, B. (2015, junio 3). Reglamento peligroso e innecesario. *La Nación*, p. 25A.

GUTTENTAG, D. (2018, agosto 30). Qué impacto tiene en las ciudades Airbnb, la controvertida plataforma de alquiler temporal para turistas. *BBC News Mundo*. Recuperado de: <https://www.bbc.com/mundo/noticias-45355426>.

HATHAWAY, I & MURO, M. (2016, octubre 13). Tracking the gig economy: New numbers. *Brookings*. Recuperado de: <https://www.brookings.edu/research/tracking-the-gig-economy-new-numbers/#footnote-1>.

INMOBILIARE. (2018, octubre 19). ¿Cuáles son los componentes de Ciudad Cayalá? Inmobiliare. Recuperado de: <https://inmobiliare.com/cuales-son-los-componentes-de-ciudad-cayala/>

JENKINS, A.C. (2000, febrero 2). Paseo de la Segunda República. Consecuencias de la falta de previsión. *La Nación Digital*. Recuperado de: http://www.nacion.com/ln_ee/2000/febrero/02/opinion7.html.

LA NACIÓN. (2016, setiembre 15). Nordelta y la fórmula del éxito de Puertos/Lago Escobar. *La Nación*. Recuperado de: <https://www.lanacion.com.ar/1937664-nordelta-puertoslago-escobar>.

LA PRENSA. (2013, enero 8). Construyen una ciudad privada para los ricos en Guatemala. *La Prensa*. Recuperado de: <https://www.laprensa.hn/mundo/americalatina/355356-98/construyen-una-ciudad-privada-para-los-ricos-en-guatemala>.

LA REPÚBLICA. (2017, julio 31). San José avanza hacia una ciudad futurista. Recuperado de: <https://www.larepublica.net/noticia/san-jose-avanza-hacia-una-ciudad-futurista>.

LARA, J. F. (2018, marzo 25). Agujas abren paso a pleitos vecinales y posibles abusos. *La Nación*, p. 8A.

NARANJO, J. (s.f.). ICT reconoce imposibilidad para regular servicio de plataformas como Airbnb en Costa Rica. *Teletica.com*. Recuperado de: https://www.teletica.com/212637_ict-reconoce-imposibilidad-para-regular-servicio-de-plataformas-como-airbnb-en-costa-rica.

PANSE, S. (2019, Mayo 22). The South China Mall: Why Did the Largest Mall in the World Fail? *STSTW Mediak*. Recuperado de: <https://www.ststworld.com/south-china-mall/>.

PITÁN, E. (2017, Agosto 31). Condado Naranjo evolucionó en 15 años. *La Prensa Libre*. Recuperado de: <https://www.prensalibre.com/ciudades/condado-el-narano-ciudades-bosque-transformacion-edificios-construccion-montaas-desaparecen/>.

QUINÓNEZ, C. & CUYÁN, H. (2017). Recuerdos de la Primero de Julio. En *Prensa Libre*, Hemeroteca, 1 de julio de 2017. Recuperado de: <http://www.prensalibre.com/hemeroteca/recuerdos-de-la-primero-de-julio>.

QUIRÓS, M. (2018, julio 28). Alternativas para el financiamiento inmobiliario. *La Nación*, p. 19A.

RECIO, P. (2018, febrero 25). *La Nación*. Recuperado de: <https://www.nacion.com/el-pais/vivienda/torres-de-apartamentos-prometidas-a-familias/5ZKMWZLT6ZGBXLFEWIQAHPQLQYI/story/>.

REDACCIÓN LA REPÚBLICA. (2019, febrero 13). ExpoConstrucción 2019 amplía su público mediante Vivienda para Todos. *Espacios*. Recuperado de: <https://www.revistaespacios.cr/noticia/expoconstruccion-2019-amplia-su-publico-mediante-vivienda-para-todos>.

RETANA, J.C.; AGUILAR, A. (2012, mayo 18). ABC de la planificación urbana. *La Nación*, p. 34A.

RODRÍGUEZ, O. (2012, Mayo 16). Llegan torres a Heredia. *La República*, p. 4.

RODRÍGUEZ, O. (2013, Abril 19). La construcción la te de nuevo en el corazón de San José. *La Nación*, p. 22A.

ROSS, A. (2012, mayo 17). Gobierno y municipalidades chocan por alcances de plan urbano. *La Nación*, p. 8A.

ROSS, A. (2011, mayo 9). Los investigadores expusieron sus hallazgos sobre la ciudad y la convivencia la semana pasada en un foro organizado por ONU-Habitat. *La Nación*, p. 8A.

RUIZ, G. (2015, noviembre 18). Terrenos para urbanizar la GAM se agotan con rapidez. *La Nación*, p. 4A.

SALAZAR, C. (2013, abril 22). Torres de condominios dominan la oferta de vivienda en la GAM. *La Nación*, p. 26A.

SALAZAR, C. (2014, enero 6). 65 proyectos residenciales de la GAM buscan compradores. *La Nación*, p. 24A.

SOLANO, H. (2019, octubre 28). Asaltos, sexo y drogas roban la tranquilidad en La Sabana. *La Nación*, p. 8a. Recuperado de: <https://www.nacion.com/sucesos/seguridad/asaltos-promiscuidad-y-drogas-en-la-sabana/4YOA223VZJG2VFW5ODC4O26L5Y/story/>.

SOLÍS, M. (2014, agosto-setiembre). Construcción vertical crece a paso seguro en Costa Rica. *Periódico Mensaje, Heraldo de la Región Chorotega*. Edición N° 325, p. 10.

SOMOS CÉLEBRES. (2015, noviembre 19). Desarrollos Mega incursiona en proyectos habitacionales. *Somos Célebres, Suplemento publicitario especial, GN comercial*, p. 13.

SOMOS CÉLEBRES. (2015b, agosto, 27). Málaga City: desarrollo para alajuelita. *Somos Célebres, Suplemento publicitario especial, GN comercial*, p. 6.

SOMOS CÉLEBRES. (2016, diciembre 20). Residencias verticales para vivir en la ciudad. *Somos Célebres, Suplemento publicitario especial, GN comercial*, p. 10.

SOTO, E. (2014, enero 22). Actividad inmobiliaria se extiende en el mapa. *La Nación*, p. 19A.

STEINVORTH, R. (2015, marzo 26). Retos para el diseño de edificios altos. *La Nación*, p. 26A.

UGALDE, P., BRITTON, G. (1999, setiembre 6). Más pegaditos. *La Nación*, suplemento Viva, s.p.

WOODBIDGE, J. (2012, marzo 29). Prugam y Potgam. *La Nación*, p. 32A.

Páginas web de empresas

AGENCIA PANAMÁ-PACÍFICO. (s.f.). Preguntas Frecuentes. Recuperado de <http://www.app.gob.pa/index.php?p=faq>.

AIRBNB. (2020). ¿Qué es Airbnb y cómo funciona? Una comunidad basada en la idea de compartir. Recuperado de: <https://es.airbnb.com/help/article/2503/qu%C3%A9-es-airbnb-y-c%C3%B3mo-funciona>

AVENIDA ESCAZÚ. (2019). Recuperado de: <https://www.facebook.com/AvenidaEscazu/photos/a.341151555908758/2255700487787179/?type=3&theater>.

CASTILLO ARQUITECTOS. (s.f.). Ciudad del Este. Recuperado de: <https://www.castilloarquitectos.com/ciudad-del-este/>.

CAYALÁ. (2018a). La cronología del desarrollo. Recuperado de: <https://cayala.com.gt/nosotros/historia/>.

CAYALÁ. (2018b). Belesa. Recuperado de: <https://cayala.com.gt/residencial/belesa-2/>.

CAYALÁ RESIDENCIAL. (s.f.). Recuperado de: <http://www.cayalaresidencial.com/#belesa-map>

CAYALÁ RESIDENCIAL. (2019). Facebook. Recuperado de: https://www.facebook.com/pg/CayalaResidencial/photos/?ref=page_internal.

CELEBRATION, (2017). Celebration. Recuperado de: <http://www.celebration.fl.us/>.

CHARTER CITIES CONFERENCE. (2019). The Center for Innovative Governance Research is pleased to announce the Inaugural Charter Cities Conference. Recuperado de: <http://www.chartercitiesconference.com/>.

CHARTERCITIESINSTITUTE. (2019). An Introduction to Charter Cities. Recuperado de: <https://www.chartercitiesinstitute.org/intro>

CIUDAD CAYALÁ. (2018). Ciudad Cayalá Facebook. Recuperado de: <https://es-la.facebook.com/ciudadcayala/>.

CIUDAD CAYALÁ. (2019). Ciudad Cayalá Facebook. Recuperado de: <https://es-la.facebook.com/ciudadcayala/>.

CAYALÁ RESIDENCIAL. (2019). Cayalá Residencial Facebook. Recuperado de: <https://cayala.com.gt/vivienda/todos/>.

CONCASA. (2018). Proyectos. Recuperado de: <https://concasa.com/projects>.

CUESTAMORAS. (s.f.). Oxígeno. Recuperado de: <http://www.cuestamoras.com/negocios/oxigeno/>.

DISTRITO CUATRO. (s.f.). Redefinimos la conveniencia. Recuperado de: <http://www.distrito4escazu.com/>.

DISTRITO CUATRO. (s.f.). Galería – Comercio. Recuperado de: <http://www.distrito4escazu.com/portfolio-view/galeria-comercio/>.

ESCAZÚ VILLAGE. (2016). Recuperado de: <http://escazuvillage.com/>.

GRAN VÍA. (s.f.). La Gran Vía, El Salvador. Recuperado de: <http://www.lagranvia.com.sv/>.

GREEN VALLEY PANAMA. (s.f.). Green Valley Panamá, donde la innovación se encuentra con la naturaleza. Recuperado de <https://www.greenvalleypanama.com/>.

HACIENDA ESPINAL. (s.f.) Hacienda Espinal. Recuperado de: <http://www.haciendaespinal.com/>.

HSOLÍS. (s.f.). Sabana Capital. Recuperado de: <http://www.sabanacapitalcr.com/>.

HSOLÍS. (s.f.b). Facebook Sabana Capital. Recuperado de: <https://www.facebook.com/sabanacapital/>.

INMUEBLES-CR. (2018). Lote en Hacienda Espinal. Recuperado de: <https://inmuebles-cr.com/es/terreno-en-venta-en-alajuela-san-rafael/d1771.html>.

INSPECCIONES GLOBALES (IG) .(2014). Análisis General. Presentación en PDF enviada personalmente.

PANAMÁ PACÍFICO. (2015). Panamá Pacífico. Recuperado de: <http://www.panamapacifico.com/>.

PETÁPOLIS. (2017). ¿Qué es Petápolis? Recuperado de: <http://www.petapolis.co/>.

PIASA. (2017). Un gigante de usos mixtos en América Central. Recuperado de : <http://www.piasa.co.cr/un-gigante-de-usos-mixtos-en-america-central/>.

PORTAFOLIO INMOBILIARIO. (2014). Proyectos de Portafolio. Recuperado de: <http://portafolio.cr/proyectos/#avenidaescazu>.

PORTAFOLIO INMOBILIARIO. (s.f.). Acerca de Portafolio. Recuperado de: <http://portafolio.cr/acerca-de-pinmsa/>.

RCINMOBILIARIA. (2017). Condominios urbanos de construcción verde. Recuperado de: <http://www.rcinmobiliaria.cr/bambu-eco-urbano/>.

ROPPONGI HILLS. (2015). Roppongi Hills Arttelligent Christmas 2015. Recuperado de: <http://www.roppongihills.com/christmas/2015/guidemap/>.

SANTAVERDE. (s.f.). Nuestro proyecto vecino: Oxígeno. Recuperado de: <http://www.santaverde.co.cr/>.

SANTAVERDE. (s.f.b). Aprovechamos el espacio. Recuperado de: <http://www.santaverde.co.cr/>.

SANTAVERDE. (s.f.c). Blog. Recuperado de: <http://www.santaverde.co.cr/blog/amenidades-santa-verde/>.

SPECTRUM. (s.f.). Spectrum. Recuperado de: <https://spectrum.com.gt/>.

THE SEASTEADING INSTITUTE. (2014). The Floating City Project. Recuperado de: http://www.seasteading.org/wp-content/uploads/2015/12/Floating-City-Project-Report-4_25_2014.pdf.

URBÁNICA. (2015). La Gran Vía. Recuperado de: <http://urbanica.com.sv/puertalacastellana/ubicacion.html>.

URBÁNICA. (s.f.). Puerta Los Faros. Recuperado de: <http://www.urbanica.com.sv/puertalofaros/ubicacion.html>.

URBÁNICA. (2017). Somos urbanismo con propósito. Recuperado de: <http://www.urbanica.com.sv/>.

USGBC. (2020). LEED v4.1. Recuperado de: https://www.usgbc.org/leed/v41?creative=340432208133&keyword=leed%20green%20building%20certification&matchtype=b&network=g&device=c&gclid=Cj0KCQiAtOjyBRC0ARIsAIPjyGMYTl6wLd6AUqeRd61PfVG6BDrsWOQtjeDBnI_jZ280qF7hmmkMagkaAv5GEALw_wcB.

Bases de datos y estadísticas

BANCO DE GUATEMALA. (2019). Producto interno bruto real medido por el origen de la producción. Años 2018-2019. Recuperado de: <https://www.banguat.gob.gt/inc/main.asp?id=51809&aud=1&lang=1>.

BANCO MUNDIAL. (2011). Crimen y Violencia en Centroamérica. Un Desafío para el Desarrollo. Recuperado de: https://siteresources.worldbank.org/INTLAC/Resources/FINAL_VOLUME_I_SPANISH_CrimeAndViolence.pdf.

BANCO MUNDIAL. (2019). Intentional homicides (per 100,000 people). Recuperado de: <https://data.worldbank.org/indicator/VC.IHR.PSRC.P5?locations=JM-CR>.

BCCC (Banco Central de Costa Rica) . (2018). Crédito del sistema financiero al sector privado por actividad económica. Recuperado de: <https://gee.bccr.fi.cr/indicadoreseconomicos/Cuadros/frmVerCatCuadro.aspx?idioma=1&CodCuadro=%20144>.

CAF. (2011). “Desarrollo urbano y movilidad en América Latina”. Recuperado de: https://www.caf.com/media/4203/desarrollourbano_y_movilidad_americalatina.pdf

CARA, R. C. & RENWICK, D. (2018). Central America’s Violent Northern Triangle. Recuperado de: <https://www.cfr.org/background/central-americas-violent-northern-triangle>.

CELADE. (2017). División de Población de la CEPAL. Revisión 2017.

CEPAL. (2008). Observatorio Demográfico. América Latina y el Caribe. Pueblo indígenas. N° 6, octubre, 2008.

CEPALSTAT. (2019). PERFIL NACIONAL SOCIO-DEMOGRÁFICO. Bases de Datos y Publicaciones Estadísticas. Comisión Económica para América Latina y el Caribe. Naciones Unidas. Recuperado de: http://estadisticas.cepal.org/cepalstat/Perfil_Nacional_Social.html?pais=CRI&idioma=spanish

CEPREDENAC (Centro de Coordinación para la Prevención de los Desastres Naturales en América Central) & UNISDR (Oficina de Las Naciones Unidas Para la Reducción del Riesgo de Desastres). (2014) Informe Regional del Estado de la Vulnerabilidad y Riesgos de Desastres en Centroamérica. Recuperado de: <http://www.cridlac.org/digitalizacion/pdf/spa/doc19617/doc19617.htm>.

ENCOVI, Encuesta Nacional de Condiciones de Vida (2014). República de Guatemala: Encuesta Nacional de Condiciones de Vida, Principales resultados. Recuperado de:

<https://www.ine.gob.gt/sistema/uploads/2015/12/11/vjNVdb4IZswOj0ZtuivPIcaAXet8LZqZ.pdf>.

ENEI, Encuesta Nacional de Empleo e Ingresos (1-2016). Instituto Nacional de Estadística. Recuperado de: <https://www.ine.gob.gt/sistema/uploads/2016/09/22/PKdhtXMmr18n2L9K88eMIGn7CcctT9Rw.pdf>.

ESTADO DE LA NACIÓN EN DESARROLLO HUMANO SOSTENIBLE. Estadísticas de Centroamérica 2014/PEN. – San José C.R, 2014. 96 páginas. Recuperado de: http://www.estadonacion.or.cr/files/biblioteca_virtual/centroamerica/ECA-2014.pdf.

ESTADO DE LA REGIÓN. (2014). Informe Estado de la Región en Desarrollo Humano Sostenible. Carpeta de prensa. Pavas: Programa Estado de la Región.

ESTADO DE LA REGIÓN. (2015). Estado de la Región en Desarrollo Humano Sostenible. Pavas: Programa Estado de la Región.

ESTADO DE LA REGIÓN. (2016). Quinto Informe Estado de la Región en Desarrollo Humano Sostenible. Pavas: Programa Estado de la Región.

ESTADO DE LA REGIÓN. (2016b). Crecimiento de las principales áreas metropolitanas de Centroamérica. Informe final de investigación. Quinto Informe Estado de la Región en Desarrollo Humano Sostenible. Pavas: Programa Estado de la Región.

ESTADO DE LA REGIÓN. (2017). Estado de la Región en Desarrollo Humano Sostenible. Pavas: Programa Estado de la Región.

FEHR & PEERS. (2019, Agosto 6). Estimated TNC Share of VMT in Six US Metropolitan Regions. Recuperado de: <https://drive.google.com/file/d/1FIUsvk9lsAnWJQ6kLhAhNoVLjfFdx3/view>

GRUPO INTERINSTITUCIONAL DE INVERSIÓN EXTRANJERA DIRECTA. (2018). Inversión directa, economía declarante, anual (por régimen). Recuperado de: <http://indicadoreseconomicos.bccr.fi.cr/indicadoreseconomicos/Cuadros/frmVerCatCuadro.aspx?idioma=1&CodCuadro=%202183>.

INE, Instituto Nacional de Estadística. (2013). Caracterización departamental: Sacatepéquez 2013. Recuperado de: <https://www.ine.gob.gt/sistema/uploads/2015/07/20/2uZ7y7XHWy3G92XqXmbAAgrCGhU4qbBO.pdf>.

INEC. (2011). Estadísticas vitales 2011. Recuperado de: http://www.inec.go.cr/sites/default/files/documentos/poblacion/matrimonios_y_divorcios/publicaciones/repoblancev2011-01.pdf.

INEC. (2011b). Estadísticas demográficas. 2000 - 2011. Estimaciones nacionales. Población total por grupos de edades, según provincia y cantón. Recuperado de: <http://www.inec.go.cr/poblacion/estimaciones-y-proyecciones-de-poblacion>.

INEC. (2011c). Costa Rica: Indicadores demográficos según cantón y distrito. Recuperado de: <http://www.inec.go.cr/poblacion/temas-especiales-de-poblacion>.

INEC, (2017). Tasa bruta de natalidad 1950-2017. Recuperado de: <http://www.inec.go.cr/documento/nacimientos-1950-2017-tasa-bruta-de-natalidad>.

INEC. (2018). Costa Rica: Población total por población indígena, pertenencia a algún pueblo y población no indígena, según provincia, zona y sexo. Recuperado de: <http://www.inec.go.cr/documento/poblacion-total-por-poblacion-indigena-pertenencia-algun-pueblo-y-poblacion-no-indigena-0>.

INEC. (2018b). Costa Rica: Compendio del IV trimestre de 2018 sobre las características de la población ocupada nacional con empleo formal e informal. Recuperado de: <http://www.inec.go.cr/encuestas/encuesta-continua-de-empleo>.

ONU. (2019). Objetivos de Desarrollo Sostenible. Recuperado de: <https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/sustainable-development-goals/>.

ONU-HABITAT. (2012). Estado de las ciudades de América Latina y el Caribe 2012: Rumbo a una nueva transición urbana.

ONU-HABITAT. (2012). Estado de las ciudades de América Latina y el Caribe 2012, Rumbo a una nueva transición urbana. Nairobi: Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos, ONU-Habitat.

PNUD. (2011). Cifras para el desarrollo humano, Guatemala. Recuperado de: <http://www.desarrollohumano.org.gt/fasciculos/pdfs/d1.pdf>.

PNUD. (2016). Más allá del conflicto, luchas por el bienestar. Informe Nacional de Desarrollo Humano 2015/2016. Recuperado de: http://desarrollohumano.org.gt/wp-content/uploads/2016/04/INDH_Completo_digital-1.pdf.

PNUD. (2017). Desigualdad y pobreza limitan desarrollo humano en las regiones del Norte y Occidente. Recuperado de: <http://www.gt.undp.org/content/guatemala/es/home/presscenter/articles/2017/11/02/desigualdad-y-pobreza-limitan-desarrollo-humano-en-las-regiones-del-norte-y-occidente-.html>.

QUINTO INFORME ESTADO DE LA REGIÓN Programa Estado de la Nación en Desarrollo Humano Sostenible (Costa Rica) (2016). Quinto Informe Estado de la Región / PEN CONARE. 5^a edición. San José: PEN. 452 páginas.

SAGASTI, F. (2002). La banca multilateral de desarrollo en América Latina. Serie: *Financiamiento del desarrollo*. Naciones Unidas, CEPAL, ECLAC. Santiago de Chile: Naciones Unidas, Unidad de Estudios Especiales.

TORPEY, E. & HOGAN, A. (2016, Mayo). Working in a gig economy. U.S. Bureau of Labor Statistics. Recuperado de: <https://www.bls.gov/careeroutlook/2016/article/what-is-the-gig-economy.htm>

UN. (2020). La Asamblea General adopta la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible. Recuperado de: <https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/2015/09/la-asamblea-general-adopta-la-agenda-2030-para-el-desarrollo-sostenible/>

Entidades públicas y legislación

DECRETO EJECUTIVO MIVAH-DMVAH-0444-2019 del 18 de junio de 2019. Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. Recuperado de: <https://www.civiles.org/wp/wp-content/uploads/2019/07/MIVAH-DMVAH-0443-2019-3.pdf>.

DHV (Consultants). (2015). Plan de Desarrollo Metropolitano, METROPOLIS 2010. Recuperado de: <http://www.dhv-ca.com/pdm2010.html>.

FOMENTO DE HIPOTECAS ASEGURADAS (FHA) (2018). ¿Qué es el FHA? Recuperado de: <http://casanuevafha.com.gt/que-es-el-fha/>.

INVU. (2019). Plan Gam 13- 30. Recuperado de: <https://www.invu.go.cr/plan-gam-13-30?inheritRedirect=true>

INVU. (2020). Planes Reguladores. Recuperado de: <https://www.invu.go.cr/planes-reguladores>.

MINISTERIO DE TRABAJO. (2018). Teletrabajo. Recuperado de: <http://www.mtss.go.cr/elministerio/despacho/teletrabajo.html>.

MIVAH (Ministerio de Vivienda y Asentamiento Humanos). (2017). Productos PRUGAM. Recuperado de: <https://www.mivah.go.cr/PRUGAM.shtml>.

MUNICIPALIDAD DE GUATEMALA. (2018). Plan de Ordenamiento Territorial, POT. Recuperado de: http://pot.muniguate.com/docts_soporte/03_politica_territorial.php#.

MUNIGUATE. (2020). Esquema de definición de zonas urbanas de la ciudad de Guatemala. Recuperado de: <http://cultura.muniguate.com/index.php/component/content/article/114-zonasciudad/678-zonasciudad>.

PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO, (2006). *Plan Guatemala 2020*. Guatemala: Municipalidad de Guatemala. Borrador final. Recuperado de: http://pot.muniguate.com/docts_soporte/03_politica_territorial.php

PROCOMER. (2019). Perfeccionamiento activo. Recuperado de: <https://www.procomer.com/es/inversionista/perfeccionamiento#12>.

PROGRAMA N° 31730-MIDEPLAN-MIVAH. (2004). Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José. San José, Costa Rica, 3 de febrero de 2004.

SEGEPLAN. (2016). (Secretaría de Planificación y Programación de la Presidencia). Política General de Gobierno 2016-2022. Recuperado de: <http://www.segeplan.gob.gt/downloads/2016/PGG2016-2020.pdf>.

UNDERHILL, J. A; BRACE, P; RUBENSTEIN, J. M. (1980). French National Urban Policy and the Paris Region New Towns: The Search for Community. U.S. Department of Housing and Urban Development. Disponible en:

https://books.google.co.cr/books?id=QI9Hshn0B8oC&pg=PA65&lpg=PA65&dq=paris+new+towns&source=bl&ots=gxPaRqps76&sig=ACfU3U3bteWGwHBFExHs3bo8oPboNU1Zig&hl=es&sa=X&ved=2ahUKEwiY_pah1sDnAhXvzVkKHaJJCj4Q6AEwBnoECAoQAQ#v=onepage&q=paris%20new%20towns&f=false

Blogs

ALLEVENTS.IN GUATEAMA. (2015). Expo Bienestar en Saul Farmers Market Paseo Cayalá. Recuperado de: <https://allevents.in/guatemala%20city/expo-bienestar-en-saul-farmers-market-paseo-cayala%C3%A1/1038389842861101>.

AGENCE DECOUVERTE. (2019). Avenida Escazu: Un monde à part. Recuperado de: <https://costarica-decouverte.com/avenida-escazu-un-monde-a-part/>.

BLUM, A. (2005). 'The mall goes undercover'. *Slate* (publicado el 6 de Abril 2005). Recuperado de: <https://slate.com/culture/2005/04/the-latest-incarnation-of-the-shopping-mall.html>.

CUPONCLUB. (2019). ¡Paga Q55 en lugar de Q115 por 1 Día de Diversión que Incluye: 1 Paseo en Canopy de 4 Tramos + 1 Hora en Bicicleta + 1 Carrousel en Paseo Cayalá! Recuperado de: <https://cuponclub.net/guatemala-city/deal/%C2%A1paga-q55-en-lugar-de-q115-por-1-d%C3%ADa-de-diversi%C3%B3n-que-incluye-1-paseo-en-canopy-de-4-tramos-1-hor>.

DERRIDA, J. (2004). ¿Qué es la deconstrucción? *Le Monde*, martes 12 de octubre 2004. Recuperado de: <https://artilleriainmanente.noblogs.org/post/2016/05/05/jacques-derrida-que-es-la-deconstruccion>.

DON DRONE GUATEMALA. (2015). Paseo Cayalá, Guatemala. Recuperado de: <https://www.youtube.com/watch?v=BuMCG6BwZHo>.

GOODYEAR, S. (2013, Enero 11). A Sanitized version of urban life in Guatemala's Capital. *CityLab*. Recuperado de: <https://www.citylab.com/equity/2013/01/sanitized-version-urban-life-guatemala/4368/>.

JUSTACOTÉ. (s.f.). Centre Commercial Odysseum. Recuperado de: <https://www.justacote.com/montpellier-34000/centres-commerciaux-et-grands-magasins/centre-commercial-odysseum-1354662.htm>.

L. M. (2012). Paseo Cayalá Guatemala-Krier. Recuperado de: <https://mrmannoticias.blogspot.fr/2012/01/paseo-cayala-guatemala-krier.html>.

INFOBAE. (2013). "Ciudades Cerradas": la nueva moda en Guatemala. *Infobae*, 8 de enero 2013. Recuperado de: <https://www.infobae.com/2013/01/09/1064521-ciudades-cerradas-la-nueva-moda-guatemala/>.

MERCADOKM0. (2018). Fotos. Recuperado de: https://www.facebook.com/pg/mercadokm0/photos/?tab=album&album_id=303113123118162.

MORALES, C. (2018). Cayalá es declarado centro turístico. *Kayalá News*. Recuperado de: <http://guatenews.com/kayala-news/cayala-declarado-centro-turistico/>.

MORALES, C. (2018b). Cayalá anuncia el nuevo Distrito Empresarial. *Kayalá News*. Recuperado de: <http://guatenews.com/kayala-news/ciudad-cayala-anuncia-nuevo-distrito-empresarial/>

RODRÍGUEZ, J. M. (2013, enero 13). El Cayalá ideológico de la oligarquía. *Plaza Pública*. Recuperado de: <https://www.plazapublica.com.gt/content/el-cayala-ideologico-de-la-oligarquia>.

SKYSCRAPERCITY. (2019). CIUDAD CAYALÁ | Zona 16 | Cd de Guatemala, pp.205-213. Recuperado de: <https://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=494199&page=213>.

VIDOLETTI, J. L. (2020). Diferencias entre contra-espacios y no lugares. *Contra/Espacios/Studium*. Recuperado de: <http://contraespacios.com/marcauge/#marcauge02>.

ZERO. (2016). Artline Milano. 30 progetti per il Parco d'Arte Contemporanea Recuperado de: <https://zero.eu/eventi/23774-artline-milano-30-progetti-per-il-parco-darte-contemporanea-2,milano/>.

Índice de figuras

<i>Figura 1.</i> Ubicación de Guatemala (Guatemala) y San José (Costa Rica).	12
<i>Figura 2.</i> Vista aérea de Avenida Escazú, San José, Costa Rica.	17
<i>Figura 3.</i> Localización de Avenida Escazú.	18
<i>Figura 4.</i> Localización detallada de Avenida Escazú con respecto al cantón Escazú y San José.	19
<i>Figura 5.</i> Alrededores de Avenida Escazú.	20
<i>Figura 6.</i> Vista aérea de Ciudad Cayalá en proceso de construcción en 2015.	21
<i>Figura 7.</i> Localización de Ciudad Cayalá.	22
<i>Figura 8.</i> Localización detallada de Ciudad Cayalá y el Área Metropolitana de Ciudad Guatemala.	23
<i>Figura 9.</i> Alrededores de Ciudad Cayalá.	23
<i>Figura 10.</i> Oferta residencial en Ciudad Cayalá.	24
<i>Figura 11.</i> Temáticas desarrolladas en la tesis.	33
<i>Figura 12.</i> Esquematación de las escalas de análisis de la miniciudad.	34
<i>Figura 13.</i> Temáticas de cada parte.	34
<i>Figura 14.</i> Síntesis de métodos empleados para el análisis de las miniciudades.	40
<i>Figura 15.</i> Preguntas para las entrevistas del sector público y privado.	50
<i>Figura 16.</i> Preguntas para las encuestas encubiertas a los agentes inmobiliarios.	51
<i>Figura 17.</i> Preguntas para las encuestas encubiertas a los vendedores dentro de las miniciudades.	51
<i>Figura 18.</i> Preguntas para las encuestas encubiertas a los urbanitas en general.	51
<i>Figura 19.</i> Estructura de métodos empleados para recopilar datos en el trabajo de campo de Guatemala.	52
<i>Figura 20.</i> Estructura de métodos empleados para recopilar datos en el trabajo de campo de Costa Rica.	53
<i>Figura 21.</i> Métodos utilizados para responder las preguntas correspondientes a cada capítulo	54
<i>Figura 22.</i> Escalas de intervención de los principios del Nuevo Urbanismo.	63
<i>Figura 23.</i> Análisis multiescalar de las miniciudades.	67
<i>Figura 24.</i> Miniciudad 361° Distrito Espino, San Salvador, El Salvador.	69
<i>Figura 25.</i> La Gran Vía, sección comercial de la miniciudad salvadoreña Distrito Espino 360°.	70
<i>Figura 26.</i> Concepto y diseños preliminares de las ciudades flotantes, según el Seasteading Institute.	72
<i>Figura 27.</i> Miniciudad Panamá Pacífico, Panamá.	73
<i>Figura 28.</i> Miniciudad Green Valley, Panamá.	73
<i>Figura 29.</i> Histórica organización interna de las miniciudades en Costa Rica y en el mundo.	75
<i>Figura 30.</i> Localización de Hatillo y el anillo periférico atravesando la Ciudad Satélite.	76
<i>Figura 31.</i> Render de la miniciudad Santa Verde, La Aurora, Heredia, Costa Rica.	76
<i>Figura 32.</i> Render de la futura miniciudad Oxígeno, Heredia, Costa Rica.	77
<i>Figura 33.</i> Vista aérea de Distrito Cuatro, Escazú, Costa Rica.	78
<i>Figura 34.</i> Render aéreo de la miniciudad del Este, Costa Rica.	79

<i>Figura 35.</i> Vista aérea de la miniciudad Hacienda Espinal, desarrollada en etapas, localizada en Alajuela, Costa Rica.	80
<i>Figura 36.</i> Diferentes formas residenciales dentro del mismo proyecto, Campo Real, realizado por CONCASA, Alajuela, Costa Rica.	81
<i>Figura 37.</i> Vista aérea de dos miniciudades a escasos metros en la periferia de la GAM.	82
<i>Figura 38.</i> Render de Escazú Village, Escazú, Costa Rica.....	83
<i>Figura 39.</i> Miniciudades en Costa Rica.....	84
<i>Figura 40.</i> Vista área de la sección comercial del proyecto El Naranjo.	85
<i>Figura 41.</i> Esquema de los usos de la tierra en el actual proyecto de El Naranjo, Guatemala	86
<i>Figura 42.</i> Zonas de reciente tendencia de expansión inmobiliaria en ciudad Guatemala.	88
<i>Figura 43.</i> Render de Petápolis, la segunda miniciudad en Guatemala.....	88
<i>Figura 44.</i> Vista aérea de Zona 4 con los primeros edificios residenciales y zonas potenciales para desarrollo mixto.....	90
<i>Figura 45.</i> Inversión inmobiliaria en Zona 4, Ciudad Guatemala. Arriba derecha: Vista aérea de Zona 4 en los primeros días de construcción de un terreno que fue parqueo. Abajo izquierda: Proyecto XPO1 en construcción en Zona 4, a una cuadra del anterior proyecto	90
<i>Figura 46.</i> Ejemplos de monumentalismo a mediados del siglo XIX en San José. Arriba: Catedral de San José en la segunda mitad del siglo XIX. Abajo: Teatro Nacional, 1897.	100
<i>Figura 47.</i> Primeras residencias y transporte en zonas rurales del Valle Central asociadas al café, a finales del siglo XIX.	101
<i>Figura 48.</i> Fotos actuales para ejemplificar cómo se inició el proceso de urbanización a partir de las fincas cafetaleras dispersas en el Valle Central.	102
<i>Figura 49.</i> Comparación edilicia de inicios del siglo XX en áreas rurales y en el centro de la capital en Avenida Segunda. Ambas fotos son de 1913.....	103
<i>Figura 50.</i> Expansión urbana en 1911 en San José.....	104
<i>Figura 51.</i> Distribución de las fincas cafetaleras en 1935 sobre una imagen Google Earth de la expansión urbana en Valle Central en 2002.	104
<i>Figura 52.</i> Distribución de las regiones cafetaleras en Costa Rica, 1971.....	105
<i>Figura 53.</i> Surgimiento del mercado inmobiliario en el Valle Central, Costa Rica.	106
<i>Figura 54.</i> Periferia de la capital costarricense, donde se diferencia la tierra rural y urbana, debido al proceso de fragmentación de tierras.	107
<i>Figura 55.</i> Cronología de la ocupación del terreno de Avenida Escazú, 1969 – 2019 (delimitación aproximada del proyecto).....	108
<i>Figura 56.</i> Conceptualización propia de la dinámica de la Aglomeración Urbana Central contenida en el Espacio Urbano Metropolitano según la teoría de Vargas y Carvajal (1988).	109
<i>Figura 57.</i> Área Metropolitana de San José (AMSJ).	111
<i>Figura 58.</i> Síntesis de algunos cambios en el proceso de urbanización y conformación del área metropolitana.	113
<i>Figura 59.</i> Ajustes y reestructuraciones político-económicas de los patrones de acumulación que abrieron el camino a la introducción del modelo neoliberal desde 1980.	116
<i>Figura 60.</i> Principales grupos de poder en la producción de espacio urbano.....	120
<i>Figura 61.</i> Delimitación de la Gran Área Metropolitana y el anillo de contención propuesto en la década de 1980.	122
<i>Figura 62.</i> Población urbana en Costa Rica y Guatemala, 1960-2019.	123

<i>Figura 63:</i> Foto de publicidad de condominios horizontales en la periferia del casco histórico de San José.	124
<i>Figura 64:</i> Extracto de publicidad haciendo alusión a los condominios horizontales "cerca de todo".	124
<i>Figura 65:</i> Iglesia frente a la Plaza Mayor como elementos estructuradores de la trama urbana.	129
<i>Figura 66:</i> Desplazamiento de las capitales guatemaltecas (se llamaron capitales desde el Reino Maya, Capitanía General de Guatemala y hasta la post independencia).	130
<i>Figura 67:</i> Momentos que orientaron el proceso de crecimiento urbano en Guatemala entre el siglo XIX y la actualidad.	131
<i>Figura 68:</i> Núcleos urbanos rodeando las áreas centrales, zonas 2, 3, 4, 5, 6, y 8.	133
<i>Figura 69:</i> Entrada general a la Exposición Centroamericana, 1897.	133
<i>Figura 70:</i> Trama de rutas y vías en Zona 4 en contexto con la distribución de zonas en el Municipio de Guatemala.	134
<i>Figura 71:</i> Pintura del Templo de Minerva y parque de béisbol a principios del siglo XX.	135
<i>Figura 72:</i> Plano de la Nueva Guatemala de la Asunción de los años 20 del siglo XX, mostrando el desplazamiento de población en los años 40.	139
<i>Figura 73:</i> División por zonas del municipio Guatemala.	140
<i>Figura 74:</i> Dinámica socioespacial a mitad del siglo XX.	141
<i>Figura 75:</i> Principales vías de comunicación actuales y el anillo periférico.	142
<i>Figura 76:</i> Datos demográficos para Guatemala entre 1950 y 2013.	144
<i>Figura 77:</i> Dinámica poblacional analizada a partir de los cambios de densidad poblacional entre 1950 y 2002 en el municipio Guatemala.	147
<i>Figura 78:</i> Crecimiento urbano en ciudad Guatemala en las últimas décadas del siglo XX.	148
<i>Figura 79:</i> Tasas de homicidios en Centroamérica, 1995-2016.	149
<i>Figura 80:</i> Diferencias espaciales en las tasas de homicidios en Centroamérica.	149
<i>Figura 81:</i> Noticias sobre las caravanas de migrantes de América Central hacia Estados Unidos en el 2018 y 2019.	151
<i>Figura 82:</i> Algunas tendencias de construcción producto de los patrones de (in)seguridad urbana.	152
<i>Figura 83:</i> Índice de Desarrollo Humano por municipios en el departamento Guatemala, 2002.	153
<i>Figura 84:</i> Índice de Desarrollo Humano por cantones en el Gran Área Metropolitana, Costa Rica, 2016.	154
<i>Figura 85:</i> Principales agentes involucrados en la producción del espacio residencial en San José.	157
<i>Figura 86:</i> Porcentaje de crecimiento de la población de la GAM, 2000-2011.	158
<i>Figura 87:</i> Densidad poblacional en la GAM, Costa Rica.	160
<i>Figura 88:</i> Áreas más disponibles para expansión urbana (Alajuela y Cartago), según el PlanGAM 2013-2030.	161
<i>Figura 89:</i> Ejemplo de publicidad de final del siglo XX expresando las primeras necesidades de optar por una tipología residencial vertical.	163
<i>Figura 90:</i> Transición demográfica, Costa Rica y Guatemala, 1990-2020. Patrón convexo para Guatemala con pirámide de base ancha (flecha naranja). Patrón cóncavo para Costa Rica con pirámide de base más estrecha (flecha morada)	171
<i>Figura 91:</i> Inversión directa extranjera, en millones de dólares, 2000-2017, Costa Rica ...	175

<i>Figura 92.</i> Inversión directa extranjera, 2008-2018, Guatemala.	176
<i>Figura 93.</i> Crédito para vivienda y construcción, 2007-2018, Costa Rica.	176
<i>Figura 94.</i> Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible de las Naciones Unidas, destacando los cinco adoptados por la miniciudad Avenida Escazú.	179
<i>Figura 95.</i> Aristas de trabajo para implementar los 5 ODS en Avenida Escazú.	180
<i>Figura 96.</i> Pasos a seguir para formular un plan regulador según el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.	182
<i>Figura 97.</i> Principales participantes involucrados en la producción de la vivienda en el AMCG.	188
<i>Figura 98.</i> Patrones de crecimiento del AMCG.	189
<i>Figura 99.</i> Crecimiento urbano de ciudad Guatemala, 1770-2016.	190
<i>Figura 100.</i> Ejemplos de principales vías en Ciudad Guatemala. Arriba: Avenida San Juan. Abajo: Aguilar Batres.	191
<i>Figura 101.</i> Dinámica del anillo periférico y principales vías de comunicación construidas en los años 60 que dinamizaron la expansión de la AMCG.	192
<i>Figura 102.</i> Infraestructura vial en las inmediaciones de Cayalá, Guatemala.	193
<i>Figura 103.</i> Transporte extraurbano metropolitano en ciudad Guatemala.	194
<i>Figura 104.</i> Porcentaje de ocupados según clasificación en el empleo.	195
<i>Figura 105.</i> Comercio informal en las calles guatemaltecas.	196
<i>Figura 106.</i> Población ocupada según grupo económico y étnico en Guatemala.	197
<i>Figura 107.</i> Proporción de la población indígena en las regiones guatemaltecas, año 2002.	198
<i>Figura 108.</i> Tasa de homicidios por departamentos, Guatemala, 2017.	198
<i>Figura 109.</i> Localización municipal de la población indígena en el departamento Guatemala, 2002.	199
<i>Figura 110.</i> Barrancos y asentamientos precarios en el municipio Guatemala, 2016.	201
<i>Figura 111.</i> Porcentaje de la población según ingresos por persona por mes, Guatemala, 2014.	205
<i>Figura 112.</i> Estratos socioeconómicos según estratificación ocupacional en algunas zonas del municipio Guatemala, 2002.	207
<i>Figura 113.</i> Preguntas que orientan la Parte 1.	219
<i>Figura 114.</i> Resumen del proceso de urbanización en Costa Rica.	221
<i>Figura 115.</i> Resumen de los principales conflictos armados guatemaltecos durante el proceso de urbanización en el siglo XIX y XX.	223
<i>Figura 116.</i> Ejes de observación para conceptualizar la diversidad de usos que se pueden identificar en el espacio polifuncional de un proyecto tipo miniciudad.	228
<i>Figura 117.</i> Muestra de respuestas sobre las motivaciones de la población para ir a las miniciudades en ambos países, enero-abril 2016.	232
<i>Figura 118.</i> Parque Metropolitano La Sabana y Estadio Nacional, San José.	234
<i>Figura 119.</i> Modos de encerramiento fuera de las miniciudades en ciudad Guatemala. Muros y púas o monumentalismos verticales.	235
<i>Figura 120.</i> Percepción de los urbanitas sobre su sentimiento de encerramiento o libertad en los barrios cerrados, entre enero y abril 2018 en ambos países.	238
<i>Figura 121.</i> Típica calle actual en Letchworth, donde el desarrollo urbano-residencial se mezcla con la naturaleza.	238

<i>Figura 122.</i> Ciudad francesa planificada Marne-la-Vallée. Arriba: vista al salir de su estación de tren. Abajo: calles de adoquines y arborizadas en la nueva ciudad.....	240
<i>Figura 123.</i> Pasajes y espacios comerciales con arquitecturas monumentales de lujo. Izquierda: <i>Goum</i> , Moscú, Rusia. Derecha: <i>Vittorio Emanuele II</i> , Milán, Italia.....	243
<i>Figura 124.</i> Comparación de pasajes. Arriba: Pasaje Estilo, Ciudad Cayalá, Guatemala. Abajo: Galerías y pasajes parisinos. Izquierda: <i>Galerie Vivienne</i> . Derecha: <i>Passage Verdeau</i>	245
<i>Figura 125.</i> Percepción de los urbanitas sobre las facilidades que brinda el comercio en las miniciudades.....	246
<i>Figura 126.</i> Pasajes en Centroamérica. Arriba: Pasaje Rubio en centro de ciudad Guatemala (2018). Abajo: Galería Central en San José (2018).	247
<i>Figura 127.</i> Percepción de los entrevistados sobre las diferencias entre el <i>mall</i> y las miniciudades.....	250
<i>Figura 128.</i> Resultados de las preguntas sobre los cambios de percepción en las formas de entretenerse y disfrutar en las ciudades entre la actualidad y las últimas décadas del siglo XX.	255
<i>Figura 129.</i> Arriba: Entrada al parque de diversiones en el Parque Minerva, Zona 2. Abajo: Publicidad y juegos infantiles en el <i>mall</i> Miraflores, Zona 11.....	258
<i>Figura 130.</i> Vista aérea del parque temático Xetulul, Retalhuleu, Guatemala.	259
<i>Figura 131.</i> Parque Jocotenango cercado y cerrado en plena luz del día, Guatemala.	259
<i>Figura 132.</i> Vendedores ambulantes en la Plaza Central, ciudad Guatemala.	261
<i>Figura 133.</i> Atractivos “naturales” o “verdes” en el Oakland Mall, Guatemala.	262
<i>Figura 134.</i> <i>Render</i> de Miniciudad Oxígeno, incorporando el verdor y actividades que se realizarían en un parque o espacios públicos abiertos.....	263
<i>Figura 135.</i> Parqueo del Centro Comercial del Sur, San José (inaugurado en 1979).....	264
<i>Figura 136.</i> Publicidad inmobiliaria que promociona el Parque Metropolitano La Sabana como parte de sus amenidades.	265
<i>Figura 137.</i> Tipos de barrios cerrados en Guatemala en comparación con los costarricenses.	268
<i>Figura 138.</i> Barrio no previamente planificado, cerrado con garita y con organización vecinal en Guatemala.....	268
<i>Figura 139.</i> Muestras de opiniones sobre la funcionalidad de cerrar los barrios en ambos países, enero- abril, 2017.....	270
<i>Figura 140.</i> Diversos servicios ofertados dentro de las colonias cerradas en Guatemala. ...	271
<i>Figura 141.</i> Rótulo de “Comunidad Organizada”.....	272
<i>Figura 142.</i> Noticia sobre el rechazo de garitas en vías públicas en Costa Rica.....	272
<i>Figura 143.</i> Nueva generación de inmuebles comerciales en Costa Rica.	274
<i>Figura 144.</i> Ventas informales en las calles o casas en ciudad Guatemala.	275
<i>Figura 145.</i> “Tiendas”: pequeños espacios comerciales de conveniencia en Guatemala....	275
<i>Figura 146.</i> “Tiendas” en Guatemala. El consumidor no contacto directo con el producto.	276
<i>Figura 147.</i> Frecuencia de asistencia a espacios comerciales de conveniencia en Costa Rica, 2013-2016.....	278
<i>Figura 148.</i> Distrito Cuatro mercadeada como la primera miniciudad que ofrece la conveniencia en Costa Rica.....	279
<i>Figura 149.</i> El “Mercadito” en Avenida Escazú ofrece verduras y frutas en cestas, emulando los mercados urbanos tradicionales.....	280

<i>Figura 150.</i> Render de “La Verdería”, tienda de conveniencia, miniciudad Santa Verde, Costa Rica.	281
<i>Figura 151.</i> Tiendas de conveniencia o de barrio. Arriba: Super24, ciudad Guatemala. Abajo: Musi, San José.	282
<i>Figura 152.</i> Elemento mesiánico estructurador del plan maestro en Ciudad Cayalá.	288
<i>Figura 153:</i> Ejemplos de respuestas sobre su perspectiva y posibles recomendaciones para asistir a las miniciudades.	290
<i>Figura 154.</i> Ejemplos de respuestas corroborando que todos los entrevistados portaban un teléfono celular en ambas miniciudades, enero-abril, 2017.	294
<i>Figura 155.</i> Publicidad de Avenida Escazú para promocionar un evento en su plaza central, para disfrutar de diversos usos alrededor de una función principal: el consumo de diversión, compras, y comida.	296
<i>Figura 156.</i> Mercadeo en línea de la miniciudad Santa Verde, Heredia, Costa Rica, haciendo énfasis en la movilidad. Flecha azul de elaboración propia.	297
<i>Figura 157.</i> Publicidad haciendo alusión a la tecnología y la conectividad. Izquierda: Avenida Escazú. Derecha: Ciudad Cayalá.	298
<i>Figura 158.</i> Notas de trabajo de campo sobre actividades realizadas en las mini ciudades.	300
<i>Figura 159.</i> Las nuevas funciones ofrecidas por los centros comerciales y las miniciudades.	301
<i>Figura 160.</i> “El modelo de la estructura de la actual ciudad latinoamericana”, según Borsdorf, Bähr y Janoschka.	302
<i>Figura 161.</i> Eje comercial en los alrededores de Avenida Escazú.	304
<i>Figura 162.</i> Vista aérea de los parches verdes remanentes alrededor de las miniciudades Santa Verde y Oxígeno, Heredia, Costa Rica.	304
<i>Figura 163.</i> Imagen aérea de Heredia mostrando las principales zonas francas, <i>hubs</i> de oficinas, la Universidad Nacional y la autopista Panamericana, como formas que influyen y reciben influencia (flechas rojas) de las miniciudades Santa Verde y Oxígeno.	305
<i>Figura 164.</i> Imagen aérea de la Gran Área Metropolitana y la localización de miniciudades y la dirección (flechas rojas) de los principales ejes de comunicación.	305
<i>Figura 165.</i> De los 63 centros comerciales existentes en ciudad Guatemala en 2016, el 49,7% de los locales se localizan en las zonas 9, 10, 17 y 18 y el 14% en las zonas 9 y 10 (flechas color naranja).	306
<i>Figura 166.</i> Ciudad Cayalá como nodo centralizador y los centros educativos en sus alrededores.	307
<i>Figura 167.</i> Adaptación propia del modelo de ciudad latinoamericana según Borsdorf, Bähr y Janoschka (2002).	308
<i>Figura 168.</i> Tres dinámicas paralelas en la ciudad que se necesitan articular, según Martínez, 2018.	311
<i>Figura 169.</i> (Des)balance de fuerzas que según Peter Calthorpe (1993) el Nuevo Urbanismo pretende equilibrar.	317
<i>Figura 170.</i> Algunos puntos de vista críticos en torno a los principios urbanísticos del Nuevo Urbanismo.	320
<i>Figura 171.</i> Fachada de los cines frente a la “plaza central” en Ciudad Cayalá.	322
<i>Figura 172.</i> Ejemplos de técnicas de diseño y arquitecturas que apelan a la nostalgia o ciudades tradicionales peatonales. Arriba: Diseño de Krier mostrando las manzanas de	

construcción de tamaños diferentes alrededor de un centro o calle principal. Abajo: Vista de Paseo Cayalá similar a los bocetos de León Krier.	323
<i>Figura 173.</i> Avenida principal de la miniciudad Avenida Escazú.....	325
<i>Figura 174.</i> Muestras de opiniones de los usuarios de las miniciudades sobre su uso y frecuencia del proyecto, enero-abril, 2017.....	326
<i>Figura 175.</i> Productores de imaginarios urbanos.	327
<i>Figura 176.</i> Fuerzas relacionadas con los imaginarios urbanos.	328
<i>Figura 177.</i> Publicidad en la página web de Avenida Escazú mostrando una obra de arte de un escultor costarricense Jiménez Deredia, para enfatizar la miniciudad como un lugar de prestigio y elegancia.....	330
<i>Figura 178.</i> El "gigante de Cayalá", escultura aludiendo a la felicidad, según sus promotores.	330
<i>Figura 179.</i> Publicidad de Ciudad Cayalá como un destino atractivo para las compras, al nivel de las ciudades globales.	331
<i>Figura 180.</i> Publicidad de niños disfrutando en Ciudad Cayalá sin la figura paterna.....	331
<i>Figura 181.</i> Publicidad de Ciudad Cayalá apelando a diversos grupos de usuarios fuera del tradicional núcleo familiar.....	332
<i>Figura 182.</i> Ejemplos de opiniones de usuarios de las miniciudades sobre la existencia de vínculos tradicionales de barrios o pueblos en estos proyectos, 15 febrero de 2017 en Cayalá.	333
<i>Figura 183.</i> Publicidad de espacios y amenidades tematizadas en Cayalá (2018).	335
<i>Figura 184.</i> Publicidad y entorno de miniciudad Bambú Eco Urbano.	336
<i>Figura 185.</i> Publicidad de seguridad en Ciudad Cayalá.	339
<i>Figura 186.</i> Ejemplos de como espacios donde converge la vida urbana con los espacios naturales en las miniciudades. Izquierda: Vista aérea de Nordelta, Argentina. Derecha: Publicidad de Ciudad Cayalá, Guatemala.	340
<i>Figura 187.</i> Otros factores además de la inseguridad que se venden en los discursos publicitarios.....	341
<i>Figura 188.</i> Algunos ejemplos de resultados de las entrevistas a ciudadanos de ambos países sobre su dependencia al celular para realizar compras, enero-abril 2017.....	358
<i>Figura 189.</i> Conceptualización propia de los tres híbridos propuestos por Hannigan (1998) a partir de la convergencia de los tres sistemas de actividades de consumo.....	359
<i>Figura 190.</i> Adultos y niños en Ciudad Cayalá disfrutando de espacios compartidos.....	360
<i>Figura 191.</i> Ofertas gastronómicas que mezclan idiomas, imaginarios de lujo y recetas locales.....	362
<i>Figura 192.</i> Puesto de comida tematizado en Ciudad Cayalá.....	363
<i>Figura 193.</i> Quiosco de <i>snacks</i> en Paseo Cayalá.....	365
<i>Figura 194.</i> Universidad Texas Tech dentro de la miniciudad Avenida Escazú.	366
<i>Figura 195.</i> Eventos culturales en Ciudad Cayalá.	366
<i>Figura 196.</i> Publicidad de KidZania, parque de “edu-entretenimiento”.	367
<i>Figura 197.</i> Mercadeo de experiencias en Cayalá.	368
<i>Figura 198.</i> Definición de life4style centre según Blum (2005).	371
<i>Figura 199.</i> Promoción de Avenida Escazú como un <i>lifestyle centre</i>	372
<i>Figura 200.</i> Se facilita y fomenta el uso del celular y el Internet en las miniciudades. Izquierda: Estación de carga de celulares en Avenida Escazú. Derecha: Zona WiFi en Cayalá.	374

<i>Figura 201.</i> Algunos ejemplos de resultados de las entrevistas a ciudadanos de ambos países sobre la percepción de la población sobre si las miniciudades son una novedad radical.....	377
<i>Figura 202.</i> Anuncio publicitario de la miniciudad costarricense Oxígeno vendido como un “Human Playground” con “cinco mundos interactivos”.....	382
<i>Figura 203.</i> Mezcla arquitectural en Paseo Cayalá Guatemala. Salón de eventos en primera plana.....	384
<i>Figura 204.</i> Resumen de la opinión de los entrevistados sobre el diseño de las miniciudades en ambos países, enero-abril 2017.....	386
<i>Figura 205.</i> Diversos detalles arquitectónicos y decorativos en Ciudad Cayalá.....	387
<i>Figura 206.</i> “Momentos memorables” de Avenida Escazú. Desde las periódicas Shilling Sunsets, hasta las actividades anuales como la del Merry Parade o Halloween.....	390
<i>Figura 207.</i> Sinécdoques en la publicidad y decoraciones que invitan al usuario a transportarse a Francia, fuera de Cayalá o ciudad Guatemala.....	391
<i>Figura 208.</i> Diferentes espacios, publicidades y eventos que crean universos de inmersión para hacer sentir que dentro de la miniciudad, están todos los posibles mundos que se puedan soñar.....	392
<i>Figura 209.</i> Publicidad de Avenida Escazú invitando al usuario a disfrutar, relajarse en el verano urbano.....	393
<i>Figura 210.</i> Muestras de respuestas a las entrevistas realizadas a vendedores de Ciudad Cayalá sobre la diversidad de usos y funciones que brinda la miniciudad.....	394
<i>Figura 211.</i> Detalles temáticos en la arquitectura del salón de eventos de Paseo Cayalá.....	395
<i>Figura 212.</i> “Geosímbolos” asociados al ideal de barrio en las miniciudades. Izquierda: faroles en Ciudad Cayalá. Derecha: Extracto de artículo de prensa sobre la miniciudad Santa Verde, Costa Rica, promocionando la vida en barrio para mitigar los efectos de la deslocalización y la individualización, características del Nuevo Urbanismo.....	396
<i>Figura 213.</i> Rotulación en las miniciudades. Izquierda: Ciudad Cayalá. Derecha: Avenida Escazú.....	397
<i>Figura 214.</i> Vista aérea de las callejuelas de Ciudad Cayalá.....	397
<i>Figura 215.</i> Mercados al aire libre y publicidad. Arriba: Ciudad Guatemala. Centro: Avenida Escazú. Abajo: Ciudad Cayalá.....	399
<i>Figura 216.</i> Ejemplos de títulos de foros y <i>blogs</i> críticos hacia la miniciudad Cayalá.....	402
<i>Figura 217.</i> Grados de inmersión.....	406
<i>Figura 218.</i> Resultados de encuestas a usuarios de las miniciudades en ambos países entre enero y abril 2017.....	413
<i>Figura 219.</i> Ideas opuestas y compensatorias entre la realidad y la heterotopía.....	418
<i>Figura 220.</i> Izquierda: Mundos contradictorios entre la realidad y la heterotopía. Avenida San Juan, Guatemala. Derecha: vía principal de Paseo Cayalá.....	419
<i>Figura 221.</i> Sistema de garita y pago para acceder al estacionamiento en Avenida Escazú.....	424
<i>Figura 222.</i> Accesos restringidos y vigilados en Avenida Escazú.....	425
<i>Figura 223.</i> Arriba: Alrededores de Avenida Escazú, privilegiando el automóvil sin aceras y matorrales. Abajo: Fin de acera frente a la entrada de Cayalá y la parada del bus sin acera.....	426
<i>Figura 224.</i> Resultados de entrevistas a trabajadores sobre la accesibilidad a las miniciudades, enero-abril 2017.....	427
<i>Figura 225.</i> Izquierda: Orden vial en Avenida Escazú (izquierda). Derecha: servicio privado de recolección de basura en Ciudad Cayalá.....	429

<i>Figura 226.</i> Publicidad de Ciudad Cayalá, con el <i>skyline</i> u horizonte metropolitano en el fondo de la imagen para crear la sensación de estar o vivir en otro mundo: el perfecto y de ilusión, con los inconvenientes externalizados.....	430
<i>Figura 227.</i> Realidades contrastantes en la metrópolis guatemalteca. Arriba: calle comercial en la metrópolis guatemalteca. Abajo: Paseo Cayalá peatonal.	433
<i>Figura 228.</i> Ejemplos de titulares en <i>blogs</i> que critican Ciudad Cayalá.	434
<i>Figura 229.</i> Valla publicitaria de Avenida Escazú insinuando que sus espacios son tan diferentes y opuestos a los metropolitanos que parecen “de cabeza” o al revés.	435
<i>Figura 230.</i> Ejemplos de reacciones de los usuarios de las miniciudades frente a lo que experimentaron viendo las vitrinas en ambos países, enero-abril, 2017.....	438
<i>Figura 231.</i> Retrato de Arnolfini	<i>Figura 232.</i> Retrato de Las Meninas,
<i>Figura 233.</i> Vitrinas en Avenida Escazú reflejando un usuario en relación con diversos espacios reales, posibles o fantasiosos.	440
<i>Figura 234.</i> Uso de los maniqués en blanco como técnica de mercadeo para invitar al usuario a soñar y consumir. Izquierda: Publicidad de Ciudad Cayalá. Derecha: tienda en Avenida Escazú (derecha).....	441
<i>Figura 235.</i> Terrazas tematizadas al estilo europeo en Paseo Cayalá.....	442
<i>Figura 236.</i> Evento de arte urbano en Ciudad Cayalá.	450
<i>Figura 237.</i> Resultados de encuestas a usuarios de las miniciudades en ambos países entre enero y abril 2016.....	453
<i>Figura 238.</i> Resultados de las entrevistas comparando las preferencias entre miniciudades y el centro de la capital en ambos países, entre enero y abril 2016.....	454
<i>Figura 239.</i> Artículo de prensa evidenciando problemas de seguridad en el Parque Metropolitano La Sabana	456
<i>Figura 240.</i> Contraste entre calles adentro y fuera de las miniciudades en Costa Rica. Izquierda: Avenida Segunda. Derecha: vía principal en Avenida Escazú.	459
<i>Figura 241.</i> Imágenes publicitarias que catalizan el efecto teatral en los espacios de Cayalá.	461
<i>Figura 242.</i> Evento en Avenida Escazú donde se emula ser un gran parque público para niños.	461
<i>Figura 243.</i> Ferias organizadas en Paseo Cayalá.....	463
<i>Figura 244.</i> Jardines cuidadosamente diseñados y mantenidos en las miniciudades. Arriba: Avenida Escazú. Abajo: Ciudad Cayalá.....	464
<i>Figura 245.</i> Detalles en los diseños de las miniciudades. Izquierda: Ciudad Cayalá con sus adoquines, hierro forjado, cornizas, colores blancos, faroles y vegetación tipo mediterránea. Derecha: Avenida Escazú con sus líneas arquitecturales rectas, jardines recortados en formas geométricas y manteniendo el concreto expuesto como color básico.....	467
<i>Figura 246.</i> Prioridades de los visitantes de las miniciudades en ambos países.....	468
<i>Figura 245.</i> Fuentes de agua en las plazas o parques de San José. Parque Central de San José, 1915.....	474
<i>Figura 246.</i> Fuente en la entrada de Ciudad Cayalá, aludiendo al urbano pasado idílico.	475
<i>Figura 247.</i> Fuente o <i>splash pad</i> en Avenida Escazú y ejemplos de entrevistas.....	476
<i>Figura 248.</i> <i>Render</i> del “ <i>splash pad</i> ” como elemento agua en la miniciudad Santa Verde.	477
<i>Figura 249.</i> Figuras religiosas en Ciudad Cayalá.....	478
<i>Figura 250.</i> Iniciativas del gobierno costarricense para aumentar la oferta de servicios digitales.	479

Figura 251. “Mercado Contemporáneo KM0”, se realiza el primer viernes, sábado y domingo de cada mes en Avenida Escazú..... 480

Índice de tablas

<i>Tabla 1.</i> Estructura de hipótesis por partes y capítulos.....	37
<i>Tabla 2.</i> Entrevistas realizadas al sector público, privado y académico en Guatemala y Costa Rica.....	55
<i>Tabla 3.</i> Comparación de características entre Avenida Escazú y Ciudad Cayalá.	91
<i>Tabla 4.</i> Estructura de la parte 1.....	93
<i>Tabla 5.</i> Estructura de la parte 2.....	225
<i>Tabla 6.</i> Estructura de la parte 3.....	351

Mini-villes: de nouvelles formes urbaines à San José (Costa Rica) et Ciudad Guatemala (Guatemala)?

Les mini-villes sont de nouveaux produits immobiliers dont l'émergence a été identifiée dans les villes d'Amérique centrale depuis le début du 21^{ème} siècle. Ce sont des projets d'initiative privée qui combinent les utilisations mixtes caractéristiques d'une ville, créant un territoire multifonctionnel, matérialisé dans un paysage et une morphologie déterminée par des éléments structurants probablement faisant appel à quelques principes du Nouvel Urbanisme. Ces projets ont la particularité de présenter une diversité de prestation de biens et de services, des fonctions et des relations entre acteurs et espaces urbains. La recherche comparative entre Avenida Escazú (Costa Rica) et Ciudad Cayalá (Guatemala) vérifie la manière dont les projets participent au processus de restructuration urbaine en offrant des options depuis le secteur privé pour faire face aux défis métropolitains, en introduisant de nouvelles dynamiques socio-économiques, en changeant les centralisations factuelles et symboliques et en modifiant les relations commerciales entre citoyens et autres espaces urbaines. Loin de suivre le courant académique qui a critiqué historiquement les typologies commerciales et résidentielles héritées des processus de globalisation, cette recherche ouvre une niche d'études sur les systèmes urbains d'Amérique centrale en introduisant une forme urbaine jamais abordée dans la géographie urbaine de l'isthme.

Mots clés: mini-villes, quartiers fermés, parcs de loisirs, centres commerciaux, systèmes urbains centraméricains

Mini-cities: new urban forms in San José (Costa Rica) and Guatemala City (Guatemala)?

Mini-cities are new real-estate products whose emergence has been identified in Central American cities since the beginning of the 21st century. These are projects of private initiative that combine urban mixed uses, creating a multifunctional territory, materialized in a landscape and in a morphology determined by structuring elements that seem to appeal some of the architectural principles of New Urbanism. These projects have the characteristic of presenting diversity in the loan of goods and services, functions and relationships between actors and urban spaces. The comparative research between Avenida Escazú (Costa Rica) and Ciudad Cayalá (Guatemala) verifies how mini-cities are participating in the process of urban restructuring by offering options from the private sector to face the metropolitan challenges, introducing new socio-economic dynamics, modifying factual and symbolic centralities and changing commercial relationships between urbanites and other urban spaces. Far from following the academic current that historically has negatively criticized the commercial and residential typologies inherited from the processes of globalization, this research opens a niche of study in the Central American urban systems by introducing an urban form never before addressed in the urban geography of the Isthmus.

Key words: mini-cities, gated communities, thematic parks, commercial centres, central American urban systems.

UNIVERSITE SORBONNE NOUVELLE - PARIS 3
École Doctorale : ED122 – Europe latine, Amérique
Centre de Recherche et de Documentation sur les Amériques
UMR 7227 du CNRS-CREDA,
Paris, France.