



# Artículos

## Movimientos de la población vistos desde el impacto de la atracción de Inversión Extranjera Directa.

Los casos de Escazú en Costa Rica y Ciudad de Panamá

Andrey Nicoa Hernández Meza<sup>1</sup>

### Resumen

Costa Rica y Panamá en el contexto de la globalización han sido los países con más impacto de inversión extranjera directa en América Central, siendo los principales afectados en las ciudades los pobladores que se encontraban en el sitio antes de la ola de atracción de inversiones. En el presente artículo, se buscará un primer acercamiento a la realidad del movimiento de la población en las ciudades de Escazú en Costa Rica y Ciudad de Panamá. Asimismo, se hará una imagen de la situación actual para identificar la dinámica que prevalece en los sitios de estudio.

### Palabras clave:

Globalización, población, gentrificación, mercado inmobiliario.

---

1. Geógrafo. Master Sciences pour l'Environnement parcours Géographie appliquée à la gestion des littoraux, de la Université de la Rochelle Francia. Doctorante del Institut des Hautes Études de l'Amérique Latine, Université Sorbonne Nouvelle Paris 3 (Francia). Profesor de la Escuela de Geografía, Universidad de Costa Rica. Correo: andrey.hernandez-meza@etud.sorbonne-nouvelle.fr



## Abstract

In the context of globalization, Costa Rica and Panama have been the countries with the highest impact of direct foreign investment in Central America, being the people living in major cities the most affected by the attracting investment wave. This paper aims at making a first approach to the reality of population movement in the cities of Escazu in Costa Rica and Panama City. Likewise, there will be a diagnosis of the current situation to identify the prevailing dynamics in the study places.

## Keywords:

Globalization, population, gentrification, real estate market.

## Introducción

En las últimas dos décadas, diversas ciudades latinoamericanas se han visto basculadas por la competitividad en busca de nuevas formas de atraer la inversión extranjera directa (IED), con el fin de incrementar la competitividad en una realidad globalizada, en la que las economías de cada país se ven envueltas en una red mundial de flujo.

De este modo, la mundialización ha llegado a cambiar la morfología original de los centros de población para estandarizar los espacios. Dicha estandarización se desarrolla en diferentes niveles, tanto en finanzas, publicidad, servicios, etc., como en construcción: centros de oficinas, espacios de consumo y espacios residenciales de lujo, entre otros (Sassen, 2009).

Así, se ha buscado transformar las ciudades para atraer capital extranjero con la actuación urbanística (Harvey, 2006), por lo cual se ha modificado en gran medida el uso del suelo, la disposición de construcciones y proyectos urbanísticos en el orden de la expansión territorial, nuevo reto para la planificación,

ordenación y gobernanza por parte de las autoridades locales y estatales.

De este modo, Costa Rica y Panamá han sido los dos países con más impacto de la inversión extranjera en América Central, “todos los países de la sub región centroamericana registraron aumentos significativos en inversiones, con Costa Rica y Panamá como principales receptores de IED [inversión extranjera directa]”. Este mismo informe señala que “Panamá recibió inversión de \$1.426 millones, 17% más que el primer semestre de 2010, mientras Costa Rica recibió \$1.057 millones (45% más)” (CentralAmericaData.com, 2011).

Mas los principales afectados en las ciudades han sido los pobladores que se encontraban en el sitio antes de la ola de atracción de inversiones, llevada a cabo por los Gobiernos de cada país. Consecuentemente se cuestiona si en realidad se han visto beneficiados tras la llegada de la IED o, al contrario, se han visto obligados a desplazarse a otros sitios, lejos de los que originalmente ocupaban.



Por consiguiente, en este artículo se buscará un primer acercamiento a la realidad del movimiento de la población en las ciudades de Escazú de San José en Costa Rica y Ciudad de Panamá, capital de la República de Panamá. Asimismo se elaborará una imagen de la situación actual y los movimientos en el espacio de los habitantes, en busca de la dinámica que prevalece en los sitios de estudio.

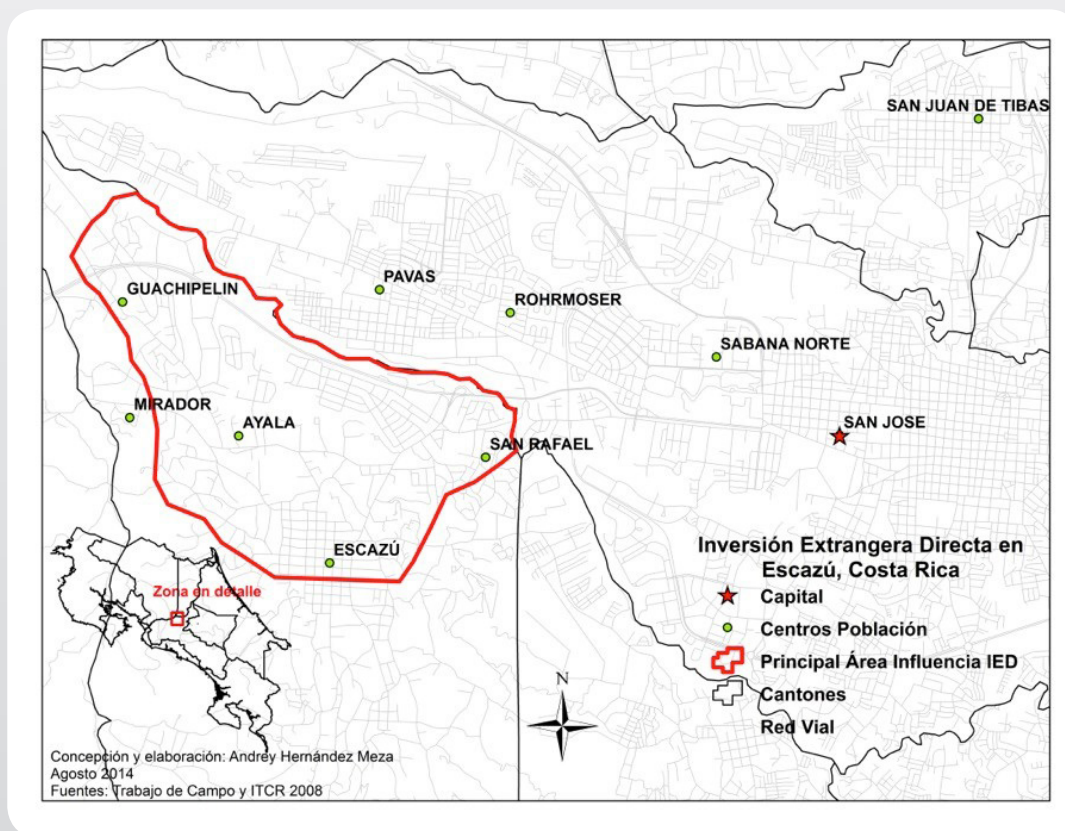
Además, se pretende visualizar cuáles son las presiones que han obligado al desplazamiento, si las poblaciones se han visto beneficiadas de un plan por parte de las autoridades locales y cuál es el nuevo modelo urbano que se ha desarrollado gracias a la IED. Finalmente, se hará una aproximación al perfil de la población que actualmente se encuentra establecida en nuestros sitios de estudio.

### Escazú: de las granjas avícolas al primer centro de atracción de IED en Costa Rica

Justo al oeste de la capital de Costa Rica, San José, se encuentra el cantón Escazú, sitio que se ha visto impactado desde la década de 1990 por una dinámica de flujos de servicios y productos gracias a la IED de la cual ha sido un importante foco de

desarrollo (figura 1). El cantón forma parte de lo que se conoce como Gran Área Metropolitana de Costa Rica (GAM), territorio que reúne varios municipios de las provincias de San José, Alajuela, Heredia y Cartago.

Figura 1  
Ubicación de la IED



Fuente: Elaborado por el autor



Así, el GAM aporta a la economía nacional 70.26 % de la producción (Universidad de Costa Rica, Observatorio Urbano de la Gran Área Metropolitana), con lo cual se nota la importancia y el peso que tiene esta área para el país. Se puede resaltar que en el ámbito del sector terciario, para 2005, 63.81 % de la economía del GAM provenía de actividades de la esfera de los servicios, siendo la de mayor participación del producto interno bruto (PIB) nacional. Esto se ve claramente en el incremento del empleo en este rango de la economía, en especial en servicios como los de centros de atención telefónica, finanzas, *hubbs* e inmobiliarios (Universidad de Costa Rica, Observatorio Urbano de la Gran Área Metropolitana).

En el cantón Escazú, se debe hacer hincapié en los desarrollos empresariales enfocados a la tercerización de la economía, lo cual ha llevado sus proyectos hacia las afueras de la capital, aunque manteniendo siempre una ubicación central en el GAM. Así, la zona cuenta con un gran atractivo para la inversión, y goza de los servicios más innovadores del país.

Pero antes de que se desarrollara esta dinámica, el sitio era considerado por los habitantes de la capital como zonas agrícolas, dedicadas ciento por ciento a la actividad primaria. De este modo, la densidad de la población era bastante baja, existían grandes extensiones de tierra combinadas con pequeños terratenientes —en su mayoría—, los cuales llevaban una vida de “campo”, como se le conoce en Costa Rica.

A principios de la década de 1990, el interés de los inversionistas se volcó hacia este cantón, en busca de innovar en el desarrollo inmobiliario de alta plusvalía del país, además de ofrecer nuevas opciones para sitios de negocios y compras a los habitantes de la capital con mayor poder adquisitivo. Pero este interés no fue simplemente obra de la casualidad,

aunque tampoco fue planeado por las autoridades municipales o nacionales.

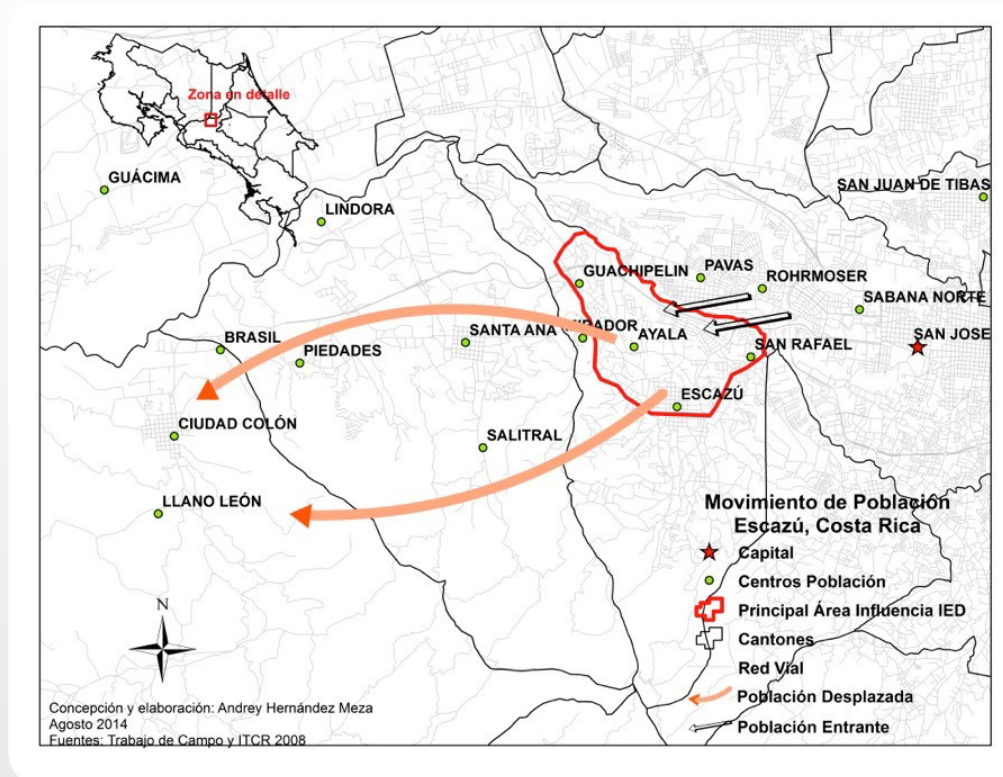
Escazú cuenta con una posición geográfica que para antes de la década de 1990 no había sido valorada. Su cercanía con el centro de San José, un microclima más cálido que al este de la capital, acceso rápido al principal aeropuerto del país y el paso de la futura carretera al principal puerto del Pacífico: Caldera, proyecto que se concluyó en 2010 después de treinta y dos años de atrasos. El potencial de la zona pasó desapercibido hasta para los mismos pobladores quienes se sentían gente de campo, completamente aparte de la población de San José.

Fue hasta 1987 que el empresario Guillermo von Breymann valora un proyecto de gran envergadura, completamente innovador en la región. La idea inicial constituye lo que hoy en día es la zona donde se encuentran Multiplaza, Hotel Real Intercontinental y Grupo Roble, parte de las inversiones de Grupo Roble de capital salvadoreño. Este proyecto fue el momento clave para empezar el cambio radical que experimenta la zona actualmente, con un crecimiento de la IED que se ha diversificado; desde empresas como Microsoft hasta el hospital privado más grande del país.

En la zona existían pequeñas granjas de las cuales 11 entraron al área del proyecto, además de una gran propiedad avícola. Los inversionistas, aprovechando el bajo costo del metro cuadrado del suelo —tan solo a 12 dólares en la época— lograron adquirir todas las propiedades. Este fue el primer desplazamiento claramente marcado de la población original, con lo que empieza un periodo de adquisición de tierras alrededor del futuro proyecto que comenzó a jugar con la especulación de tierras, lo cual fue el principal motivo de la segunda ola de desplazamiento de la población (figura 2). Los habitantes se desplazaron aún más al



Figura 2  
Migraciones en Escazú



Fuente: Elaborado por el autor

este de San José, tras lo cual tuvo lugar un éxodo hacia nuevas tierras. Mas la IED se ha expandido de forma tan rápida que ha llegado a otros distritos e incluso se ha afianzado en cantones, como Santa Ana y Belén, lo que ha llevado a un traslado de mayor cantidad de la población original a las afueras del GAM. La plusvalía del metro cuadrado ha aumentado de manera exponencial, superando en la actualidad los 500 dólares (Municipalidad de Escazú, 2014).

Los primeros desarrolladores culpan a la Municipalidad y a las autoridades públicas por no aconsejar

cómo invertir el dinero que se les pagó por la compra de sus propiedades. Mientras que al inicio los mismos pobladores, con un fuerte sentido de pertenencia, tuvieron que ceder ante el paso del “desarrollo” y la llegada de un nuevo perfil de pobladores con alto poder adquisitivo que comenzaron a comprar en los nuevos desarrollos inmobiliarios tanto en residenciales horizontales como en los nuevos edificios de apartamentos. Según estudios de mercado de Portafolio Inmobiliario Escazú, se volvió el cantón con mayor poder adquisitivo *per capita* de la región centroamericana (Volio, 2014).

### Ciudad de Panamá, capital cosmopolita donde los rascacielos ganan terreno

La capital panameña hoy está desarrollando una dinamización con una gran aceleración en su territorio. Aunque la ciudad siempre se ha caracterizado por su tradición y énfasis en el desarrollo de servicios, el

impacto de la IED se ha visto marcada a gran escala en los últimos diez años. Estas señales se observan sobre todo en el desarrollo de la infraestructura urbana tanto en lo privado como en lo público.





Así, Ciudad de Panamá es vista según Evans Rivera (2011) como “la puerta de entrada para contribuir con la región” donde rige una conectividad del país con toda la zona y una economía abierta. Lo anterior viene reforzado gracias a lo dicho por parte del ministro de Comercio de Panamá, Frank George de Lima, en el Foro Latinoamericano de Economía celebrado en París en junio de 2013, en el que expresó que existe una fuerte diversificación de la economía gracias a nuevos megaproyectos, como el Área Económica Especial Panamá-Pacífico, a un desarrollado centro de telecomunicaciones y, lógicamente, al Centro Financiero Internacional.

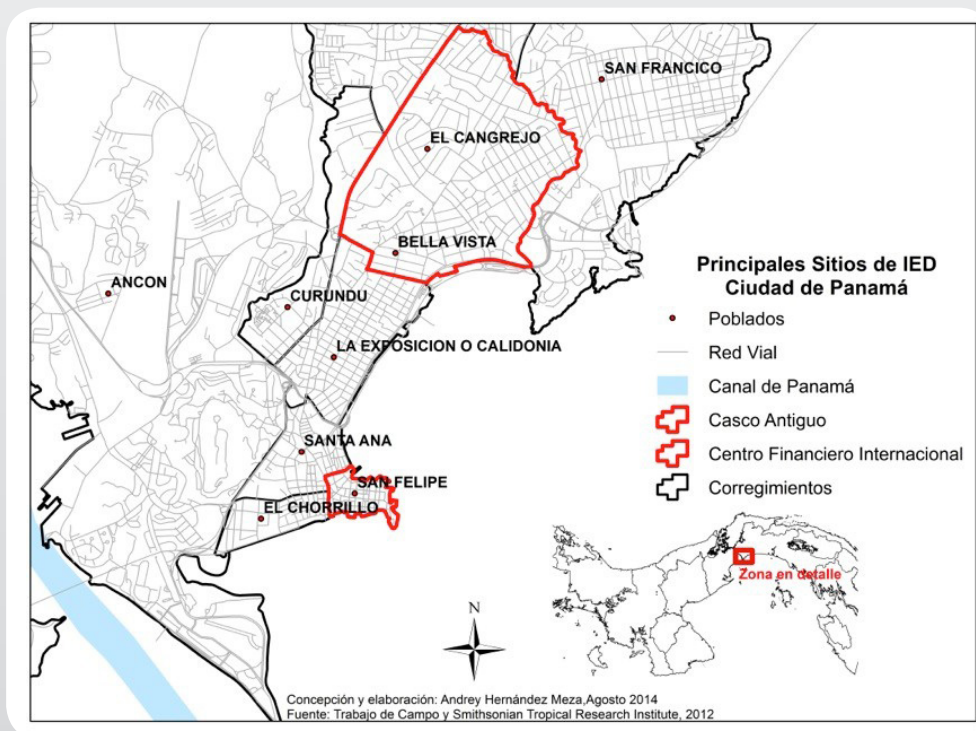
Además, según datos del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), porcentualmente los principales aportes en el sector servicios al PIB panameño son la construcción y bienes inmuebles con un 17.4 %, lo cual gracias al desarrollo de nuevos megaproyectos, por ejemplo la nueva línea de metro, el transporte, el almacenamiento y las comunicaciones generan 25.1 %, la

intermediación financiera cubre 7.8 % y las actividades empresariales, inmobiliarias y alquiler generan 9.7 %.

Si bien la IED ha logrado establecer en Ciudad de Panamá un centro neurálgico para el desarrollo de negocios, el más importante de la región centroamericana, las transformaciones han llevado a un cambio en el estilo de vida de la ciudad, donde la población originaria se está viendo desplazada a las afueras de ella.

Pero antes que todo se debe tomar en cuenta dos puntos principales de donde se está expulsando la población: el primero es el Centro Financiero Internacional, que abarca los sectores Obarrio y el Cangrejo, y llevan su impacto a Punta Paitilla y Punta Pacífico de forma inmediata. En segundo lugar, se observa un proceso de gentrificación del centro histórico, donde la ciudad se ha encargado de mejorar el aspecto físico de la zona, expulsando a la población establecida, para dar paso a casas de lujo y hoteles de alto costo (figura 3).

Figura 3  
Ubicación de Ciudad de Panamá



Fuente: Elaborado por el autor



Desde hace dos administraciones presidenciales, para Ciudad de Panamá se creó la idea de llevarla a un proceso de “honkonización” o como prefiere llamarla el expresidente Ricardo Martinelli: la “Dubái de las Américas”. El proceso ha sido tan acelerado que la misma población urbana no ha podido asimilarlo, más aún, ir al paso que demandan las nuevas exigencias de vivir en una ciudad donde para lograr surgir se debe competir tanto en preparación como en costumbres contra la cantidad de profesionales especializados que han llegado a establecerse en el país. Lo anterior es un claro ejemplo de cómo los Gobiernos no solo deben prepararse para atraer IED, sino también cómo lograr que su misma población pueda insertarse en el dinamismo global.

El Centro Financiero modificó su aspecto clásico de casas de familias adineradas al lado de casas más pequeñas, donde se podía encontrar una interesante mixtura social. Pero, a partir de 2005, la tendencia a las construcciones rascacielos y apartamentos de lujo modificó la morfología del sitio. Así, los dueños de casas de lujo optaron, en su mayoría, por adquirir apartamentos en los nuevos edificios que se construían, mientras que las personas han ido vendiendo sus casas por la presión que genera la nueva tendencia de “desarrollo” en la ciudad y han tenido que desplazarse fuera del centro debido a la alta plusvalía de la zona.

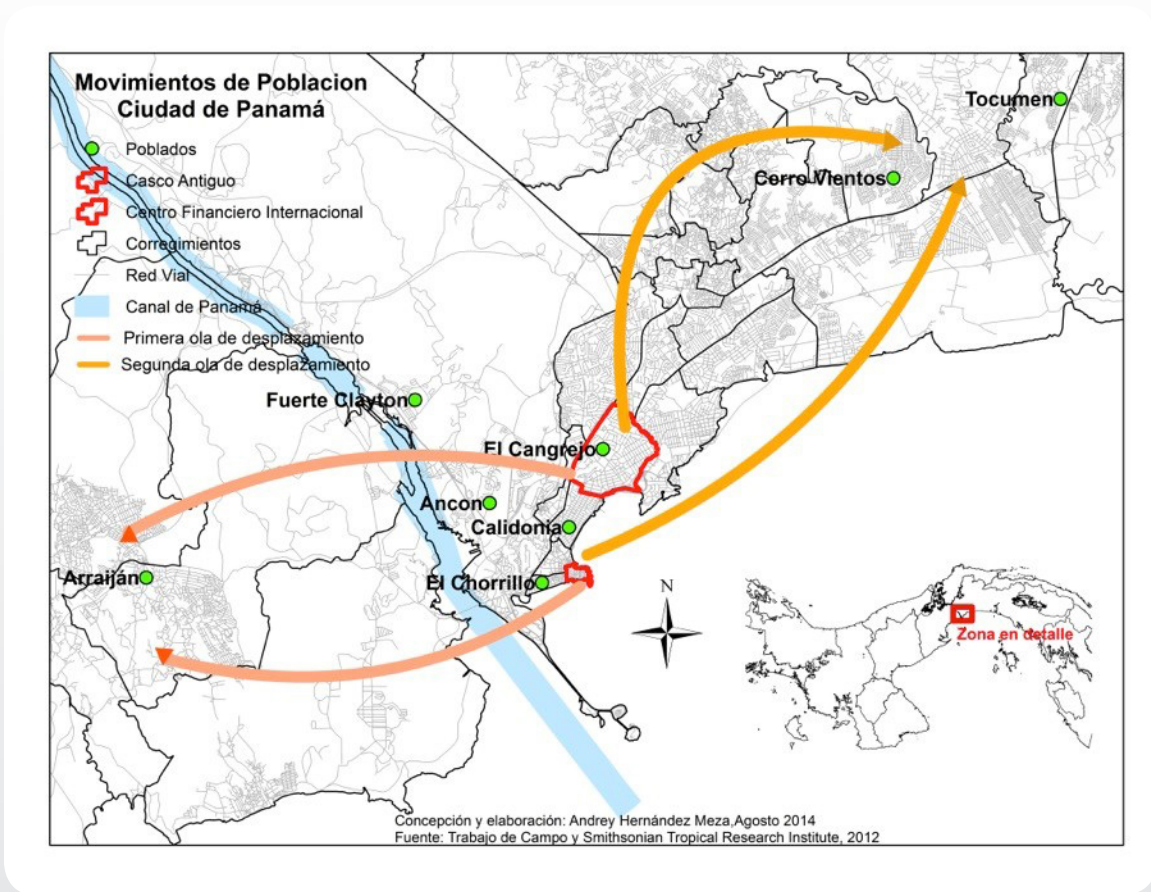
De este modo, se puede apreciar cómo los que poseían la capacidad económica y hacían mejores ventas de sus propiedades podían optar por una opción de vivienda en las afueras de la ciudad. En ella el primer destino enfocado para esta población fue el oeste, cruzando el puente de Las Américas, a los sectores de Arraiján, desarrollándose proyectos residenciales con vocación horizontal. Asimismo, esta ola de migración de la población al oeste, después de algunos años ha tenido un impacto, aunque de manera indirecta, en la plusvalía de la zona, incrementándola debido al agotamiento de terreno propicio para construir.

En consecuencia, los proyectos enfocados a la clase media empezaron a tener dirección noroeste, principalmente hacia los barrios de Tocumen, Colinas Cerros de Viento y sectores colindantes. Por consiguiente, se ha creado un área delimitada completamente por el mercado inmobiliario que abarca de Costa del Este a Balbo donde se construye vivienda para personas con alto poder adquisitivo (figura 4).

Ante ello, el Gobierno, al observar la situación, decidió otorgar préstamos por medio de la banca nacional a una tasa preferencial de entre 2 y 4 % para la adquisición de viviendas que estén entre los 30 000 y los 70 000 dólares. Mas para los nuevos proyectos hacia el noroeste de la ciudad, se ha ampliado hasta en 100 000 dólares para recibir el préstamo de interés preferencial.



Figura 4  
Migraciones a Ciudad de Panamá



Fuente: Elaborado por el autor

No obstante, gran parte de la población se ha quedado al margen de toda opción porque la dinámica de Ciudad de Panamá o los planes de Gobierno la ha rezagado a una situación más complicada. Si bien la capital vive un gran auge económico y ha desarrollado megaproyectos urbanos, como la Cinta Costera y la línea 1 del Metro de Panamá, primera en Centroamérica, esta riqueza está mal distribuida, con un índice de Gini de 51.90 para 2013 (Informe de Desarrollo Humano del PNUD). Se han creado “ciudadelas” en las afueras de la ciudad, donde los asentamientos son marginales y se vive en condicio-

nes más frágiles, muchas veces sin los servicios básicos de agua o electricidad.

Por lo tanto, Ciudad de Panamá se ha vuelto una ciudad de contrastes urbanos fuertemente marcados. Estos se pueden percibir a simple vista, muchas veces con solo mirar al otro lado de la calle (figura 5). Así, el sentimiento de seguridad puede variar en cuestión de 100 m, ya que al lado de uno de los rascacielos más modernos de América Latina se encuentra una cuartería donde las condiciones de vida son mínimas.





**Figura 5**  
Vista general de Ciudad de Panamá, abril de 2014. Agence France-Press.



*Fuente: Rodrigo Arangua*

## Desarrollo frente a población: discusión de las consecuencias

De este modo, se ha presentado la situación de dos modelos urbanos distintos, pero ambos en países de la misma región centroamericana, los cuales buscan un posicionamiento en el escenario mundial, donde la IED desempeña un papel importante. Las economías de cada país deben adaptarse a las presiones de un modelo globalizado, en el cual, si bien lo local importa, este siempre debe adaptarse a los intereses globalizados.

Como se presentó, las poblaciones establecidas antes del fuerte impulso de la IED no han logrado insertarse en los nuevos modelos económicos de desarrollo, o no han sido tomados en cuenta, bien sea por situaciones que se han presentado de modo no planificado, en las que el mercado se insertó sin ningún proyecto impulsado por las autoridades locales, como es el caso de Escazú, bien sea con un proyecto claro que apuesta a una modernización de la economía nacional que piense en un modelo de “honkonización” en el caso de Ciudad de Panamá.

Estos casos excluyentes nos muestran cómo el “desarrollo” no busca como principal objetivo mejorar la calidad de vida de las poblaciones, sino observar si estas pueden adaptarse o simplemente serán reemplazadas por un perfil de habitantes que vayan en comunión con los intereses que se buscan para el sitio. Los inversores buscan un mercado meta que contribuya con sus aspiraciones económicas; por ese motivo, los Gobiernos deben interesarse para que las inversiones sean de provecho también para una población ya establecida.

De este modo, se pueden encontrar viviendas que son inalcanzables, económicamente, para las poblaciones originales, con lo cual se ven obligadas a dejar atrás el arraigo, debido a la presión que ejerce el mercado inmobiliario sobre sus propiedades. Así, se debe separar la tradición social en Costa Rica y Panamá donde las familias prefieren mantenerse unidas, a causa de que las propiedades que pudiesen ser adquiridas por los familiares ahora están dirigidas a un



mercado extranjero con un poder adquisitivo mucho más elevado que el de las poblaciones establecidas.

Asimismo, se aprecia cómo los planes de ordenamiento territorial, en el caso de existir, se ven modificados o simplemente se alteran sus directrices, ya que el mercado siempre es el que dirige la dinámica.

Vemos cómo el poder de la IED en las zonas donde se establece logra cambiar el perfil de las personas de las cuales se rodea. Finalmente, surge el interrogante sobre si el mercado global y el interés de atraer la IED es más importante para los Gobiernos a la hora de tomar decisiones frente a la necesidad de los habitantes de estas zonas.

## Referencias

- Alcaldía de Panamá, Gobierno Municipal. Recuperado de <http://mupa.gob.pa/?p=145>
- Asociación Bancaria de Panamá. Recuperado de <http://www.asociacionbancaria.com/html/CentralAmericaData.com> (2011, 26 de octubre). Crece la inversión extranjera directa en Centroamérica. Recuperado de [http://www.centralamericadata.com/es/article/home/Inversin\\_Extranjera\\_Directa\\_en\\_Centroamerica](http://www.centralamericadata.com/es/article/home/Inversin_Extranjera_Directa_en_Centroamerica)
- CBRE, Panama. Recuperado de <http://www.cbre.com.pa/>
- Coalición Costarricense de Iniciativas de Desarrollo (Cinde). Recuperado de <http://www.cinde.org/es>
- Contraloría General de la República de Panamá, Instituto Nacional de Estadística y Censo. Recuperado de <http://www.contraloria.gob.pa/inec/Default.aspx>
- Hardoy, J. (1991). Antiguas y nuevas capitales nacionales en América Latina. *Revista EURE-Revista de Estudios Urbano Regionales*, 17 (52-53).
- Harvey, D. (2006). The political economy of public space. *The Politics of Public Space*, New York: Taylor en Francis Group pp 17-34
- Hermelin, B. (2009). Producer service firms in globalising cities: the example of advertising firms in Stockholm. *The Service Industries Journal*, 29 (4), 457-471.
- López, M. (2014). Expansión de las ciudades. *Revista EURE-Revista de Estudios Urbano Regionales*, 8 (22). 31-42.
- Manzano, N. (2009). Competitividad entre metrópolis de América Latina. *EURE*, 35 (106), 51-78.
- Mills, E. (2014). Urbanización y valor de la tierra en países en desarrollo. *Revista EURE-Revista de Estudios Urbano Regionales*, 10 (28).
- Municipalidad de Escazú (2014). Rendición de cuentas 2013. *Revista Informativa Municipal*, 2.
- Otoya Chavarría, M. (2009). Estimación de las principales deseconomías presentes en la Gran Área Metropolitana de Costa Rica. *Revista Iberoamericana de Economía Ecológica*, 13, 15-27.
- Oxford Business Group (2013, 26 de junio). Panamá: el desarrollo del centro financiero. Recuperado de <http://www.oxfordbusinessgroup.com/news/panam%C3%A1-el-desarrollo-del-centro-financiero>
- Panamá: Societé des Eaux de Marseille (1983). *La Ciudad de Panamá: evolución de su expansión territorial 1896-1980*.
- Proinve: Promoción de la inversión en Panamá. Recuperado de <http://www.proinve.mici.gob.pa>



- Nexo Consulting (s. f.). Panamá es el país más globalizado de la región. Recuperado de <http://nexoconsulting.net/index.php?mod=Panama-es-el-pais-mas-globalizado-de-la-region>
- República de Costa Rica, Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos Costa Rica. Productos PRUGAM. Recuperado de <http://www.mivah.go.cr/PRUGAM.shtml>
- República de Panamá, Ministerio de Vivienda (2007). Plan de Desarrollo Urbano de las Áreas Metropolitanas del Pacífico y del Atlántico. Recuperado de <http://www.miviot.gob.pa/urbanismo/4URBANISMO/urbanismo/plan.htm>
- Rivera, E. (2011, junio) Panamá: centro bancario internacional de América Latina. Recuperado de [http://www.superbancos.gob.pa/documentos/temasfreq/Hub\\_Financiero\\_para\\_las\\_Americas.pdf](http://www.superbancos.gob.pa/documentos/temasfreq/Hub_Financiero_para_las_Americas.pdf)
- Sabaté, J. y Tironi, M. (2008). Rankings, creatividad y urbanismo. *EURE*, 34 (102), 5-23.
- Sassen, S. (2004). The global city: introducing a concept. *Brown J. World Aff.*, 11, 27.
- Sassen, S. (2009). La ville globale. Recuperado de <http://geographie-ville-en-guerre.blogspot.com/2012/03/la-ville-globale-saskia-sassen.html>
- Taylor, P. J., Ni, P., Derudder, B., Hoyler, M., Huang, J. y Witlox, F. (eds.) (2012). *Global urban analysis: a survey of cities in globalization*. Routledge.
- Universidad de Costa Rica, Observatorio Urbano de la Gran Área Metropolitana. Recuperado de <http://ougam.ucr.ac.cr/index.php/sobre-el-ougam>
- Young, R. (2013). Rascacielos de la Ciudad de Panamá. *Construcción la Industria del Bienestar Humano*, 49, 4-10.