



La transición desde un origen informal hacia nuevos espacios habitacionales formales.
Transformación social del hábitat y condominios de interés social en el Gran Área Metropolitana de Costa Rica (GAM)

T E S I S

que para obtener el grado de

Doctor en Ciencias Sociales

presenta

Paulo César Hidalgo Cortés

Tutora: Dra. Carolina Inés Pedrotti Bruno

Julio 2025

Comité

Presidente

Vocal

Secretario

Contenido

CAPÍTULO 1: LA INFORMALIDAD URBANA Y SUS APROXIMACIONES EPISTEMOLÓGICAS	8
1.1 Abordajes epistemológicos de la informalidad urbana en Latinoamérica.....	8
1.2. Los roles y acciones del Estado, el mercado inmobiliario y otros actores en atención a la informalidad urbana y la pobreza socio habitacional	27
1.3. Las políticas de vivienda como respuesta desde el Estado a la informalidad urbana	34
1.4. Las Organizaciones No Gubernamentales como tercera vía de atención a la informalidad urbana.	36
1.5. Hacia una nueva aproximación epistemológica a la informalidad urbana y los procesos de transformación del hábitat	39
1.6. Reflexión Capitular.....	44
CAPÍTULO 2: EL CONTEXTO COSTARRICENSE DE LA INFORMALIDAD URBANA EN EL GAM Y EL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL DE LA VIVIENDA.....	46
2.1. Los procesos de urbanización y la informalidad urbana en el Gran Área Metropolitana (GAM)	47
2.1.1. Conformación histórica del GAM.....	48
2.1.2. El GAM como región fragmentada.	53
2.2. Los asentamientos informales en el GAM.....	54
2.2.1. Perspectiva histórica de los asentamientos informales	55
2.2.2. Conformación actual de los asentamientos informales.....	56
2.2.3. Mercado inmobiliario informal en los asentamientos	58
2.2.4. Prospectiva de los asentamientos informales	59
2.3. El Sistema Financiero Nacional de la Vivienda (SFNV).....	66
2.3.1. Orígenes del Sistema Financiero Nacional de la Vivienda.....	66
2.3.2. Caracterización del SFNV y sus programas.....	68
2.3.3. Retos para la efectividad y sostenibilidad del SFNV	73
2.4. Los condominios de interés social en el GAM	77
2.4.1. Antecedentes jurídicos para la regulación y producción de condominios en el GAM	77
2.4.2. Caracterización físico espacial de los condominios de interés social	79
2.4.3. Reglamentación de la vida condominal	85
2.5. Reflexión capitular.....	89
CAPÍTULO 3: ESTRATEGIA METODOLÓGICA	91
3.1. Sistema de supuestos – hipótesis.....	92
3.2. Casos seleccionados	96
3.2.1 Resultados derivados de la aplicación de criterios	99

3.2.2. Ubicación geográfica y distancias entre los asentamientos informales y los condominios de interés social en el distrito de los Guido de Desamparados.	108
3.2.3. Distintos procesos de acompañamiento técnico social en cada condominio.	112
3.3 Informantes seleccionados	114
3.4. Técnicas implementadas.	115
3.5. Enfoque de la Teoría Fundamentada	119
3.6. Reflexión Capitular	129
CAPÍTULO 4: HALLAZGOS Y SU ANÁLISIS	130
4.1. Resultados particulares de cada condominio estudiado	130
a) Condominio Las Mandarinas.	130
b) Condominios Las Anas.	133
c) Condominio Torres de la Montaña	137
4.2. Resultados comparativos entre condominios estudiados	144
B) Convivencia social.	157
4.3. Resultados de entrevistas a funcionarias y expertas.	162
A) Dimensión: producción de la vivienda y su entorno.	162
B) Convivencia social.	167
4.4. Contrastación del sistema de hipótesis	173
4.5. Reflexión Capitular	182
CONCLUSIONES	184
LISTA DE ACRÓNIMOS	222
ANEXOS	224
BIBLIOGRAFÍA	245
RESUMEN	263

Índice de figuras, cuadros y mapas

Figura 1 Ubicación del Gran Área Metropolitana (GAM) y división por municipios	48
Figura 2 Imagen satelital nocturna de Costa Rica	52
Figura 3 Vista aérea del GAM.....	53
Figura 4 Vista aérea del asentamiento La Carpio (2022).....	60
Figura 5 Vista del asentamiento en Los Anonos, cantón de Escazó, provincia de San José	61
Figura 6 Vista del asentamiento Metrópolis 3, Pavas, cantón central de San José.....	62
Figura 7 Evolución de las políticas de vivienda en Costa Rica entre las décadas de 1940 a 1970	68
Figura 8 Esquema del Sistema Financiero Nacional de la Vivienda de Costa Rica	70
Figura 9 Entrada principal de un condominio de altos ingresos económicos, cantón de Santa Ana, oeste del GAM.....	81
Figura 10 Cerramientos con mallas electrosoldadas en condominios de interés social “Las Anas” en Los Guido de Desamparados, sur del GAM	82
Figura 11 Condominio de interés social “La Esperanza”, 63 viviendas unifamiliares.....	85
Figura 12 Distancia de trayecto a pie entre el antiguo asentamiento “La Managüita” y el condominio “Las Mandarinas”	111
Figura 13 Localización de los condominios y asentamientos estudiados en el distrito de Los Guido, Desamparados.....	112
Figura 14 Distancia de trayecto a pie entre el antiguo asentamiento “La Managüita” y el condominio “Las Mandarinas”	113
Figura 15 Distancia trayecto a pie entre el asentamiento “Las Palmas” y los condominios “Las Anas” y “Torres de la Montaña”.....	114
Figura 16 Esquema de sistematización de datos y validación teórica.....	121
Figura 17 Esquema interpretativo codificación selectiva.....	127
Figura 18 Ciclo de los procesos de transformación de los hábitats urbanos	191

Cuadro 1 Dimensión económica de la pobreza y la precariedad urbana	20
Cuadro 2 Sistema de hipótesis: elementos de procesos de transición en entornos urbanos.....	95
Cuadro 3 Condominios de interés social producidos en el GAM 2010-2022	100
Cuadro 4 Factores identificados que inciden en los procesos de transición	144
Cuadro 5 Resultados dimensión producción de la vivienda y el entorno.....	156
Cuadro 6 Resultados dimensión de convivencia social	161
Cuadro 7 Resultados de producción de la vivienda y su entorno a partir de entrevistas a expertas	166
Cuadro 8 Resultados convivencia social a partir de entrevistas a expertas	172
Cuadro 9 Sistema de hipótesis: elementos de transición de la informalidad a la formalidad urbana	174
 Mapa 1 Asentamientos informales en Costa Rica	 63
Mapa 2 Localización de los condominios estudiados	110

DEDICATORIA

*A Dios Todopoderoso, sin Él no hubiera logrado nada, nunca. Él me guíe siempre
a hacer Su voluntad.*

A mi amada madre, Alicia, su amor me llega siempre desde la eternidad.

*A mi amada esposa, María, con quien comparto con orgullo y amor las dichas y
luchas de cada día.*

*A mi querido hijo, Edrian, una persona noble y original, que está para muchas
cosas.*

*A mi querido papá, don Miguel, a quien sólo puedo agradecer por todo lo que ha
sido y es conmigo*

*A todas las personas que luchan contra la adversidad por brindar a sus familias
mejores condiciones para vivir y a quienes trabajan por mayores oportunidades
para lograrlo.*

AGRADECIMIENTO

Sin duda alguna, todo mi agradecimiento personal y académico para la Dra. Carolina Pedrotti Bruno, quien desde la primera entrevista que tuve para ingresar a este programa de doctorado, creyó en las potencialidades de mi tema de investigación. La Dra. Pedrotti le imprimió una visión integral y acertada a la manera en que yo había conceptualizado originalmente esta investigación y sin ella el resultado habría sido muy diferente. Su guía, paciencia, perspicacia, rigurosidad académica y mirada versátil e innovadora para estudiar nuevas realidades, me permitió orientar esta investigación y desarrollarla de manera integral, al tiempo que crecer como investigador a nivel doctoral. Estoy eternamente agradecido con ella y ha sido un honor trabajar con alguien de su bagaje profesional y calidez humana.

Por supuesto que también debo agradecer en gran medida al resto del comité asesor de tesis, el Dr. Alfonso Iracheta Cenecorta y el Dr. Manuel Morales Alpízar. Cada uno realizó aportes significativos al desarrollo de esta investigación: el Dr. Iracheta siendo un estudioso ampliamente reconocido de los contextos urbanos de Latinoamérica aportó esa visión marco de cómo los distintos procesos se enlazan con aspectos propios de las urbes de nuestra región, además de su amplia experiencia y visión que permitieron enriquecer la investigación; el Dr. Morales gran experto como académico y gestor de primera línea de la realidad costarricense a nivel urbano y del sector vivienda, contribuyó a afinar en buena medida las líneas y alcances de la investigación con las situaciones reales que enfrentan las personas y las instituciones en el país. Mi eterno agradecimiento también para ellos. Puedo adherirme a la frase que con los tres integrantes de mi comité de tesis viajé “en hombros de gigantes” para el proceso de construcción del conocimiento.

También debo reconocer los aportes metodológicos de las doctoras Judith Pérez Soria y Lucía Cristina Ortiz, quienes me permitieron comprender mejor el enfoque de la Teoría Fundamentada y el arduo proceso de codificación de información para el análisis cualitativo. Gracias a la retroalimentación de ambas, la estrategia metodológica fue bien orientada y robustecida para propiciar un análisis profundo de la información sistematizada.

Le agradezco enormemente a las personas de los condominios en Los Guido de Desamparados que colaboraron para esta investigación y muy amablemente

participaron de las distintas técnicas; en muchos casos, me abrieron amablemente las puertas de sus hogares, me contaron con sinceridad sus experiencias pasadas, las penurias vividas y las nuevas situaciones que enfrentan, me acompañaron a recorrer las comunidades y a tomar fotografías en contextos sociales complejos y en algunas situaciones hasta riesgosas.

Con muchos de ellos compartí durante mucho tiempo experiencias de trabajo como facilitador de procesos socio organizativos y, ahora, muy amablemente me apoyaron en este nuevo rol como investigador académico, participando sin reparos en los estudios, entrevistas y técnicas que apliqué. A todas y todos, se les quiere mucho y espero que sus comunidades puedan prosperar, resolver las distintas situaciones que las aquejan y contar cada vez con mejores condiciones para ellos y sus familias, a pesar de las dificultades.

Debo agradecer también a las expertas que sacaron su tiempo para concederme las entrevistas a profundidad y enriquecer mi análisis con sus perspectivas y experiencias, algo invaluable para esta investigación: la arquitecta Karolina Castro Marín, la ingeniera Eloisa Ulibarri Pernús, la arquitecta Jessica Martínez Porras y la licenciada Miriam Méndez.

También mi agradecimiento a la Mtra. Dania Chavarría del posgrado en Arquitectura de la Universidad de Costa Rica, quien siempre tuvo una actitud de gran apertura hacia mí y me permitió desarrollar mi movilidad académica. También agradezco al profesor Jonathan Mora que me apoyó en su curso permitiendo mi participación como profesor invitado.

Y, por supuesto, agradezco profundamente a El Colegio Mexiquense A.C. y a todo el personal de docencia y administrativo por esta exigente, enriquecedora y maravillosa experiencia, que me ha hecho crecer enormemente como persona. Ese agradecimiento también va de manera muy respetuosa al Estado mexicano, a nivel federal y estatal, y a su pueblo, que me han permitido estudiar a la distancia y de manera presencial cuando ha correspondido, como alumno de este programa doctoral.

Quiero agradecer también de manera muy especial a todos mis compañeros y compañeras de la undécima promoción del doctorado: gracias por el

compañerismo, apoyo en gestiones y traslados, saberes compartidos, momentos solidarios, divertidos y no tan divertidos que compartieron conmigo y que en todo momento me extendieron sus manos y abrazos. Les deseo lo mejor en sus vidas laborales y profesionales.

Finalmente, las gracias infinitas a mi familia, mi adorada esposa, mi hijo y mi papá: cursar un programa exigente como este implica grandes sacrificios familiares y personas y mucha paciencia propia y del núcleo familiar. Gracias por creer siempre en mí y apoyarme en mis metas. Los amo y los valoro de manera indescriptible.

Aserri, San José, Costa Rica, julio de 2025.

INTRODUCCIÓN.

En Latinoamérica el acceso al suelo y a la vivienda adecuada para los sectores sociales más vulnerables es una problemática sin resolver. El abordaje de la pobreza, los procesos habitacionales y la adaptación de las personas en condiciones de vulnerabilidad social que son sujetos de atención de la política pública continúan siendo asuntos que merecen estudiarse. En tal sentido, la informalidad urbana, así como el tránsito de entornos informales a formales se han abordado desde distintas aristas epistemológicas vinculadas con las causas estructurales de la problemática.

Destacan aquellas perspectivas que abordan las relaciones entre el Estado y el mercado inmobiliario como las causantes que limitan el acceso al suelo y con ello, a la vivienda: durante la segunda mitad del siglo XX el Estado asumió un rol de proveedor de vivienda a las clases populares, pero desde la década de 1980 fue cediendo su papel a los mercados privados, enmarcándose en una lógica neoliberal.

Este cambio en el rol del Estado, de proveedor y garante de derechos, a simple espectador de la acción del mercado, no sólo sucede con la producción de la vivienda, sino que responde a una perspectiva privatizadora, en que el Estado en general ve reducida su actuación.

La relación Estado-Mercado configura el ordenamiento del espacio en las grandes ciudades latinoamericanas, y en el marco de sus roles actuales, es el Mercado quien determina el acceso al suelo y a la vivienda.

Además de los enfoques teóricos que analizan la exclusión socio espacial a partir del accionar Estado-Mercado, están también aquellas aproximaciones que brindan una explicación en otras dimensiones de la exclusión, como el empleo y los servicios básicos. A partir de esta multidimensionalidad en el abordaje de la pobreza urbana, es que surgen otras perspectivas que analizan el fenómeno de la informalidad urbana.

El fenómeno fue visto originalmente como contraposición a “lo formal”, a lo establecido. Conforme se visualizaba la expresión física más clara de la exclusión socio espacial en los contextos latinoamericanos, los asentamientos informales, surgen enfoques que estudian las condiciones de vida en esos lugares y cómo las personas excluidas desarrollaban prácticas de sobrevivencia para adaptar el entorno caracterizado por difíciles condiciones materiales y de riesgo, y acceder a la vivienda y los servicios básicos sin apoyos ni conocimientos técnicos.

Estos enfoques conceptualizaron esas estrategias como Producción Social del Hábitat (PSH), y sus métodos de inclusión social fueron asimilados por algunas Organizaciones No Gubernamentales (ONGs) que en la región han trabajado con el acceso a la vivienda y hábitat adecuados.

Por su parte, cuando el Estado ha implementado desarrollos de nuevos hábitats para las personas en situación de pobreza, si bien en varios casos representan mejoras en las condiciones de vida, no siempre lo diseñado y construido atiende las distintas necesidades de la gente.

Las personas reubicadas de asentamientos informales a proyectos de vivienda social deben hacer frente a nuevas realidades habitacionales y de convivencia vecinal. Hay nuevos retos en el uso del espacio, en el respeto y acatamiento a normas previamente establecidas, lo que genera numerosas situaciones en la vida diaria.

Es aquí donde surgen situaciones de adaptabilidad y supervivencia que en algún momento fueron también recurridas y aprovechadas en la informalidad, y que no están originalmente contempladas en los diseños planteados desde la formalidad, ni tampoco en los reglamentos formulados.

Sobre la identificación de estos aprendizajes como lecciones de los entornos informales en Latinoamérica, y cómo pueden ser considerados en políticas públicas habitacionales, no existe aún abundante literatura académica. La principal literatura sobre el fenómeno de la informalidad urbana sigue versando en los enfoques antes descritos, pero no sobre cómo pueden rescatarse las lecciones de sobrevivencia en entornos difíciles.

Esta investigación propone ahondar en los procesos de adaptación de las personas que son aplicados en la convivencia social y la adecuación de la vivienda y el entorno en nuevas comunidades desarrolladas por la institucionalidad. Específicamente, en casos particulares que se han implementado en Costa Rica como una opción para brindar mayor cantidad de viviendas en los terrenos disponibles: los condominios de interés social.

A través de un sistema de financiamiento con subsidios públicos, y la participación del sector privado como desarrollador, se han producido condominios de interés social para familias de escasos recursos, con el fin de brindar mayor cantidad de viviendas principalmente en el Gran Área Metropolitana (GAM). Lo anterior implica que personas habituadas a subsistir en un contexto informal, deben readaptarse a un modo de vida formal, bajo un reglamento de condominio. Las implicaciones sociales, de adaptación del entorno y para las políticas de vivienda de esta transición, se analizan en esta tesis doctoral.

Cuando las personas pasan a vivir a un nuevo entorno concebido desde la formalidad, si bien experimentan grandes mejoras materiales de vida, al mismo tiempo, ni las nuevas viviendas ni el entorno se adecúan a sus necesidades. Ante esta realidad, deben retomar sus experiencias previas de subsistencia y realizar adecuaciones, lo cual no está exento de conflictos.

El arribo a la formalidad no constituye, entonces, un escenario ideal, sino un nuevo entorno retador, sujeto a nuevas reglas, a veces incomprensibles o difícilmente realizables, para quienes llegan a habitar. Así, son sujetos a transformaciones que pueden constituir retrocesos a las condiciones habitacionales, una “informalización de la formalidad”.

En estos procesos de transición, es posible rescatar los aprendizajes de la informalidad urbana para incluirlos en la adaptabilidad de los nuevos entornos y los retos de convivencia y adaptación que enfrenta la gente en hábitats formulados por la formalidad.

Entonces, se trasciende la visión marginal de la informalidad meramente como contraposición a lo reglamentado y se exploran las lecciones que se pueden

rescatar de sus entornos. A su vez, no se mantiene una visión ideal de la formalidad, sino que se visualiza como entornos susceptibles de transformación y adaptación.

Estas transformaciones, tanto para sobrevivir en los entornos informales como para readaptar los contextos formales, configuran el hábitat urbano y constituyen procesos entrelazados entre sí, en continuo cambio según las realidades sociales y habitacionales.

Es decir, se pasa de visiones estáticas y contrapuestas de la informalidad y formalidad urbanas, a procesos de transición y transformación continua del hábitat, que implica no sólo modificaciones físicas del entorno y las viviendas, sino también consensos sociales entre los habitantes los cuales resultan necesarios para la convivencia vecinal.

Estos consensos sociales no necesariamente están de manera implícita en la normativa oficial, sino que, al igual que las readecuaciones físicas de la vivienda y el entorno, constituyen adaptaciones de lo formulado desde la institucionalidad para adecuar la convivencia y, por lo tanto, configurar el hábitat.

Estudiar los procesos urbanos de transición, la transformación del hábitat y los retos asociados de la subsecuente adaptación para las personas representa un aporte de investigación relevante para el contexto costarricense y de Latinoamérica, con el fin de comprenderlos de manera más integral, conceptualizarlos de manera continua y entrelazada y brindar aportes para el abordaje de las problemáticas habitacionales desde la institucionalidad pública.

Cabe señalar que las motivaciones para esta investigación radican en la experiencia laboral previa del doctorando, quien trabajó por diez años como facilitador y capacitador en procesos de acompañamiento técnico social para motivar la convivencia vecinal y organización comunal en Costa Rica, en proyectos habitacionales financiados por el Sistema Financiero Nacional de la Vivienda (SFNV).

Las problemáticas asociadas a estas experiencias, junto al conocimiento previo del investigador, motivan el rescate, profundización y actualización de estas experiencias en el marco de un estudio académico.

A partir de estas reflexiones, la investigación se orientó con las siguientes preguntas de investigación:

1. ¿Cuáles son las causas por las cuales se producen esquemas de segregación socio espacial en Latinoamérica y, de manera particular, en el Gran Área Metropolitana (GAM) de Costa Rica? Y ¿Cómo se desarrolla la informalidad urbana en estos contextos?
2. ¿Cómo desarrollan las personas estrategias para sobrevivir y adaptarse en los contextos de informalidad urbana?
3. ¿Cómo ha afrontado el Estado costarricense la problemática de acceso a la vivienda en los entornos urbanos? Es decir, ¿cuál ha sido la respuesta desde la formalidad y sus implicaciones para las personas?
4. ¿Cómo se han desarrollado los procesos de transición de las personas habitantes de los condominios de interés social?
5. ¿Qué lecciones sobre la adaptabilidad de las personas en los nuevos condominios se pueden rescatar a nivel teórico y práctico para la comprensión de los procesos de transición y transformación de los hábitats urbanos?

Las preguntas abarcan primero las causas estructurales que generan la informalidad urbana y cómo las personas desarrollan estrategias para sobrevivir en ella, de manera particular en el GAM. Luego, se analizan las respuestas del Estado costarricense a la problemática de la segregación socio espacial y el acceso a la

vivienda. Por último, se aborda cómo se ha dado la adaptación de la gente en entornos diseñados por la formalidad qué modificaciones físicas y de convivencia han realizado, tomando en cuenta sus experiencias previas de subsistencia en la informalidad.

Al identificar aprendizajes de adaptación extraídos de los contextos de informalidad urbana, es posible desarrollar una nueva aproximación epistemológica a los fenómenos de la informalidad y la formalidad urbanas, con el fin de trascender visiones sesgadas, destacar las estrategias de sobrevivencia logradas por la gente en entornos distintos y conceptualizar una visión de proceso continuo de transformación del hábitat, tanto a nivel físico como social.

A partir de estas preguntas se han formulado los siguientes objetivos de investigación:

- ▶ Generar un aporte teórico sobre los procesos de transición de la informalidad a la formalidad urbanas a partir del estudio de los condominios de interés social en el Gran Área Metropolitana de Costa Rica.
- ▶ Profundizar en las interacciones de los factores que intervienen en la transición de los contextos de informalidad urbana a los condominios de interés social en el Gran Área Metropolitana de Costa Rica, así como en las eventuales problemáticas generadas y soluciones para afrontarlas por parte de los habitantes.
- ▶ Identificar lecciones de los procesos de transición sobre la adaptabilidad socio espacial a nuevos contextos habitacionales para la formulación de políticas públicas de vivienda en Costa Rica.

Esta investigación se estructura en cuatro capítulos: el primero aborda las aproximaciones epistemológicas a la informalidad urbana como etapa inicial de los procesos de transformación continua del hábitat; el segundo desarrolla el contexto costarricense de la informalidad urbana en el Gran Área Metropolitana y cómo se

ha articulado un sistema de subsidios estatales para brindar soluciones de vivienda desde el Estado (formalidad); el tercero explica la estrategia metodológica implementada, y el cuarto señala los principales resultados y hallazgos de los casos estudiados.

La investigación trasciende visiones epistemológicas estáticas y separadas de los fenómenos de la informalidad y formalidad urbanas; en cambio, aporta a una conceptualización de proceso de transformación continua del hábitat, con la intención de que ninguno de los dos fenómenos se constituya como un “punto de llegada” o “escenario ideal” en las condiciones de vida de la gente, sino más bien, como parte de trayectorias habitacionales versátiles en las ciudades.

CAPÍTULO 1: LA INFORMALIDAD URBANA Y SUS APROXIMACIONES EPISTEMOLÓGICAS.

Para comprender cómo las personas transforman sus viviendas y entornos, es preciso primero estudiar los abordajes epistemológicos a la informalidad urbana, pues este es el fenómeno a partir del cual se inician los procesos de transformación del hábitat. Lo anterior permite un estudio integral a las diversas modificaciones sociales y físicas que las personas realizan en sus entornos desde una visión de cambio y readaptación continuas.

Es preciso contextualizar estos abordajes en los contextos latinoamericanos, donde se circunscriben los casos estudiados. Estos enfoques se estructuran a partir de las diferentes causas estructurales que se le atañen a la informalidad.

También se estudia a los principales actores intervinientes en la configuración del acceso al suelo y a la vivienda en la región: el Estado y el mercado. Se prosigue a abordar el rol que ha tenido el Estado y las organizaciones no gubernamentales (ONGs) para brindar soluciones de vivienda a las personas excluidas en el acceso al suelo y que viven en la informalidad urbana.

Por último, se presenta un nuevo nivel de aproximación epistemológica al fenómeno, con el fin de identificar y rescatar los aprendizajes de adaptación de las experiencias de sobrevivencia en contextos difíciles por parte de las personas.

1.1 Abordajes epistemológicos de la informalidad urbana en Latinoamérica.

Es necesario abordar la discusión epistemológica sobre la informalidad en los contextos urbanos como fenómeno social. ¿Qué se entiende por informalidad? ¿Cómo se ha entendido su estudio desde hace cinco décadas, cuando se acrecentó la concentración urbana en la región latinoamericana? Los enfoques teóricos expuestos abordan estas preguntas y se orientan a la necesidad de identificar una nueva perspectiva epistemológica sobre el fenómeno.

1.1.1. Sobre el término “informalidad urbana”

En la literatura de los estudios urbanos se utilizan términos asociados a la informalidad, como marginalidad, segregación o exclusión, y hacen referencia a la separación entre grupos de personas tanto y a una serie de restricciones en términos de interacción social, de uso del espacio y de acceso a servicios.

Rodríguez y Arraigada (2004) se refieren al término de segregación residencial para indicar la separación existente entre grupos socioeconómicos en el acceso y uso del suelo en contextos urbanos para poder residir desde posibilidades desiguales. La segregación residencial es una reproducción de las desigualdades socioeconómicas y se ha vuelto inherente a la vida urbana. Además, reproduce el aislamiento de las personas pobres en otros ámbitos, como el acceso a empleo bien remunerado, educación y servicios básicos, al ámbito espacial para interactuar y vivir.

Clichevsky (2000) reconoce que la segregación socioespacial es un fenómeno que se produce en Latinoamérica a partir de esquemas de exclusión históricos, pero los nuevos procesos de producción de espacio urbano, impulsados por actores públicos y privados, han representado nuevas formas de segregación y nuevas expresiones de la informalidad.

En este sentido, se reconoce una acción polarizante entre los actores que actúan sobre el territorio urbano, con orígenes tan disímiles como corporaciones transnacionales y personas de escasos recursos que ocupan tierras para vivir. Esto se enmarca en un contexto socio habitacional en que se han consolidado las condiciones de pauperización para los sectores de menos recursos y se les dificulta en mayor medida acceder al suelo y a la vivienda. Entonces, las configuraciones generadas por nuevos actores en las últimas décadas en los territorios urbanos han ido en detrimento de los sectores sociales más vulnerables, e incrementado la segregación socio espacial.

Por su parte, De Soto en sus obras durante los años 1980 y 1990, identifica a la informalidad como el conjunto de actividades que realizan personas que no pueden insertarse en la formalidad por medio de los mecanismos establecidos. Para De Soto, en cuanto a un tema de legalidad, las actividades informales están a un mismo nivel que las formales, ya que no se trata de criminalidad, sino de la imposibilidad de realizarlas en el marco de la formalidad, pero orientadas a un mismo fin (Bromley, 1998).

Es de destacar que, desde esta visión, De Soto no estigmatiza la informalidad como algo ilegal y aborda las actividades informales que generan ingresos y ahorran gastos. No obstante, aún se limita a actividades en función de ingresos o gastos, no aquellas transformadoras del entorno habitacional.

En este sentido es importante indicar que Connolly en 1982 habla de cómo las nuevas relaciones de producción, entre ellas el auge de la industria, el crecimiento de las exportaciones e importaciones, de la administración pública y la creciente clase asalariada urbana, requieren de nuevos espacios. Connolly se refería no sólo a la ocupación de nuevos espacios para estas actividades que tomaban mayor importancia en esa década en Latinoamérica, sino a una configuración del espacio a partir de estas actividades y a la necesidad de habitar por parte de las clases asalariadas (Connolly, 1982: 156).

Justamente es Connolly quien, años después, cuestiona fuertemente el valor analítico del concepto de la informalidad. Connolly (1990) afirma que la conexión para el abordaje teórico con la informalidad comienza con el estudio de las actividades económicas paralelas al empleo formal para subsistir, que arranca entre las décadas de 1970 y 1980. La autora identifica como “eslabón clave” entre el capitalismo industrial y los problemas de la ciudad, a las modalidades de empleo y desempleo atribuidas a la urbanización dependiente (Connolly, 1990: 1-2).

La autora indica que desde esas décadas se viene hablando en múltiples artículos académicos de el “sector informal” para identificar dichas actividades paralelas al empleo formal. No obstante, este término en vez de contribuir al análisis de estas

actividades y su contexto ha justificado la implementación de políticas económicas neoliberales para buscar “incorporar” ese “sector” a la economía formal (Connolly, 1990). Con lo cual, critica el uso del término informalidad o sector informal y propone, como se verá más adelante, la utilización de los conceptos de irregularidad o condiciones precarizadas, tanto en términos de empleo, como acceso a servicios y ocupación del espacio habitable.

Autores como Salazar (2012), López Borbón (2017) y Arqueros Mejica y Canestraro (2017) mencionan a la informalidad como un fenómeno producido en los contextos urbanos de Latinoamérica debido a los esquemas estructurales socioeconómicos que han generado pobreza socio espacial.

Desde las perspectivas comunes de estos autores, la informalidad se entiende como una consecuencia de la exclusión, una contraposición a lo formalmente establecido desde la institucionalidad y normativa estatales. En vista de que las poblaciones de escasos recursos no tienen acceso a empleo formal, suelo, servicios ni vivienda, deben recurrir a medios informales para poder subsistir. Entonces se producen lógicas y mercados paralelos para acceder a empleo según Winchester (2008), al suelo y a la vivienda según Abramo (2003 y 2012), e Iracheta y Smolka (2000) e Iracheta (2019 y 2020).

Autores como Rodríguez y Arraigada (2004), Ziccardi (2008), Winchester (2008), Peries (2009), Marengo y Elorza (2009), Aguiar Antía y Calderón Cockburn (2019) no mencionan directamente el término “informalidad”, pero sí abordan las implicaciones de modos de vida a los que poblaciones de escasos recursos debe recurrir para poder subsistir, a raíz de esquemas de perpetuación de la pobreza. Aunque el concepto de informalidad no está presente de manera expresa, se reconoce que las poblaciones que son marginadas del acceso a servicios, empleo y suelo, desarrollan otros modos de vida para acceder a éstos.

Dichos modos de vida y mecanismos de acceso se contraponen a los mecanismos “formales” establecidos por el Estado y el mercado capitalista. Se constituyen en

lógicas de sobrevivencia y, como se expresó anteriormente, constituyen mercados paralelos, o bien, mercados “informales” (Abramo, 2003 y 2012).

El concepto de “informalidad” es cuestionado fuertemente por Connolly. La investigadora realiza una crítica en el sentido que la expresión “informalidad” es un anglicismo adaptado al castellano tomado de autores que han abordado el tema en investigaciones originalmente escritas en idioma inglés. Concuerda con los demás autores citados en que este concepto ha sido entendido como una contraposición a lo que es “formal”, es decir, los mecanismos oficiales establecidos por el Estado en distintos niveles (Connolly, 2022).

No obstante, la autora más bien ha indicado que debería hablarse de marginalización y precarización de condiciones de vida, términos que eran empleados durante las décadas de 1970 y 1980 para referirse a la pauperización de las situaciones de las poblaciones vulnerables en contextos urbanos (Connolly, 2022). Además de proponer esto, la autora ha defendido el término “irregularidad”, justamente como una contraposición a las normas regulares definidas por el Estado en sus normativas.

Connolly (2007) identifica que la irregularidad urbana es un fenómeno caracterizado por la pluralidad, tanto de sus causas como de sus expresiones. En términos de hábitat, establece que el tipo de irregularidad a estudiar es aquella manifestada en ámbitos jurídicos o de normativa, al contravenir dicho ámbito. Esta irregularidad jurídica se manifiesta en dos aspectos principales, que pueden o no estar relacionados entre sí: la tenencia de la propiedad y los procesos de urbanización y construcción (Connolly, 2007: 146).

Ambos aspectos se refieren al no cumplimiento de las normativas vigentes: la tenencia de la propiedad irregular ocurre cuando terrenos son ocupados por personas sin vivienda que no son sus dueños legales y que han tenido que recurrir a esa situación debido a que no pueden acceder a suelo ni a vivienda por los medios formales.

Por otra parte, los procesos de urbanización y construcción se refieren a la adecuación del espacio urbano para la vivienda y la habitabilidad, ya sea en caso de viviendas e infraestructura nueva, o el desarrollo de construcciones a partir de otras ya existentes, sin tomar en cuenta ni la normativa ni los permisos oficiales.

Estos dos aspectos identificados por Connolly como parte de la irregularidad jurídica derivan, a su vez, en múltiples consecuencias en el territorio urbano que implican una extensión de la irregularidad a otros ámbitos: la tenencia de la propiedad y los procesos de urbanización y construcción (Connolly, 2007: 146).

Ambos ámbitos de la irregularidad jurídica (tenencia de la propiedad y procesos de urbanización y construcción), están interrelacionados entre sí y tiene consecuencias para la población que vive estas situaciones como: problemas en sus escrituras o ausencia de estas lo cual deriva en problemas legales de posesión y litigios, dificultad en el acceso a servicios públicos básicos como agua y luz, riesgos de exposición mayor a desastres naturales como derrumbes o inundaciones, entre otros.

Entonces, Connolly considera que el estudio del fenómeno de la irregularidad se ha producido principalmente a partir del aspecto de la tenencia de la tierra y la ocupación del espacio urbano, pues esta situación se vuelve presente ante la conciencia de los sujetos como un objeto de percepción (Connolly, 2007: 147).

La autora insiste en que, debido al impacto que genera en términos de percepción la presencia física de terrenos ocupados de manera irregular, se identifica un fenómeno que es necesario estudiar. ¿Qué razones generan la ocupación y la consolidación de esos asentamientos? ¿De qué maneras conviven las personas en ellos? ¿Qué soluciones podrían plantearse para abordar la problemática generada por el fenómeno?

Este aporte de Connolly resulta fundamental, pues identifica una línea epistemológica para aproximarse a la irregularidad como fenómeno: primeramente, entenderlo como la contraposición a lo “formal” y “regular” que se ha establecido;

en segundo lugar, comprender que los abordajes teóricos a la irregularidad se han producido de manera inicial como una reacción a los impactos generados por la ocupación irregular de terrenos. Esto a su vez, le brinda a la irregularidad urbana el reconocimiento teórico de ser un fenómeno social, pues genera consecuencias específicas a distintos grupos de personas y entornos.

Entonces, la construcción y abordaje epistemológico del fenómeno está determinado en primera instancia por los impactos y percepciones generadas a terceros sujetos: por ejemplo, se estudia el fenómeno de la irregularidad a partir de su efecto físico más visible, que son los asentamientos en precario.

Lo anterior ha implicado abordajes teóricos delimitados por la contraposición a lo formal y a lo regular y también, la percepción de terceros sobre las consecuencias del fenómeno de la irregularidad.

Por su parte, López Borbón (2017) utiliza el término “informalidad” y reconoce la complejidad del fenómeno en contextos urbanos. Concuerda con los autores antes mencionados en que la informalidad constituye expresiones de modos de vida en contraposición con la institucionalidad y lo definido como “formal”. El autor especifica que este fenómeno no se circunscribe únicamente a espacios de segregación socio espacial, pues incluye aspectos sociales y culturales de distintos ámbitos.

López Borbón (2017) hace énfasis en que, debido a su complejidad, el fenómeno de la informalidad debe ser estudiado de manera integral para comprender sus implicaciones sociales, políticas, económicas y culturales. En este sentido, contrario a una visión de marginalidad, sí es posible identificar fuertes conexiones entre sectores informales y el resto del territorio urbano.

Desde la perspectiva de López Borbón, la informalidad no se circunscribe únicamente a un ámbito marginal, sino sus interacciones impactan a los territorios en distintos ámbitos, abarcando dinámicas sociales, económicas y culturales.

Con respecto a los modos de vida informal en el ámbito urbano, López Borbón continúa profundizando cómo los procesos de informalidad y la posterior consolidación de barrios se producen a partir de factores socio culturales, el mercado inmobiliario que empuja a la informalidad a los sectores menos favorecidos, y un accionar histórico del Estado de “dejar pasar”¹.

En el caso de López Borbón es de destacar el reconocimiento de la informalidad como un fenómeno complejo, que no es exclusivo de ámbitos marginales, sino que tiene distintas interconexiones a lo largo de los territorios urbanos. Esta aproximación epistemológica permite identificar a la informalidad como un fenómeno social más amplio, que está presente en la vida de las personas indistintamente de sus condiciones de vulnerabilidad social.

Por ejemplo, personas con altos niveles de ingresos que realizan remodelaciones sin los respectivos permisos o grandes consorcios inmobiliarios que se apoderan de espacios públicos para fines turísticos comerciales, como playas o bosques, constituyen ejemplos de informalidad.

La transición de un enfoque epistemológico sobre la informalidad urbana meramente marginal a una incorporación en ópticas institucionales vinculadas con la planificación urbana es brindada por Roy (2007 y 2009) quien, al estudiar la configuración de las grandes urbes en el subcontinente indio, concluye que la informalidad urbana ha configurado el desarrollo de las ciudades y, por lo tanto, debe ser tomada en cuenta en ámbitos de planificación urbana.

Roy reivindica la relevancia del “Sur Global”, donde las principales transformaciones urbanas actuales están teniendo lugar en el llamado mundo en desarrollo, debido en parte a la informalidad urbana que ha definido a grandes metrópolis. Por lo tanto, la autora aboga por que, en vez de ser vista como problemática, la informalidad sea incorporada en políticas y enfoques de planificación urbana que vayan acorde con expresiones de contextos socioculturales.

¹ “Dejar pasar” se refiere a una participación del Estado con negligencia frente al fenómeno de la exclusión socio espacial, o bien como facilitador del mercado inmobiliario sin intervenir directamente en la problemática.

El aporte de Roy resalta la importancia de incorporar a la informalidad urbana en el ámbito de la planificación institucional, posiblemente muy marcado por el contexto cultural de la India que constituye la principal realidad analizada por la autora. Es necesario ahondar también en las causas de dicha informalidad, que no deben perderse de vista para un abordaje integral del fenómeno.

Lo anterior coincide con el enfoque de Caldeira (2016), quien identifica a la urbanización periférica como aquella realizada mayormente por los habitantes urbanos que ha configurado las metrópolis, y ha generado nuevos modelos de políticas urbanísticas.

La urbanización periférica se muestra en maneras heterogéneas y varía en sus formas de una ciudad a otra. Para su aproximación, Caldeira considera la necesidad de replantear los enfoques teóricos urbanos y considerar concepciones diferentes a las del hemisferio norte (Caldeira 2016).

Entonces, Roy y Caldeira estudian contextos socio culturales diversos para rescatar la importancia de la espontaneidad o informalidad urbanística en la configuración de las ciudades y cómo sus expresiones deben ser incorporadas en políticas de planificación urbanas.

No obstante, estos enfoques teóricos deben matizarse a partir de las estructuras de poder presentes en el origen de las expresiones de informalidad urbana. Holston (2009) considera que estas relaciones de poder han derivado en las luchas entre grupos excluidos y aquellos con dominio de recursos. Producto de esa confrontación es que se configuran las metrópolis actuales.

En este sentido, destaca el aporte teórico de Rodríguez Merkel (2014) quien considera el término “segregación residencial” y distingue entre enfoques clásicos y la necesidad de incorporar las relaciones de poder como factor en el análisis. Los enfoques clásicos se centran en la mera representación física generada por la segregación y asumen causas raciales, étnicas o socioeconómicas que producen las diferencias físicas en la ocupación del espacio.

El autor considera que dichos enfoques deben trascenderse e incluir las relaciones de poder como un factor de análisis. Se habla de segregación residencial por poder si los grupos excluidos no pueden, por sus propios medios, ubicarse en otros lugares. Y se trata de ejercicio de poder, ya que los grupos que lo ejercen consolidan sus posiciones de privilegio al mantener la exclusión. Esta perspectiva aporta un elemento imprescindible en el análisis de la informalidad urbana, pues la segregación responde a esquemas de concentración de poder económico, político, social o cultural en el uso del espacio. Debido a estos esquemas, las personas en entornos informales desarrollan estrategias de sobrevivencia para transformar su entorno.

La informalidad urbana asume diversas configuraciones de adecuación del espacio, condicionadas por el contexto socio cultural, cuyas lecciones merecen incorporarse en políticas urbanísticas. Sin embargo, no deben perderse de vista sus causas, generalmente debido a la concentración de poder y recursos de manera estructural. Lo anterior se amplía en el siguiente apartado.

1.1.2. Abordaje de la informalidad urbana desde sus causas y consecuencias estructurales.

Durante las décadas de 1970 y 1980 la informalidad urbana era asociada principalmente con el acceso a empleo: se estudiaba cómo las limitantes en el acceso a empleo formal generaban el empleo informal y otras dinámicas que estructuraban la vida de las personas. Así, Tokman (1977) analiza cómo a pesar de la implementación de modelos de crecimiento económico en Latinoamérica en la década de 1950, esto no permitió la inserción de todos los sectores sociales en el empleo formal, generando modos de empleo informal, principalmente en contextos urbanos y con ello, modos de vida informales.

Esta visión de que el faltante de acceso al empleo formal es el origen de la informalidad urbana se repite en autores como Mizrahi (1989) que habla de las condiciones fundacionales del sector informal urbano y se refiere al empleo informal como el origen de éste. Esta visión también es compartida por Oliveira, Roberts y

Pulido (1993), quienes analizan los mercados de trabajo urbano informales en Latinoamérica entre 1973 y 1993 y consideran que la expansión de la informalidad urbana se refiere a la dificultad de inserción de muchas personas en el mercado laboral formal.

Entonces, desde estos enfoques, la informalidad urbana ha sido percibida como algo generado a partir de la no inserción de las personas en los mercados laborales formales. También han imperado visiones marginales y estigmatizantes sobre el fenómeno de la informalidad urbana que, según diversos autores como Tokman (1987), Thomas (1995) y Pérez Sáinz (1998), conforme ha avanzado una mayor especialización en el estudio de conflictos sociales en las urbes por parte de las Ciencias Sociales, se han ido superando, aunque ha seguido faltando un debate entre los distintos enfoques.

Ahora bien, las sociedades latinoamericanas se han caracterizado históricamente por mantener esquemas de concentración de poder y recursos en grupos específicos, lo cual también ha impactado en el aumento de brechas sociales y la pobreza que permanece a lo largo del tiempo.

Según Winchester (2008: 28):

La pobreza es la condición de privación y ausencia de oportunidades de las familias y comunidades a los bienes y servicios que la sociedad, en un momento dado del tiempo, entiende como adecuados para el desarrollo integral del ser humano. Involucra aspectos materiales y no materiales. La pobreza es heterogénea, compleja y dinámica, sus causas son múltiples y operan en el nivel micro, meso y macrosocial.

Winchester define entonces la pobreza desde una visión integral, pues considera que no se trata sólo de la ausencia de aspectos materiales, sino también no materiales, con carácter heterogéneo, complejo y dinámico. Esta autora, también identifica distintos enfoques para abordar el fenómeno de la pobreza: diferencia aquellos centrados únicamente en los bajos ingresos per cápita, a aquellos que toman en cuenta aspectos psicológicos y culturales del entorno. En función de dichos enfoques, se plantean las políticas públicas.

La pobreza urbana constituye una condición multidimensional, con atributos específicos en las ciudades, sujeta a aspectos locales, sociales y culturales y experimentada de manera diferente por las personas según su sexo, edad, origen étnico y aptitudes. Las características propias de la pobreza urbana son las siguientes según Winchester:

- una vulnerabilidad resultante de la integración de los sectores urbanos de pobreza a la economía de mercado (*cash economy*);
- la heterogeneidad socio-económica dentro de lo urbano y respecto a la interacción con los procesos y actividades económicos;
- la segregación socio-espacial;
- la fragmentación social, la inestabilidad de redes y la violencia;
- los riesgos ambientales y de salud;
- el acceso deficiente a bienes y servicios en las dimensiones de calidad y seguridad (Winchester, 2008: 30-31).

Esta autora también considera que la pobreza urbana en sus distintos ámbitos está sujeta al devenir del mercado, pues deben generar ingresos para subsistir e integrarse en los mercados laborales, ya sean formales o informales. La autora aporta el siguiente cuadro sobre las condiciones de la pobreza urbana y su asociación con las dinámicas económicas:

CUADRO 1

Dimensión económica de la pobreza y precariedad urbana. Vínculos entre distintas carencias y condiciones y niveles reales de ingresos.

Condiciones o carencias	Relación con niveles de ingresos (hogar e individual)	Efectos multiplicadores con otros aspectos de la pobreza urbana
Cartera de activos (tangible y no tangible) inadecuada e inestable para individuos, hogares y comunidades	Relación directa con ingresos: capacidad limitada para aumentar cartera de activos; se venden activos para adaptarse a ingresos insuficientes. Acceso a activos tangibles vía crédito afectan ingresos; aunque familias pueden acceder activos (vivienda, tenencia, infraestructura) vía construcción social del hábitat y negociación con autoridades.	Falta de activos limita acceso a crédito (aval) para actividades productivas, vivienda e infraestructura.
Vivienda de mala calidad, insegura, en áreas de riesgo, y hacinada	Relación directa con ingreso ya que calidad de vivienda y seguridad de tenencia se relacionan con capacidad de pago; estrategia de autoconstrucción, calidad de construcción marginal e inseguridad de la tenencia en la espera que se legalice la situación demanial.	Vivienda insegura y de calidad inadecuada exhibe riesgos de pérdida de activo; mayores costos de manutención por uso de materiales ligeros. Valor limitado de vivienda como activo que genera ingresos (arriendo de piezas, taller).

Condiciones o carencias	Relación con niveles de ingresos (hogar e individual)	Efectos multiplicadores con otros aspectos de la pobreza urbana
Provisión inadecuada de infraestructura colectiva	Alguna relación con ingresos ya que provisión depende de capacidad de pago; sin embargo, influye mucho disposición de gobierno de provisión del bien y el nivel de eficiencia de ésta (costo y calidad de provisión)	Costos más altos. Riesgo de salud puede influir sobrees mayores costos en salud y perdida de días de trabajo.
Provisión inadecuada de servicios básicos	Provisión de servicios relacionados más a la capacidad de provisión de gobierno que a nivel de ingresos del hogar.	Falta de educación puede influir sobre ingresos a futuro; similar para temas de salud. Costos de transporte representa un porcentaje significativo de los gastos de los hogares pobres.
Redes de protección social inseguras o limitadas; inseguridad y vulnerabilidad urbanas; falta de poder en sistemas de control social, de representación y de decisión política	Provisión relacionada a sistema de gobierno; Estado de derecho; etc., que deben estar disponibles a todos los ciudadanos independiente de su nivel de ingresos.	

Fuente: Winchester, 2008: 32.

La escasez de tierras en las zonas urbanas, así como la especulación de los mercados en el acceso a la tierra, han generado zonas de exclusión en las grandes ciudades con múltiples consecuencias. Estas zonas de exclusión van desde barrios marginados hasta asentamientos informales.

En este sentido, Winchester considera a la pobreza socio habitacional como una extensión de la pobreza urbana. La pobreza socio habitacional es una expresión de la pobreza en general, manifestándose en la imposibilidad de personas vulnerables de contar con recursos para acceder al suelo y a la vivienda adecuada. Este tipo de pobreza responde a esquemas estructurales que generan la pobreza en general.

Latinoamérica inició sus procesos de urbanización generando materias primas para Europa y Norteamérica en el marco de los procesos de industrialización capitalistas, manteniendo los esquemas históricos de exclusión. Si bien los Estados intentaron políticas de integración a lo largo del tiempo, estas no tuvieron impactos duraderos, debido al poco impulso de las élites tradicionales y a las dificultades de las estructuras estatales al contar con pocas capacidades efectivas de recaudación fiscal, entre otros aspectos: “...los Estados enfrentaron dificultades para la recaudación fiscal necesaria para un papel activo... Las experiencias latinoamericanas, caracterizadas además por la oposición de los sectores de poder frente a políticas de distribución, solamente desarrollaron limitadas políticas de integración económica, social y territorial” (Pírez y Rodríguez, 2022: 12).

Se enfrenta entonces un contexto en el cual la urbanización se ha desarrollado desde sus orígenes según lógicas comerciales, que genera exclusión en sus procesos y con un Estado que no cuenta con las suficientes estructuras para encauzar políticas eficientes.

Los autores continúan con que las personas de escasos recursos, al no poder acceder por medios formales al suelo, recurren a mecanismos “no mercantiles”, es decir, mecanismos informales.

Teolinda Bolívar indica: “En nuestras sociedades se conjugan infinidad de variables que permiten explicar la urdimbre de la masiva producción de viviendas por y para los propios usuarios. Estas son familias de bajos ingresos que, en búsqueda de sobrevivencia, y con la convicción de realizar sus sueños, vencen el miedo a lo

desconocido. Algunas personas o familias se van del campo a un pueblo, a una ciudad, y en colectivos que emergen de la necesidad se apropian de un territorio urbano, conformado por pequeñas parcelas que muchas veces no saben a quién pertenecen, pero que las ocupan, apropiándose las, porque las necesitan (Bolívar, 2004: 22-23).

Entonces, los esquemas de exclusión que impiden a muchas personas marginadas por el mercado, las obligan a resolver su situación de vivienda de maneras “no formales”, ya sea apropiándose de terrenos que originalmente no les pertenecen, construyendo sus viviendas con sus propios medios y viviendo en la marginalidad.

Se desarrollan modos de vida informal ante los esquemas de exclusión que perpetúan la pobreza sobre poblaciones vulnerables, que deben recurrir a mecanismos informales para acceder a suelo, vivienda, servicios y empleo.

La expresión espacial de la segregación socio espacial en el marco de la pobreza urbana en Latinoamérica lo constituye la formación de asentamientos informales.

ONU-Hábitat define el asentamiento informal como “(...) un asentamiento contiguo donde los habitantes se caracterizan por tener vivienda y servicios básicos inadecuados. A menudo, los asentamientos precarios no son reconocidos y no son tratados como una parte incorporada o igual a las demás partes de la ciudad por las autoridades públicas (ONU-Hábitat en Mora Steiner 2014: 111).

Este organismo describe dos tipos de asentamientos informales: los “asentamientos precarios de la esperanza”, aquellos que se inician como una toma ilegal de la tierra pero que con el paso del tiempo logran consolidarse y mejorar sus condiciones de vida, y los “asentamientos de la desesperación”, donde se observa más bien un deterioro de los barrios” (ONU-Hábitat en Mora Steiner 2014: 111).

Por su parte, Baietto, Morales, y Obando (2015) exploran las particularidades intrínsecas de los asentamientos informales, al reconocer que sus dinámicas implican cambios constantes y reconocen que están enlazados por medio de distintas dinámicas a los contextos urbanos. Si bien cuentan con naturaleza en transformación continua, no cambian su esencia de espacios constituidos por personas excluidas por la formalidad para acceder al suelo y a la vivienda.

Puede afirmarse que los asentamientos informales en el ámbito urbano representan la materialización de la pobreza socio habitacional, en donde las problemáticas sociales suelen exacerbarse, debido a las mismas lógicas de exclusión que atañen a distintos ámbitos, como social, económico, cultural y de acceso a servicios.

Los autores reconocen que entre las consecuencias de la segregación residencial socioeconómica en Latinoamérica se observa una mayor incidencia de problemáticas sociales entre la población que habita los espacios excluidos: mayor abandono de la educación formal entre la población joven, mayores registros de embarazos adolescentes y mayores índices de delincuencia y actos violentos como homicidios (Rodríguez y Arraigada, 2004).

El aumento de la segregación residencial impacta, a su vez, en el aumento de otras segregaciones, como la segregación escolar, que limita el acceso de estas poblaciones a empleos mejor remunerados y a posibilidades de ascenso social, propiciando un ciclo de exclusión y pobreza. Los autores concluyen que las grandes metrópolis latinoamericanas son ciudades segregadas, cuya marginación espacial impacta en la exclusión de la población pobre del acceso a otros ámbitos económicos y sociales.

Lo anterior se refleja en la consolidación de ciclos de pobreza recurrentes: las malas condiciones habitacionales y en el acceso a servicios públicos de calidad, impactan en condiciones sanitarias y generan problemáticas de salud. La economía y empleos informales implican que las personas no puedan mejorar estas condiciones e inciden en problemáticas sociales en los núcleos familiares. Estas problemáticas impactan en la población menor de edad y o joven para continuar con sus estudios, lo cual les impide concluir los procesos de educación formal y posicionarse posteriormente en el mercado laboral formal (Marengo y Elorza 2009 y Cueto et al, 2019).

La población excluida del mercado laboral formal debe subsistir en el informal, con menos ingresos y menos estabilidad, teniendo que vivir en lugares marcados por la segregación espacial (Ziccardi, 2008).

Entonces, el ciclo de la pobreza se consolida: los esquemas de exclusión socio espacial generan malas condiciones de vida, que le impiden a la población segregada continuar con procesos educativos formales, lo cual, a su vez, les impide acceder a empleos formales y los confina al ciclo de la pobreza (Marengo y Elorza, 2009). Lo anterior en el marco de un Estado con un rol errático para la atención de estas problemáticas en cuyo papel se amplía más adelante.

Por su parte, Peries (2009) reconoce a las ciudades Latinoamericanas que su crecimiento está condicionado por modelos que reproducen la exclusión social, así como dinámicas territoriales, que implican un desarrollo de manera separada y heterogénea.

En su desarrollo urbano, las ciudades latinoamericanas constituyen núcleos heterogéneos, fragmentados y que fomentan la exclusión. En este sentido, puede afirmarse que, si la ciudad en su desarrollo genera núcleos fragmentados, esto puede producir asentamientos marginales de personas de bajos ingresos. De hecho, Peries reconoce que: “La riqueza y la pobreza se desarrollan como dos sistemas inconexos, que se evidencian en los paisajes marginales, paisajes de gestación formal o informal, pero de carácter marginal” (Peries, 2009: 5).

Es decir, el desarrollo de los centros urbanos latinoamericanos se desarrolla con estos grandes contrastes, con contextos formales e informales muy cercanos, pero separados entre sí debido a la segregación socioespacial.

Este esquema de exclusión explica por qué cuando se da la migración del campo a la ciudad, las familias de origen rural de escasos recursos terminan, por lo general, ubicándose en asentamientos en las zonas periféricas de las grandes ciudades y en algunos casos, incluso en zonas de riesgo: Si una familia pobre desea desplazarse a otro lugar por la opresión de la vida que lleva, busca una barriada donde ubicarse, una esperanza, una mejor oportunidad.

En este sentido, Mac Donald (2011) expone que en el caso del hemisferio sur, los pobres se han visto confinados a ocupar espacios segregados apartados del centro de las urbes, ya sea espacios de la periferia o incluso menciona “terrenos residuales”.

Esto ha implicado “la coexistencia de dos tipos de espacios claramente diferenciados: los que corresponden a la ciudad formal, ocupados por los sectores de más recursos, y aquellos que conforman la ciudad informal, en que habitan los pobres. Si bien este patrón ha evolucionado en décadas recientes hacia una compleja fragmentación del tejido urbano en que ciudadanos de primera y de segunda están físicamente más cercanos, las distancias sociales entre ellos son ahora aún más acentuadas” (Mac Donald, 2011, p. 15).

Es importante indicar que los esquemas de segregación no sólo se dan con respecto a personas de escasos recursos excluidos en ámbitos espaciales y socioeconómicos. También en el contexto urbano latinoamericano sucede una “auto segregación” de sectores con mayores recursos que intentan no mezclar su espacio habitacional con el del resto de la ciudad. Este fenómeno lo aborda Janoschka (2002) quien considera que la capacidad de gestión estatal se vio seriamente reducida luego de la década de 1990, debido a las reformas económicas que se orientaban a la privatización de empresas estatales y el desmantelamiento de sistemas de asistencia social. Esto socavó las capacidades estatales para incidir en la distribución de recursos y profundizó más la brecha entre ricos y pobres.

Estas visiones de abordaje sobre la segregación socio espacial, parecen muy claras en establecer dos grandes grupos sociales: los que tienen acceso al suelo y a la vivienda a través de sus recursos y los que no.

Los esquemas de exclusión socio espacial en Latinoamérica responden a lógicas previas de poder y segregación, que se enlazan con el mercado inmobiliario que excluye por sí mismo del acceso al suelo y a la vivienda a la población con menos recursos y también con la acción estatal, que repite los mismos esquemas en la producción de espacios habitacionales de interés social. También es importante acotar, que la segregación espacial o segregación residencial, potencia otro tipo de segregaciones y problemáticas sociales entre la población que la sufre.

Puede concluirse que la aproximación epistemológica al fenómeno social de la informalidad, también llamada irregularidad, se ha dado en cuatro niveles:

1. *reconociendo que surge como un producto de esquemas de perpetuación de la pobreza y la segregación;*

2. *identificándola como expresiones en contra posición a lo “formal”, lo “regulado”, lo “oficial”;*
3. *un abordaje efectuado a partir de la percepción de terceros sujetos, cuya visión ha sido impactada por la expresión física de la informalidad: los asentamientos en precario;*
4. *reconociéndola como un fenómeno complejo, con múltiples conexiones en el territorio urbano y no exclusiva de grupos sociales vulnerables.*

A partir de los niveles de aproximación epistemológica antes indicados, la informalidad se produce en el marco de esquemas estructurales de exclusión socio espacial y de pobreza habitacional, cuya expresión física son los asentamientos informales o precarios. En estos contextos, las personas que han sido tradicionalmente excluidas han desarrollado métodos de subsistencia, autoproducción y autoconstrucción de su hábitat, enmarcados en modos de vida informales *poder subsistir*, que desafían los parámetros socioeconómicos de la vida formal establecida desde el marco de lo formal.

Estos cuatro niveles de aproximación epistemológica no son excluyentes entre sí, sino por el contrario, resultan complementarios para comprender la integralidad del fenómeno. La caracterización y comparación de enfoques permite conceptualizar a la informalidad urbana como el momento inicial de los procesos de transición en la transformación de los hábitats.

Ahora bien, resulta conveniente profundizar en los roles de actores clave particulares para el abordaje integral del fenómeno: el Estado y sus políticas de vivienda, el mercado inmobiliario y las Organizaciones No Gubernamentales (ONGs).

1.2. Los roles y acciones del Estado, el mercado inmobiliario y otros actores en atención a la informalidad urbana y la pobreza socio habitacional.

Cabe preguntarse, en estos territorios urbanos latinoamericanos caracterizados por la exclusión, ¿cuáles actores han estructurado configurado las condiciones para la

existencia de los fenómenos de la segregación y la informalidad? ¿Se han articulado de alguna manera para incrementar o abordar el fenómeno?

Los actores identificados que han estructurado los esquemas de exclusión, los ciclos de pobreza y con ello, la informalidad urbana, son El Estado y el mercado. Con respecto a la atención del fenómeno, estos dos actores han intervenido de distintas maneras. Además de ellos, también lo han hecho las Organizaciones No Gubernamentales (ONGs).

El Estado ha asumido un rol de facilitador frente al mercado inmobiliario, dejando que éste sea el que configure el acceso al suelo. El mercado inmobiliario, por sí mismo, genera efectos excluyentes a aquellas personas que no cuentan con los recursos para poder acceder a los bienes inmuebles y sólo brinda acceso a aquellas personas con los recursos económicos necesarios (Jaramillo 1999, Iracheta 2000 y 2019, Abramo 2003 y 2012). Por lo tanto, excluye a aquellas personas que conviven en entornos urbanos informales.

Y el tercer actor, las ONGs, han intervenido sobre la informalidad urbana cuando el Estado asume un rol de facilitador frente al mercado inmobiliario, asumiendo éstas el protagonismo sobre el abordaje de la problemática (Monge Sánchez y Boza Oviedo, 2010). Estas ONGs han buscado aprender de las experiencias generadas por las personas en el marco de la informalidad para brindar soluciones de vivienda gestionadas con el apoyo y el fortalecimiento de la organización comunal y con metodologías basadas en la producción social del hábitat (Ortiz Flores, 2010).

Los enfoques teóricos sobre las relaciones entre la informalidad urbana, el Estado y el mercado, las políticas de vivienda aplicadas y la intervención de las ONGs, son abordados a continuación.

Primeramente, es preciso analizar el rol ha jugado el Estado y su institucionalidad, que justamente definen aquello que es “formal”. Han existido distintas concepciones del Estado y su rol con respecto a la sociedad, entre ellas: la clásica acuñada por Rousseau en el siglo XVIII según la cual el Estado es constituido por un “contrato social” en el que las personas aceptan vivir bajo una jurisdicción que garantice libertades para poder convivir; la lógica sistémica de Easton (1965) en la que la institucionalidad canaliza las demandas sociales; la visión de Tilly (1998) en la que

los conflictos sociales son los que influyen en la institucionalidad para generar cambios.

En estas distintas visiones, el Estado tiene un rol preponderante, ya sea como garante de derechos y libertades o como el mecanismo por medio del cual se canalizan demandas o los conflictos influyen en cambios sociales.

Debe partirse de una visión del Estado como el llamado a ser el principal garante de los derechos de las personas que viven en su territorio y como aquel llamado a atender las demandas sociales y dirimir conflictos sociales. En esta visión que se adscribe, el Estado es quien debe garantizar el derecho a una vivienda adecuada para todas las personas, con todas sus implicaciones, condiciones, libertades y derechos asociados.

El acceso a una vivienda adecuada se ha definido a nivel internacional como un derecho básico para todas las personas. Según el Comité de las Naciones Unidas de Derechos Económicos, Sociales y Culturales en su observación general número 4 de 1991 sobre el derecho a una vivienda adecuada y en su observación general número 7 de 1997 sobre desalojos forzados, el acceso a una vivienda adecuada constituye un derecho fundamental (ONU Hábitat, 2009).

El derecho a una vivienda adecuada implica libertades las cuales las personas deben poder ejercer, a saber:

- “La protección contra el desalojo forzoso y la destrucción y demolición arbitrarias del hogar;
- El derecho de ser libre de injerencias arbitrarias en el hogar, la privacidad y la familia;
- El derecho de elegir la residencia y determinar dónde vivir y el derecho a la libertad de circulación” (ONU Hábitat, 2009: 3).

ONU Hábitat no sólo considera el ejercicio de libertades necesario para el derecho a la vivienda digna, sino que también lo enlaza con el goce efectivo de otros derechos:

- La seguridad de la tenencia;
- La restitución de la vivienda, la tierra y el patrimonio;
- El acceso no discriminatorio y en igualdad de condiciones a una vivienda adecuada;

- La participación en la adopción de decisiones vinculadas con la vivienda en el plano nacional y en la comunidad. (ONU Hábitat, 2009: 3).

Ahora bien, en la realidad latinoamericana ¿Cómo se ha comportado el Estado en las últimas décadas para garantizar este derecho fundamental?

En Latinoamérica, durante la segunda mitad del siglo XX el Estado asumió un rol de proveedor de vivienda a las clases populares, pero desde la década de 1980 fue cediendo su papel a los mercados privados, enmarcándose en una lógica neoliberal.

Esta lógica de privatización del rol del Estado, de proveedor y garante de derechos, a simple espectador del mercado, no sólo sucede con la producción de la vivienda, sino que responde a una lógica neoliberal y privatizadora, en que el Estado en general, ve reducido su rol. Lo anterior se enmarca en las reformas aplicadas en la región como producto del Consenso de Washington.

El Consenso de Washington, término acuñado por el economista John Williamson, se refiere a las distintas reformas económicas y de políticas públicas aplicadas de manera estandarizada en los países no desarrollados bajo la esfera de influencia de Estados Unidos en el marco de la última década de la Guerra Fría, a partir de las cuales se reduce el rol protagónico del Estado, en favor de un rol de “dejar hacer” o de facilitador, frente a los mercados capitalistas (Martínez Rangel y Soto Reyes Garmendia, 2012).

Lo anterior tuvo un impacto decisivo en aumentar las brechas entre los distintos sectores socioeconómicos por acceder al derecho de la vivienda adecuada. El acceso a este derecho ya se veía afectado en la región por los esquemas de desigualdad existentes desde mucho tiempo atrás, pero al darse la implementación de estas reformas, el mercado inmobiliario quedó por la libre para definir el acceso al suelo, al espacio y a la vivienda adecuada.

En este sentido, Jaramillo (1999) considera que la relación Estado-mercado determina el ordenamiento espacial en las grandes ciudades latinoamericanas: “...las formas de operación del mercado del suelo urbano en nuestras ciudades obedecen a los patrones generales encontrados en ciudades capitalistas. No obstante, por sus condiciones sociales, políticas y económicas muy particulares, su

organización socio espacial tiene rasgos muy peculiares en todo el continente” (Jaramillo, 1999: 108).

Jaramillo expone que los mercados de suelo urbano capitalista se comportan en Latinoamérica igual que en cualquier otra parte del mundo, pero justamente por los modelos estructurales de exclusión presentes en las sociedades de nuestro subcontinente, el accionar de los mercados perpetúan esquemas de pobreza y exclusión.

Por su parte, Iracheta (2000) considera que en Latinoamérica las políticas estatales con respecto al acceso al suelo han tenido dos orientaciones principales: “La primera corresponde a la institucionalización de la planeación urbana durante la segunda mitad de los años setenta. La segunda, a una estrategia combinada de “dejar hacer” (ocupación irregular del suelo) para luego “regularizar”, sin atender a profundidad las causas de la irregularidad. Ninguna de las acciones mencionadas ha surtido los efectos deseados”. (Iracheta, 2000:14).

Las grandes metrópolis presentan problemas de desorden urbano y las políticas de regularización no han logrado reducir la presencia y magnitud de los asentamientos informales. Es decir, en general, los estados en Latinoamérica continúan arrastrando problemáticas de ordenamiento urbano y de acceso al suelo por vías regulares, a pesar de las políticas implementadas.

En este sentido, Iracheta (2019 y 2020) indica que los asentamientos informales constituyen un producto natural del mercado del suelo, pero también de falta de voluntad política para contribuir con soluciones integrales a largo plazo que prevengan la problemática. La planificación urbana hecha desde las políticas públicas no ha considerado la demanda del suelo por parte de los sectores de población más desfavorecidos.

Esto apunta a que la segregación socio espacial y posterior producción de asentamientos informales ocurre por una dinámica del mercado del suelo que por sí mismo excluye a quienes no tienen los recursos necesarios, pero al mismo tiempo, sucede por políticas públicas de planificación urbana sin visión para solventar la problemática, ni en un plazo corto, mediano o largo.

Este planteamiento resulta particularmente revelador, pues demuestra cómo desde la misma lógica económica de demanda de bienes y servicios el acceso al suelo para vivienda es un bien de consumo más, que, al no ser satisfecho ante la demanda de personas sin recursos, surge un “mercado paralelo” en la informalidad para acceder al mismo, aunque sea de peor calidad y al margen de la legalidad.

Lo anterior entra en consonancia con lo manifestado por Abramo (2003). Para él, en las grandes ciudades latinoamericanas el acceso al suelo urbano por parte de los pobres se da a partir de tres lógicas: la lógica del Estado, la lógica del mercado y la lógica de la necesidad. La lógica del Estado se entiende cuando éste define la forma, la localización y el objetivo público que facilitará el acceso y usufructo del suelo urbano.

Por otra parte, la lógica del mercado, según la cual:

El mercado sería el mecanismo social que posibilite el encuentro entre los que desean consumir suelo urbano y los que se disponen a abrir la mano sobre el derecho de uso del suelo urbano y ofrecerla a eventuales consumidores de suelo (o inmobiliarios) (Abramo, 2003: 273).

Y la tercera lógica Abramo la identifica como la de la necesidad: “La tercera es la lógica de la necesidad, según la cual existe una motivación condicionada por la pobreza, esto es, por la incapacidad de suplir una necesidad básica a partir de los recursos monetarios que permitirían el acceso al mercado. A la carencia económica, se suma una «carencia institucional», ya sea por un déficit de «capital institucional» (inserción en un programa público) o bien sea por un déficit de «capital político» (producto de una situación de conflicto o resultado de prácticas populistas) Así, se desarrolla un proceso de «acción colectiva» con ocupaciones urbanas de terrenos en inmuebles” (Abramo, 2003: 274).

De esto se concluye que el surgimiento de las ciudades informales en Latinoamérica se da a partir de la lógica de la necesidad, por medio de un mercado informal, lo cual se produce debido a la incapacidad de las lógicas del mercado formal y del Estado para brindarle acceso al suelo y a la vivienda a las personas con menos recursos.

En este sentido es importante destacar lo que apunta Salazar (2012) con respecto al debate entre los roles del mercado y el Estado y su relación con la informalidad y formalidad habitacional en materia urbana. Considera que se han adoptado políticas desde una ideología neoliberal, según la cual el Estado debe ser un facilitador de desarrollos formales, garante de los derechos de propiedad y de la libre competencia. Eso se ha representado en el ámbito urbano con la posterior ocupación ilegal de terrenos por parte de las personas que no pueden acceder a los mercados regulares, generando un mercado irregular del suelo.

Posteriormente, el Estado ha intervenido para regularizar los derechos de propiedad de esos terrenos y se ha promovido la autoconstrucción “como motor de las actividades productivas” (Salazar, 2012).

Enlazando lo indicado por los distintos autores citados, el mercado del suelo excluye a aquellas personas que no cuentan con los recursos para acceder al mismo, limitando el acceso a la vivienda adecuada. Lo anterior se relaciona fuertemente con el rol del Estado, tanto a nivel de facilitador del mercado libre del suelo como de regularizador con políticas de planificación urbana que no se orientan a resolver el problema del faltante de vivienda para las poblaciones menos favorecidas.

Entonces se ha producido la informalidad en la ocupación del suelo en los contextos urbanos de Latinoamérica, debido a la lógica de la necesidad de las personas sin recursos para el mercado formal, generando un nuevo mercado informal del suelo, de menor calidad que el primero, pero necesario para acceder a la vivienda en el caso de las poblaciones sin recursos. Esto se ve reforzado por los esquemas de exclusión social y espacial ya existentes en Latinoamérica. El mercado del suelo y el accionar facilitador y sin visión integral del Estado, refuerzan estos esquemas.

Jaramillo, Iracheta, Abramo y Salazar concuerdan en que la no intervención del Estado para garantizar el acceso al suelo y a la vivienda, así como el mercado inmobiliario dejado a la libre que por sí mismo excluye a quienes no tienen recursos, son los factores principales que generan exclusión de las personas para acceder a una vivienda adecuada.

1.3. Las políticas de vivienda como respuesta desde el Estado a la informalidad urbana.

Así como el Estado en Latinoamérica ha asumido un rol de facilitador con respecto al mercado inmobiliario, también ha efectuado políticas públicas de vivienda para intentar resolver la situación de los asentamientos informales. ¿Cómo han sido éstas?

Cuando el Estado ha intervenido para abordar la informalidad urbana generada a partir de la pobreza socio habitacional, lo ha hecho de dos formas: una violenta, que implica desalojos de terrenos ocupados por personas en condiciones vulnerables (Argüello Rodríguez, 1981) y otra pacífica, por medio de políticas públicas (Mac Donald, 2011 y Aguiar Antía y Calderón Cockburn, 2019).

Estas políticas pueden clasificarse en dos grupos: aquellas de enfoque “preventivo”, para reubicar personas en condiciones de vulnerabilidad por medio del desarrollo de complejos habitacionales de interés social (Mac Donald, 2011); y aquellas de enfoque “correctivo”, que se orientan a la regularización de asentamientos que se conformaron de manera informal y entre sus medidas, destaca el otorgamiento de títulos de propiedad (Arqueros Mejica y Canestraro, 2017).

De acuerdo con la Alianza Internacional de Habitantes en su publicación de 2013, se pueden identificar al menos 3 generaciones de políticas de vivienda en Latinoamérica desde la década de 1950: las políticas de primera generación de esa década en el marco de los procesos de urbanización buscaban erradicar los asentamientos informales ya existentes (correctivas); las políticas de segunda generación a partir de la década de 1970 tenían visiones más de procesos y buscaban incorporar a la población en la gestión de soluciones (preventivas). Estas políticas fueron apoyadas por el Banco Mundial mediante programas de mejoramiento barrial en la década de 1980 (correctivas); a partir de la década de 1990 se puede identificar una tercera generación de políticas de vivienda,

impulsadas por el Banco Interamericano de Desarrollo con un rol del estado de facilitador frente a las iniciativas privadas, es decir, en función de intereses comerciales del mercado inmobiliario (preventivas). (Alianza Internacional de Habitantes, 2013: 24).

Según Aguiar Antía y Calderón Cockburn, las políticas de vivienda tanto preventivas como correctivas en los países latinoamericanos, no resuelven el problema de la segregación espacial, pues más bien repiten los parámetros de segregación en los nuevos desarrollos habitacionales. Indican que: “las propias políticas de vivienda social en la región tienen como efecto la segregación, al optar por desarrollos en zonas periféricas de menor valor del suelo. Aspectos sociales y culturales, como el estigma y el prejuicio, suelen acompañar a la segregación” (Aguiar Antía y Calderón Cockburn, 2019: 14-15).

Es decir, las políticas implementadas desde el Estado repiten los esquemas de segregación espacial, pues los desarrollos habitacionales para población excluida del suelo y la vivienda son ubicados en espacios marginales o segregados, en áreas periféricas de los centros urbanos. Entonces, por medio de la acción institucional, se formaliza la segregación espacial.

Mac Donald, por su parte, considera que en Latinoamérica las políticas urbanas han fracasado en la asimilación de los pobres: éstas han intentado que se integren en desarrollos habitacionales en el marco de la formalidad, pero las poblaciones históricamente segregadas buscan mantenerse en las ciudades de maneras que no siguen los esquemas formales.

Así, las políticas “viviendistas” buscan una asimilación de las poblaciones a los modos de vida formal: “las políticas urbanas que buscan atenuar la segregación... apuntan en general a que los pobres se asimilen a la ciudad convencional reemplazando sus asentamientos informales por conjuntos habitacionales convencionales de factura similar a los que existen en la ciudad formal y facilitando su acceso a los bienes y servicios que ésta ofrece” (Mac Donald, 2011: 16).

Lo anterior resulta fundamental, pues plantea que ante los esquemas de exclusión socio espacial, las poblaciones pobres han desarrollado sus modos de

sobrevivencia y resulta complejo forzar una readaptación a la formalidad por medio de las políticas convencionales de vivienda.

Arqueros Mejica y Canestraro (2017) consideran que una de las situaciones que se ha presentado con las aproximaciones desde las políticas públicas a la informalidad es pensar en ella de manera unidimensional, considerando que se “resuelve” con títulos de propiedad, cuando en realidad el fenómeno es mucho más complejo y no es fácil dividirla de la formalidad, pues comparten dinámicas de manera muy interrelacionada.

“... se argumenta que la titulación de terrenos permite el pasaje de la “informalidad” a la “formalidad”, ya que implica la integración de los habitantes al régimen de propiedad. Este planteo fue criticado por diversas investigaciones que dieron cuenta de la debilidad de los argumentos en los que se sostiene la conceptualización. Así, la investigación urbana en América Latina ha matizado e incluso cuestionado la división tajante entre formalidad e informalidad, demostrando que se trata de procesos urbanos mucho más complejos y que, por tanto, es necesario atender las diversas escalas que subyacen a ellos” (Arqueros Mejica y Canestraro, 2017: 73-74).

Es decir, el tema de la informalidad va mucho más allá de la simple tenencia del suelo por medio de un estatus legal, sino que implica modos de vida y aspectos socioeconómicos y culturales que enlazan distintas dinámicas territoriales, por lo que las políticas vivendistas y de titulación se han quedado cortas en su abordaje.

1.4. Las Organizaciones No Gubernamentales como tercera vía de atención a la informalidad urbana.

Una tercera vía de atención a la informalidad urbana es la que han operado organizaciones no gubernamentales (ONGs), quienes han implementado metodologías de transformación del hábitat y construcción de viviendas basadas en las experiencias previas de la gente, con distintos grados de participación de las personas y de acompañamiento integral, aprovechando el conocimiento generado.

Gatani (2003) describe el abordaje de las ONGs con respecto a las problemáticas de vivienda con una vocación más integral, incorporando a la población en los procesos técnicos. La ONG en general:

[...] depende generalmente de recursos oficiales, está fuertemente involucrada en el diseño y ejecución del programa y tiene activa participación en la definición de las características sociales, en la tecnología de construcción, en el uso de los tiempos de ejecución y en la eficiencia en el manejo de recursos limitados; en articulación con los organismos financiadores (Estado) y con los organismos destinatarios (pobladores). (Gatani, 2003: 67).

En general, las ONGs buscan desarrollar intervenciones más inclusivas con la población. En vista de que el Estado ha asumido un rol de facilitador frente al mercado, en varios contextos su rol protagónico ha sido desempeñado por ONGs. Estas organizaciones han aprendido de los procesos autogestionarios de las personas en condiciones vulnerables para acceder al suelo y construir sus viviendas, incorporando sus experiencias en nuevas metodologías que generan procesos con acompañamiento técnico para lograr la constitución de nuevos hábitats (Ortiz Flores, 2010).

Estos procesos son muy diferentes a los auto gestionados por las personas, pues reciben un acompañamiento técnico directo por parte de las ONGs, aprovechando el conocimiento previo generado por la gente para lograr bajar costos en algunos aspectos, como la mano de obra que es brindada por las personas beneficiarias. También las ONGs brindan relevancia a las capacidades organizativas de las personas a beneficiar, las cuales buscan fortalecer con miras a dichos procesos.

Ortiz Flores define dichos procesos como producción social del hábitat en su modalidad asistida técnicamente:

Por producción social del hábitat entendemos todos aquellos procesos generadores de espacios habitables, componentes urbanos y viviendas que se realizan bajo el control de auto productores y otros agentes sociales que operan sin fines de lucro [...] (Ortiz Flores, 2010: 58).

No obstante, es preciso diferenciar a nivel conceptual de la producción social del hábitat realizada por las personas de manera directa, ya sea de manera individual u organizada a nivel comunal, sin ningún apoyo técnico de instituciones u otros

actores y aquella que han implementado las ONGs a partir de la observación de las experiencias comunitarias.

En este apartado se comenta el segundo tipo adoptado por algunas ONGS promueve las capacidades autogestoras y de decisión de los participantes y da prioridad al valor de uso por encima del valor mercantil de las construcciones y espacios que genera. Aquellas modalidades que se apoyan en procesos autogestionarios colectivos, por implicar capacitación, participación responsable, organización y solidaridad activa de los pobladores, contribuyen a:

- fortalecer las prácticas comunitarias, el ejercicio directo de la democracia, la autoestima de los participantes y una convivencia social más vigorosa;
- acrecentar la capacidad de gestión de los pobladores organizados y su control sobre los procesos productivos del hábitat;
- derramar recursos en la comunidad en que se desarrollan las acciones contribuyendo a potenciar la economía de los participantes, de la comunidad en que se ubican y de los sectores populares en su conjunto (Ortiz Flores, 2010: 58-59).

Este enfoque de PSH se incluyó en las metodologías de varias ONGs con incidencia en Latinoamérica después de que activistas que tuvieron roles como académicos y teóricos observaran los procesos de autogestión de la gente para sobrevivir en la informalidad.

El enfoque también se incorporó con cierto grado de participación de los destinatarios en políticas de vivienda, pero ha sido más sostenido por las ONGs.

Ahora bien, desde otra perspectiva, Monge Sánchez y Boza Oviedo consideran que brindarle un papel preponderante a las ONGs en detrimento del rol del Estado justo tiene que ver con la consolidación de un modelo neoliberal socioeconómico:

Mediante la ampliación y el fortalecimiento de la transferencia de las funciones sociales estatales al ámbito de las entidades y sujetos privados, la estrategia neoliberal consolida nuevos escenarios, principios, responsabilidades, distintas modalidades y actores de intervención social, tal es el caso de las Organizaciones No Gubernamentales (ONG) (Monge Sánchez y Boza Oviedo, 2010: 78).

En otras ocasiones, el protagonismo de las ONGs en detrimento de la acción estatal se ha justificado por medio de un discurso que alude a un Estado siempre ineficiente y burocrático para alcanzar sus fines, lo cual refuerza una visión no sólo anti estatista, sino incluso anti institucional:

Las ONGs han ocupado roles que deberían corresponderle al Estado para brindar acceso a servicios e incluso a derechos de población vulnerable. Esto no ha implicado una sostenibilidad de los procesos generados, pues cuando las ONGs se retiran, el Estado no necesariamente impulsa los mismos procesos muchas veces porque ni siquiera existe una institucionalidad para este fin. Los afectados una vez más son las poblaciones vulnerables que originalmente se vieron beneficiados con las ONGs y que, posteriormente, no cuentan con ningún respaldo institucional.

Puede concluirse entonces que, en el marco de los esquemas de exclusión y pobreza en que ha surgido la informalidad como modo de vida de subsistencia, existe un Estado que no ha sido garante del derecho a una vivienda adecuada; ha asumido un rol de facilitador ante el mercado inmobiliario que por sí mismo excluye a las personas de menos recursos del acceso al suelo y a la vivienda; ha implementado políticas de vivienda que han repetido patrones de segregación espacial en algunos casos y no han abordado la informalidad de manera integral; su rol ha sido asumido algunas veces por ONGs, quienes han implementado metodologías basadas en las experiencias autogestionarias previas de la gente, pero sin que se garantice la sostenibilidad de estos procesos en favor de las personas vulnerables.

1.5. Hacia una nueva aproximación epistemológica a la informalidad urbana y los procesos de transformación del hábitat.

Después de abordar varios enfoques complementarios sobre la informalidad urbana y estudiar sus causas estructurales y los roles de actores clave, se contribuye a su análisis integral al abordar los modos de vida desarrollados a partir de la informalidad, los cuales han implicado adaptaciones de la gente para poder subsistir. Las personas en condiciones de marginalidad, pobreza y exclusión optan

por los modos de vida de la informalidad debido a que les brinda mayores facilidades para acceder a servicios básicos y contar con una vivienda, aunque en malas condiciones, debido a que no pueden acceder por los mecanismos formales.

Ahora bien, ¿cómo las personas de escasos recursos han logrado construir sus comunidades y viviendas en contextos urbanos de grandes privaciones, en el marco de la informalidad? La producción social del hábitat y la vivienda (PSH) y de la autoconstrucción -como su principal componente- ha resultado la vía para alcanzarlo.

El primer tipo de producción social del hábitat es esa que surge por la organización de las personas para afrontar sus necesidades no resueltas de vivienda y adecuación del entorno, sin ningún tipo de acompañamiento técnico, aunque no necesariamente carente de organización.

Estos procesos de autogestión espontánea fueron observados originalmente por teóricos como Pelli, Ortiz Flores y Bolívar para ser asimilados en distintos procesos de organización social con el acompañamiento de distintas organizaciones no gubernamentales (ONGs) en Latinoamérica y brindarles mejores condiciones habitacionales a las personas con escasos recursos.

Luego de su asimilación por ciertas ONGs, los enfoques de producción social del hábitat se incluyeron en distinto grado y éxito en políticas de vivienda, aunque con poca continuidad.

Según Pelli (2004), en Latinoamérica el término autoconstrucción se empezó a utilizar desde los años 50 del siglo XX para entender las propuestas espontáneas de la gente para solucionar sus problemáticas de vivienda, ante la falta de articulación estatal. Este enfoque fue incorporándose a algunos esquemas de política habitacional, así como instituciones que trabajan el tema de vivienda. En este sentido, es preciso diferenciar entre los procesos realizados de manera directa por la gente en los contextos informales sin ningún apoyo técnico y otros con el apoyo de instituciones.

Pelli (2004) y Ortiz Flores (2010) concuerdan en que la producción social del hábitat se refiere a procesos que, originalmente, las personas emprenden por sus propios

medios para resolver su situación de vivienda. Debido a que, como señala Bolívar (2004), las personas en medio de su necesidad se aventuran decididamente a lo que se requiera para acceder a suelo y vivienda (aunque eso conlleve la ocupación de terrenos y la construcción de viviendas en condiciones materiales difíciles), los procesos de producción social del hábitat originales se llevan a cabo en el marco de la informalidad para resolver una situación inmediata, sin mayor conocimiento técnico formal, ni mucho menos, acompañamiento estatal.

Lo fundamental a destacar en este apartado es que las personas subsisten en medio de difíciles condiciones materiales en la informalidad urbana por medio de la autogestión, en muchos casos espontánea ante las necesidades de acceso a suelo y a vivienda, o bien, la necesidad de modificar el espacio.

Esto permite comprender la informalidad urbana desde otras ópticas, pues se cuestiona la dicotomía “formal-informal” como simple contraposición conceptual, sino reconociendo que el fenómeno está fuertemente entrelazado con la configuración de las urbes latinoamericanas.

Así, las manifestaciones de la formalidad y la informalidad se consideran elementos simultáneos, que coexisten y que se retroalimentan mutuamente (Espinosa y Göbel, 2020). Estos autores recomiendan analizarlos como conceptos relacionales y progresivos. De ahí que se reconozca que la ciudad informal no sólo se produce por los sectores marginales, sino también en sectores de mayores recursos que transgreden las normas urbanísticas.

Por su parte, Herrera (2014) propone una hibridación entre lo formal y lo informal, como una estrategia interpretativa para abordar con suficiente apertura y tolerancia las diversas intervenciones en el espacio urbano. La hibridación en lo urbano incluye una forma de acercarse al estudio de contextos sociales y urbanos diversos y le otorga un papel potencial en el ámbito de políticas públicas (Herrera, 2014: 229).

“Si se polariza la ocupación del espacio urbano en términos de formal o informal, se plantea en un extremo el discurso centrado en el control de la forma y la imposición de planes que determinan la forma única de la ciudad y la vida urbana. En el otro extremo, el discurso referido a la ciudad que aparece espontáneamente con reglas

locales sui géneris, dada la ruptura rutinaria del orden urbano formal en la producción de bienes y servicios colectivos” (Herrera, 2014: 230).

La autora identifica justamente dos procesos que han captado últimamente la dinámica socioespacial de las diversas partes de las ciudades: por un lado, la formalización de lo informal: los programas de regularización urbanística y jurídica (tenencia de la tierra) impulsados por el Estado buscan resolver el problema, conduciendo a un proceso de “incorporación” a las reglas, de ordenamiento urbano.

Por otro lado, la informalización de lo formal: en donde son los propios habitantes de los espacios contruidos desde la formalidad quienes intervienen para adecuarlos a sus propias necesidades, creando un orden urbano peculiar, diferente a la idea original del espacio, y propiciando en ocasiones un resultado desordenado y confuso (Herrera, 2014: 236), o bien, una precarización de éstos.

Entonces, un nuevo nivel de aproximación epistemológica a la informalidad urbana no implica desconocer las duras condiciones materiales que enfrentan las personas debido a la segregación socio espacial, o romantizarlas, sino reconocer que, en medio de esos contextos difíciles, la gente realiza adecuaciones a sus necesidades.

A su vez, la informalidad no se circunscribe sólo a los entornos marginales, sino que es parte de manifestaciones “híbridas” que configuran las ciudades, independientemente si se trata de personas de pocos o muchos recursos.

Con lo dicho, es posible afirmar respecto a la informalidad urbana:

- *No es una excepción ni una situación coyuntural:* la informalidad urbana ha marcado la configuración de las ciudades en Latinoamérica y no se circunscribe únicamente a los sectores marginados. La mitad del área urbanizada en América Latina ha sido producida por medios informales. Las personas con recursos económicos considerables y grandes desarrollos comerciales o residenciales también han ocupado áreas públicas por medios informales en casos específicos. También es cierto que su expresión física más visible son los asentamientos informales, los cuales en vez de erradicarse han persistido a lo largo de las décadas. Estas situaciones

demuestran una configuración urbana marcada de manera constante por la informalidad.

- *Los procesos informales no carecen de orden:* si bien son procesos que implican cierta espontaneidad en su organización, responden a acuerdos expresos o tácitos entre las personas en los asentamientos y a técnicas aprendidas para el acceso a servicios, acceso al suelo y construcción y modificación de las viviendas. Existen lógicas y orden propios en cada proceso y en cada asentamiento.
- *La informalidad urbana sí implica condiciones difíciles, exclusión y estigmatización:* los contextos informales, implican duras condiciones materiales de vida para sus habitantes, quienes experimentan circunstancias de riesgo en viviendas construidas muchas veces con material de desecho. Lo anterior, a su vez, conlleva una estigmatización por las personas que viven en estos espacios y sus prácticas, debido a prejuicios de que informalidad implica simplemente oponerse a lo establecido por voluntad propia.
- *El estudio de la informalidad urbana debe trascender aproximaciones sesgadas:* para una aproximación integral al fenómeno debe trascenderse la visión de un fenómeno simplemente opuesto a la regularidad o formalidad. Debe ahondarse en sus dimensiones multicausales, vinculadas con los roles del Estado y el mercado para el acceso al suelo. Lo anterior también implica reconocer que no se trata de prácticas exclusivas de sectores sociales marginales, sino que distintos actores socioeconómicos pueden desarrollar prácticas de modificación del entorno no contempladas en normativas vigentes o en el respectivo marco institucional. Y abordar el fenómeno de manera integral también implica identificar y valorar los aprendizajes que genera para las personas.
- *La informalidad urbana conlleva aprendizajes de sobrevivencia y adaptación:* para subsistir en las duras condiciones de los asentamientos, las personas desarrollan acuerdos entre sí de entendimiento y de sobrevivencia, para

adquirir sus pequeños terrenos por medio del mercado informal, construir sus ranchos, acceder a servicios, mantener acuerdos vecinales de convivencia y sortear condiciones de inseguridad. Estas adaptaciones representan aprendizajes que les permiten a las personas subsistir en el marco de la exclusión.

1.6. Reflexión Capitular.

A partir de lo estudiado en este capítulo se concluye que en el contexto latinoamericano la exclusión socio espacial implica no acceder al suelo, ni a la vivienda, ni a servicios básicos, por lo que las personas marginadas de este acceso deben recurrir a vivir en contextos informales marcados por condiciones de pobreza y riesgo. Las limitaciones al acceso del suelo han sido determinados históricamente por la exclusividad del mercado inmobiliario en ese acceso y el no accionar del Estado que reduce su papel interventor.

No obstante, la informalidad urbana no se reduce exclusivamente a entornos marginales marcados por la pobreza, sino que constituye expresiones diversas de distintos grupos socioeconómicos y que configuran el espacio urbano.

No debe desconocerse tampoco que la informalidad también implica difíciles condiciones materiales y sociales, producto de la exclusión socio espacial y que su manifestación física más evidente son los asentamientos informales.

Ahora bien, trascender las visiones marginales o meramente opuestas a la regularidad del fenómeno de la informalidad urbana, permite identificar los aprendizajes de sobrevivencia que realiza la gente, centrados en adaptaciones físicas del entorno y también marcados por el protagonismo de las personas en el logro de consensos vecinales.

Se propone un nuevo nivel de aproximación epistemológica, el cual no desconozca las condiciones difíciles de la informalidad ni sus causas estructurales, y que se oriente a identificar aprendizajes que pueden ser retomados para el diseño y ejecución de políticas públicas integrales.

Lo anterior contribuye a una visión integral de la informalidad y formalidad urbanas: no constituyen fenómenos aislados entre sí, sino que constituyen de manera entrelazada procesos de transición entre contextos urbanos y de transformación continua de los hábitats.

CAPÍTULO 2: EL CONTEXTO COSTARRICENSE DE LA INFORMALIDAD URBANA EN EL GAM Y EL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL DE LA VIVIENDA.

Este capítulo aborda el contexto inmediato de la investigación doctoral, la realidad urbana y social del Gran Área Metropolitana de Costa Rica, GAM, lo cual incluye: su configuración, cómo se han consolidado asentamientos informales donde habitan aquellas personas que no tienen acceso al mercado formal del suelo y la vivienda y cómo el Estado costarricense ha implementado acciones para abordar estas problemáticas. Es un capítulo descriptivo y analítico de la realidad costarricense en la cual se enmarca el objeto de estudio: la transición de informalidad urbana a la formalidad.

En este contexto general se estudian dos grandes vertientes temáticas en los cuatro apartados: las manifestaciones de la informalidad urbana en el GAM producto de la exclusión socio espacial y las respuestas que el Estado ha articulado para su abordaje.

En el primer apartado, se analiza la configuración del Gran Área Metropolitana como la gran concentración urbana e industrial del país y que en su conformación replica modelos de uso del espacio en función de intereses comerciales privados.

En el segundo apartado se estudia la conformación de los asentamientos informales en el GAM como expresión física de la exclusión socio espacial en el GAM, producto también de la aplicación de políticas neoliberales desde la década de 1980 y que se han consolidado a través de las décadas.

En el tercer apartado se presenta cómo el Estado costarricense ha articulado respuestas para abordar la informalidad urbana y brindar acceso a la vivienda a personas en condiciones vulnerables. Desde 1987 el Estado ha sido un financiador de proyectos habitacionales de interés social, contruidos por desarrolladores privados a través del Sistema Financiero Nacional de la Vivienda, SFNV.

Un cuarto apartado aborda los condominios de interés social en el GAM como una de las formas que el Estado ha articulado a través de los desarrolladores privados para brindar más viviendas a más personas, pero que requieren una readaptación

de la gente a nuevas realidades de modos de vida: de la informalidad urbana a la formalidad, con importantes consecuencias sociales.

2.1. Los procesos de urbanización y la informalidad urbana en el Gran Área Metropolitana (GAM).

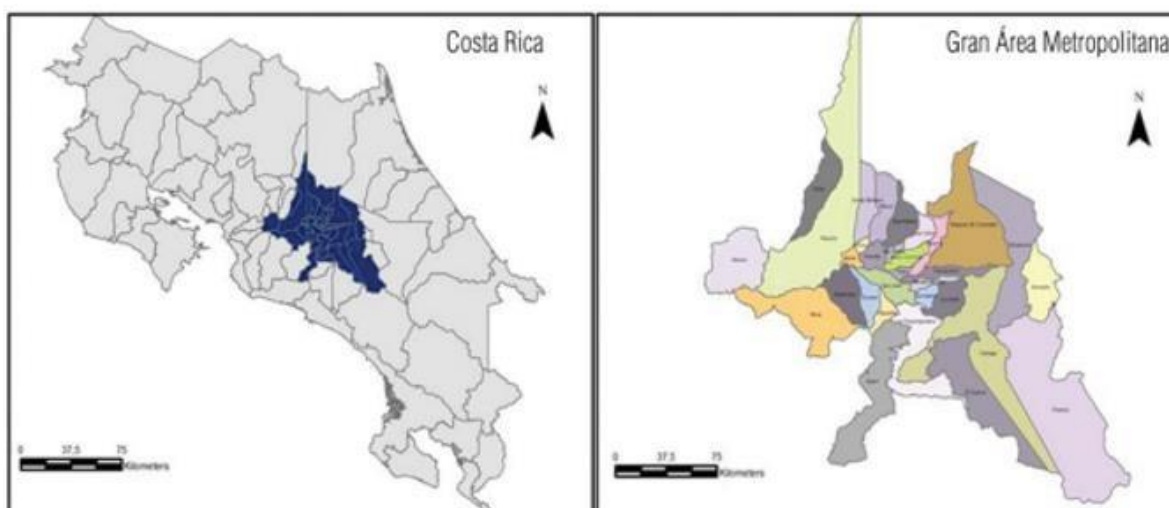
Es importante identificar las particularidades propias del país, que lo diferencian históricamente de otras realidades de la región:

- Una extensión territorial y poblacional pequeñas en comparación con buena parte de los países y urbes latinoamericanos: el área de Costa Rica es de 51.179 km², su población total de 5.226.362 habitantes y la densidad poblacional de 102,12 hab./km². En Latinoamérica, en cuanto a extensión territorial ocupa el puesto número 17 de 20 (sólo supera a República Dominicana, Haití y El Salvador) y, en cuanto a población ocupa la posición 18 de 20 (sólo supera a Panamá y a Uruguay).
- Un desarrollo urbano e industrial concentrado en la Región Central del país, específicamente en el Gran Área Metropolitana (GAM), que engloba a las ciudades más pobladas y principales centros industriales y comerciales del país, incluyendo a la capital San José. La población del GAM ronda los 3 millones de habitantes, constituyendo cerca del 60% de la población del país.
- Un Estado social de derecho consolidado en mayor medida en comparación con el resto de la región centroamericana, donde de manera histórica ha imperado un sistema político democrático y estable y una institucionalidad pública que ha extendido la cobertura de educación y salud a casi todo el territorio nacional
- El porcentaje de población pobre en el país ronda 23%, de la cual el 6,4% constituye pobreza extrema. El porcentaje de población pobre es mayor en las zonas rurales (28,3%) que en las urbanas (21,1%), lo cual muestra mayores opciones para la gente de generar ingresos en las concentraciones urbanas. Esto responde al modelo de desarrollo del país, centrado en la Región Central y que ha motivado en muchos momentos migraciones del campo a la ciudad (Programa Estado de la Nación, 2022 e INEC 2022 y 2023).

Esta contextualización general del país permite enmarcar su área urbana más poblada, el GAM, ubicada en el Valle Central, que a su vez es parte de la Región Central. El GAM tiene una extensión de 2.044 km² y está conformada por 31 municipios, pertenecientes a cuatro provincias del país: San José, Alajuela, Cartago y Heredia. Las ciudades homónimas, están entre las más pobladas del país y también forman parte del GAM (Martínez Pardo, 2006). A continuación, una representación gráfica de la ubicación del GAM en Costa Rica.

FIGURA 1

UBICACIÓN DEL GRAN ÁREA METROPOLITANA (GAM) Y DIVISIÓN POR MUNICIPIOS



Fuente: Arias Ramírez y Sánchez Hernández, 2012, p. 133.

2.1.1. Conformación histórica del GAM.

Según la historiadora costarricense Patricia Fumero, las transformaciones de lo que hoy es el territorio del Gran Área Metropolitana que cambiaron el espacio ocupado por grandes plantaciones de café a las concentraciones urbanas, inician con dos terremotos en el siglo XIX y uno a inicios del siglo XX. Estos desastres naturales ocurridos en 1841, 1888 y 1910, son los que propician una reconfiguración del espacio urbano y cambia sus influencias y ordenamiento coloniales, marcados

originalmente por los cafetales rodeando los pueblos, a uno de reconstrucción de las ciudades basada en elementos modernos (Fumero, 2009).

Por su parte, Pujol, Sánchez y Pérez (2011) consideran que la expansión del área metropolitana de San José se produce históricamente a partir del crecimiento de muchos núcleos rurales pre existentes y del crecimiento de las cuatro ciudades principales (San José, Alajuela, Cartago y Heredia) hacia sus periferias rurales, dando por resultado lo que los autores llaman una conurbación parcial, limitada por accidentes geográficos como cañones de ríos y montañas (Pujol, Sánchez y Pérez 2011: 448).

Estos autores indican que en los orígenes del área metropolitana prevalecía un patrón de propiedad familiar campesina, el cual fue previo a la urbanización: los campesinos eran pobres, pero dueños de la tierra, lo cual les permitía heredar sus terrenos a sus hijos. Este fue un proceso de fragmentación de la propiedad producto de herencias sucesivas y, al tener un origen familiar y campesino, hizo que la conformación del GAM no representara una marcada desigualdad social como en otras urbes latinoamericanas (Pujol, Sánchez y Pérez 2011: 448).

Conforme avanzó el siglo XX y se da una mayor diversificación económica en el Valle Central del país, se produce un mayor desarrollo y concentración urbanos en esta región. Entre las décadas de 1950 y 1980 en Costa Rica se desarrolló un modelo de Estado interventor que propició una organización socio espacial a partir de la centralización y la concentración de poder institucional, la industrialización, la producción de bienes y servicios (Fumero, 2009: 8).

Boza Fonseca et.al. (2015) consideran que la conformación actual del GAM se da a partir de la década de 1950 cuando el país empieza a sustituir modelo agroexportador por uno de sustitución de importaciones con lo cual, era necesario la utilización del espacio urbano para la industria (Boza Fonseca et.al., 2015: 11).

Entonces, los terrenos dedicados al cultivo de café que rodeaban a las poblaciones urbanas de las cuatro principales ciudades al centro del país fueron poco a poco dedicados a la industria, produciendo así un fenómeno de metropolización: expansión de los centros urbanos y surgimiento de zonas periféricas. Eso, junto a fenómenos demográficos como el crecimiento poblacional y la migración del campo

a la ciudad forjaron la configuración del GAM como un gran área urbana e industrial (Boza Fonseca et. al., 2015: 11).

Así, la demanda por nuevos terrenos para la construcción de viviendas y la necesidad de nueva infraestructura, provocaron procesos expansivos de ocupación y urbanización de las tierras agrícolas alrededor de los centros urbanos. Además, la construcción de autopistas y el cambio en el modelo de producción, provocaron la ocupación de terrenos cercanos a las vías para usos industriales (Boza Fonseca et. al., 2015: 11).

Este modelo centralista provocó que gran cantidad del desarrollo institucional, industrial y de acceso a servicios públicos, estuvieran concentrados en la Región Central: “Ejemplo de tal tipo de desarrollo se encuentra en las políticas urbanas de la modernidad, que dispusieron la infraestructura vial de forma que, al intentar hacer un trámite fuera del Valle Central o al viajar al interior, siempre debemos pasar por el centro del país. Tanto que podríamos decir que todas las calles de Costa Rica llevan a San José. Precisamente, tal característica permitió una relativa homogeneización del espacio físico y de la cultura urbana, la cual fue democrática en cuanto a su composición económica y participación política... debido a que todos los barrios tenían los servicios básicos” (Fumero, 2009: 8).

La homogeneidad urbana aparente, fue rota a partir de la década de 1980 con el fin del modelo del Estado interventor, debido a la crisis capitalista mundial y a las medidas neoliberales implementadas. Esto tiene un fuerte impacto en la conformación del espacio del urbano del GAM: “a partir de la década de 1980, se evidencian nuevas formas urbanas resultantes de la mundialización de la economía y modelos de exclusión, desigualdad, aislamiento, fragmentación y multiculturalidad. La crisis también supuso que inversionistas transformaran tierras utilizadas para fines agrícolas en rentables barrios y urbanizaciones de diferentes calidades, tanto en el nivel social como arquitectónico. El desarrollo urbanístico también supuso la multiplicación de cinturones de miseria” (Fumero, 2009: 8-9).

Durante la década de 1980 las políticas impulsadas desde el Consenso de Washington junto a un nuevo cambio de modelo económico que buscaba una

producción más insertada a los flujos internacionales de productos y capitales influirían en el crecimiento no planificado de la gran mancha urbana del GAM. Según lo describen Boza Fonseca et. al:

El modelo económico que se fue consolidando a partir de los ochenta, caracterizado por la liberalización económica, atrajo actividades conectadas en circuitos de capital global como el turismo, servicios financieros, administrativos, logísticos, entre otros también vinculados al outsourcing global. Lo anterior se da simultáneamente a procesos de globalización y de desarrollo y expansión de las tecnologías de información y comunicación (TICs), las cuales facilitaron la desconcentración territorial de las actividades. El principal efecto de los cambios antes mencionados, en el espacio urbano del GAM, sería la reubicación de las actividades económicas antes centrales en la periferia, lo cual replantearía las relaciones territoriales (Boza Fonseca, et. al., 2015: 11).

Otro factor de mención en la configuración del GAM, lo constituye el auge del automóvil como un elemento de dispersión urbana y de conformación de las periferias. Según recogen Solá Morales i Rubio (2002) y Lulle y Paquette (2007) la proliferación del automóvil en las grandes ciudades desde las décadas de 1960 permitió que las personas se desplazaran desde los núcleos residenciales a los centros urbanos y se generaron comercios a lo largo de las autopistas.

Esto ha generado sectores periféricos que absorben las funciones de los centros debido a la movilidad vehicular. Boza Fonseca et. al. consideran que estas lógicas vehiculares también han configurado la existencia de focos urbanos periféricos en torno al GAM, a partir de modelos estrictamente comerciales para acceder a bienes y servicios (2015: 11-12).

Las siguientes imágenes satelitales, una nocturna y otra diurna, muestran de manera más directa la concentración urbana del GAM, en comparación con el resto del país:

FIGURA 2

Imagen satelital nocturna de Costa Rica

Imagen satelital de luminosidad para Costa Rica



Fuente: Universidad de Costa Rica y Gestionando Hábitat, 2022: 100.

FIGURA 3

Vista aérea del GAM

Vista aérea Gran Área Metropolitana Costa Rica



Fuente: Universidad de Costa Rica y Gestionando Hábitat, 2022: 101.

2.1.2. El GAM como región fragmentada.

La fragmentación del GAM se denota en la constitución de comunidades cerradas bajo la figura de condominios. Los llamados barrios cerrados son definidos por Blakely y Snyder como áreas cerradas con accesos restringidos, en los cuales los espacios normalmente públicos han sido privatizados; corresponden a una forma de urbanización diferente a la tradicional, en la cual se privatiza la infraestructura pública para reducir la interacción del barrio cerrado con su entorno (Blakely y Snyder, 1997: 192).

Pujol, Sánchez y Pérez consideran que esta figura de barrios cerrados se ha desarrollado en el GAM de Costa Rica por medio de la figura del condominio privado, pensado originalmente para estratos socioeconómicos altos, con el fin de

aislarse de su entorno urbano y produciendo así una mayor fragmentación del espacio socio urbano (Pujol, Sánchez y Pérez, 2011: 448).

Barrantes Chaves (2019) considera que en el GAM se ha dado una ruptura del tejido urbano con la constitución de dichas comunidades cerradas, que se desarrollan bajo una percepción de necesidad de seguridad, de protección y separación con respecto al resto del contexto urbano. Con respecto a la década de 1990 a 2019, en el GAM se registra un crecimiento exponencial en la construcción de condominios (Barrantes Chaves, 2019: 70). Por ejemplo, aquellos condominios de interés social pasaron de ser prácticamente inexistentes al inicio de la década de 1990, a encontrarse en múltiples lugares del GAM.

Fincas de gran extensión que se encontraban dentro del GAM han sido urbanizadas en las últimas décadas bajo la figura de condominios, en función de intereses comerciales privados y con precios elevados. Consecuencias de estos desarrollos son la afectación en la congestión vial y el incremento de la segregación residencial (Barrantes Chaves, 2019: 70).

La fragmentación socio espacial y segregación residencial se ven aumentadas, pues la constitución de estos condominios tiene un fuerte impacto en las interacciones sociales del contexto urbano:

[...] los barrios aledaños conviven diariamente con estos muros y, en muchos casos, con la incertidumbre de quienes viven ahí [...] (Barrantes Chaves, 2019: 70).

Entonces, autores como Fumero (2009), Barrantes Chaves (2019) y Arce Guillén y Fernández Martínez (2021) identifican con claridad que el GAM es una ciudad socio espacialmente fragmentada y que repite esquemas de exclusión urbana.

2.2. Los asentamientos informales en el GAM.

La expresión más visible y que materializa la fragmentación socio espacial y la informalidad urbana es la constitución de asentamientos informales o asentamientos en precario. Murillo Viquez y Ramírez González (2020) consideran

que el crecimiento de éstos entre las décadas de 1950 y 1990 han configurado al GAM, pues responde a los parámetros de segregación espacial y utilización del espacio en función de intereses inmobiliarios privados (Murillo Víquez y Ramírez González, 2020: 4).

2.2.1. Perspectiva histórica de los asentamientos informales.

En el año de 1961 se aprobó la llamada “Ley de erradicación de tugurios y defensa de arrendatarios”, la cual declaraba de interés público la erradicación de los llamados “tugurios”, entendidos como barrios insalubres y con hacinamiento, al tiempo que establecía las instituciones responsables de llevarla a cabo por medio de la rehabilitación barrial (Martínez Pardo, 2006).

Argüello Rodríguez en su obra de 1981 “Los más pobres en lucha”, describe cómo desde la década de 1970 en las áreas urbanas de Costa Rica se daban ocupaciones organizadas de terrenos por población que no tenía otros medios para acceder al suelo y a la vivienda.

El autor reconoce que las ocupaciones de terrenos por personas vulnerables en zonas urbanas era una cuestión cada vez más creciente en el país durante la década de 1980. Justamente, el crecimiento de estas situaciones, sumado a la “lucha reivindicativa” de dichos grupos sociales y la “potencialidad electoral” de los mismos, hizo que el Estado costarricense tratara de abordar las problemáticas por medio de distintos tipos de políticas, y no únicamente por medio de desalojos (Argüello Rodríguez, 1981: 32).

Las ocupaciones de terrenos por personas de escasos recursos fueron desarrollándose e incrementando en las décadas siguientes, algunas veces fueron organizadas a partir de promesas políticas (Guido Masis, 2009).

Según lo describen Arce Guillén y Fernández Martínez (2021), el GAM ha sido configurada en gran medida por intereses urbanísticos privados del mercado inmobiliario. Esta configuración también ha definido la ubicación posterior consolidación de los asentamientos informales: han tenido que ubicar las zonas de

las afueras de las ciudades en sitios de riesgo de desastres naturales, ya que las mejores ubicaciones para vivir lo ocupan complejos residenciales, a los que las personas sin recursos económicos no pueden acceder.

Los asentamientos informales surgen en el GAM por la migración de las zonas rurales a las zonas urbanas (Martínez Prado, 2006). Las personas que migran a la gran concentración urbana del país en busca de mejores empleos no tienen acceso al suelo ni a la vivienda y son quienes deben habitar en los asentamientos informales.

Por su parte, Martínez Pardo (2006) considera que la migración nicaragüense es un factor amplificador de la población en dichos asentamientos: debido a las recurrentes crisis socioeconómicas y políticas del vecino país, durante la década de 1990 grandes cantidades de migrantes llegan a Costa Rica en búsqueda de trabajo. Se asientan en el GAM al ser el principal territorio de actividad comercial e industrial. Al no contar con recursos para acceder al suelo y la vivienda, se repite lo mismo que con la migración costarricense rural a urbana y ocupan los asentamientos informales.

2.2.2. Conformación actual de los asentamientos informales.

Según las bases de datos actualizadas del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos de Costa Rica (MIVAH), en 2024 existen 586 asentamientos informales en el país, en los cuales residen cerca de 200.000 personas, lo cual representa un 4% del total de la población. Estos asentamientos son conformados por más de 63.000 viviendas (MIVAH, bases de datos de 2024). Más de la mitad de los asentamientos informales se ubican en las zonas periféricas del GAM, con buen acceso a las principales ciudades donde se ubican las fuentes de empleo.

La población que reside en asentamientos informales del GAM enfrentan condiciones socioeconómicas más adversas que la población del resto del país. Mora Steiner caracteriza a los asentamientos informales del GAM con viviendas en malas condiciones hechas con material de desecho, con condiciones de

hacinamiento y mayor incidencia entre su población de problemáticas sociales como desempleo, educación básica o secundaria inconclusa, embarazo adolescente y condiciones sanitarias adversas en comparación con el resto del país. También se identifica una mayor cantidad de jefaturas de hogar exclusivamente femeninas y mayor presencia de población migrante de origen nicaragüense (Mora Steiner, 2014).

La autora también identifica un mercado informal de tenencia del suelo y la vivienda en los asentamientos informales: de la totalidad de las viviendas que los conforman, un 50,4% de sus ocupantes considera que viven en una vivienda totalmente pagada (es decir, la compraron de alguien más), un 18,0% está alquilando una vivienda en algún asentamiento y un 18,2% fueron declaradas viviendas en precario, es decir, no las adquirieron de nadie, únicamente ocuparon el lugar que habitan (Mora Steiner, 2014: 125)².

Con respecto a la tenencia de la tierra, los asentamientos informales se ubican generalmente en terrenos públicos, que son posesión de una institución descentralizada del Gobierno Central, o bien de una municipalidad. Igualmente existen aquellos que se han desarrollado en terrenos de dueños privados. Un 80% de los asentamientos informales del GAM se ubican en áreas de alto riesgo por potenciales desastres naturales, o bien están en terrenos que las autoridades nacionales buscan destinar a proyectos de infraestructura pública. Lo anterior limita que se puedan llevar a cabo procesos de regularidad. Además, un 74% de los asentamientos informales se ubican en terrenos públicos, un 18% en terrenos privados y un 8% en terrenos mixtos (MIVAH, 2024).

Estos datos demuestran que los asentamientos informales del GAM son espacios de continua transformación, en donde prevalecen mercados informales de acceso al suelo y a la vivienda. Debido a las categorías de “viviendas totalmente pagadas

² Los datos consignados por Mora Steiner (2014) se refieren al Censo de Población y Vivienda de 2011 y brindan un panorama detallado de los asentamientos informales en la década anterior. En este sentido, el Informe de Balance y Tendencias del Sector Vivienda 2023 de la Universidad de Costa Rica (2024) concluye que, si bien las bases de datos del MIVAH resultan fundamentales para un panorama general de los asentamientos informales, aún se carecen de datos actuales más específicos sobre la realidad socioeconómica de los asentamientos informales. El Censo de Población y Vivienda de 2022 tampoco ahonda de manera novedosa en las realidades de los asentamientos informales del país.

“y “viviendas alquiladas” y sus porcentajes en los asentamientos, es posible afirmar que la conformación de éstos se mantiene principalmente a través de personas que habitaron los asentamientos, construyeron viviendas en el marco de la informalidad y, posteriormente, alquilan o venden éstas en el mismo contexto informal.

2.2.3. Mercado inmobiliario informal en los asentamientos.

A través del tiempo, algunas personas en los asentamientos informales llegan a ser considerados como propietarios de lotes dentro del contexto informal de organización comunal, aunque carezcan por completo de un título de propiedad. Puede ser que estas personas ni siquiera vivan en el respectivo asentamiento: ha sucedido en muchos casos que personas beneficiadas con el subsidio del bono familiar de la vivienda se trasladan a su nueva vivienda, pero siguen considerándose dueñas del espacio y la vivienda que ocuparon en el asentamiento.

Las personas son consideradas de esta manera por un asunto de apropiación: son ellos quienes adecuaron el espacio en el marco de la informalidad urbana con sus propios recursos y esfuerzo y quienes construyeron las viviendas con materiales de desecho. En varios casos, incluso las personas han podido realizar mejoras a estas viviendas a lo largo de los años.

Por lo tanto, para efectos de la comunidad desarrollada en los asentamientos informales, estas personas son los propietarios del espacio por la apropiación que han efectuado a través del tiempo. Estas personas entienden como algo legítimo que, después de salir del asentamiento, su vivienda sea ocupada por un hijo con su núcleo familiar, o bien, que puedan alquilar o vender a terceros esas estructuras y espacio por el que trabajaron años.

Entonces, la persona alquila a terceras personas la vivienda o espacio en el asentamiento informal. Esta es una de las causas por las cuales, a pesar de que el Estado ha realizado una importante inversión en bonos de vivienda³, no logra erradicar los asentamientos informales, pues no hay controles posteriores de

³ Los bonos de vivienda se financian con subsidios estatales, estructurados y ejecutados por medio del Sistema Financiero Nacional de la Vivienda de Costa Rica. Este sistema es explicado en el apartado siguiente.

ninguna autoridad pública para reordenar los espacios en los asentamientos informales que ocuparon los que luego se convierten en beneficiarios del subsidio.

Las personas que alquilan o venden espacios en asentamientos informales también pueden ser dirigentes comunales, que adquieren un “derecho” legitimado con el tiempo de organizar y definir el espacio, justamente por su rol de liderazgo.

Los alquileres en los asentamientos informales no sólo implican viviendas completas, pueden constituir sólo un cuarto para personas solas o parejas que se trasladan al GAM para trabajar.

Entonces, el mercado informal de acceso al suelo en los asentamientos está conformado en su oferta por personas que mantienen un derecho de posesión informal sobre lotes. Algunas de estas personas ya no viven en los asentamientos al haber recibido el subsidio estatal de vivienda y alquilan el espacio que ocuparon en el asentamiento. O bien, la oferta puede conformarse por dirigentes comunales de los asentamientos o personas que han comprado de manera informal espacios y los alquilan.

Mientras, la demanda la conforman personas que no pueden acceder al mercado inmobiliario formal y pueden ser familias completas, o personas solas que se desplazan a trabajar al GAM. Muchos de ellos son personas de origen migrante nicaragüense, lo cual responde a la conformación social actual de los asentamientos informales del GAM.

2.2.4. Prospectiva de los asentamientos informales.

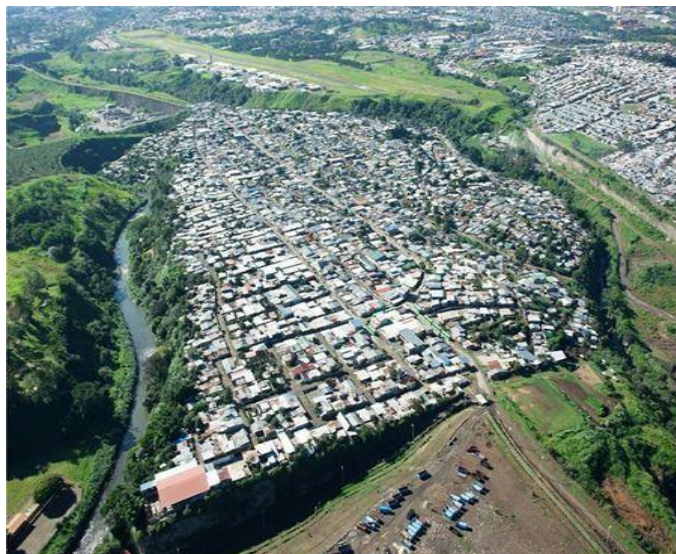
Los datos indican las condiciones de vulnerabilidad social que se vive en una magnitud mayor en los asentamientos informales y que está caracterizada por una población en su mayoría femenina, integrada por madres autónomas, que deben afrontar la crianza de sus hijos con pocas posibilidades de subsistencia. La población de estos asentamientos tiene menos opciones a fuentes de empleo formales ya que en su mayoría no cuentan con su educación formal concluida. Por lo tanto, la informalidad urbana se convierte en una forma de subsistencia ante la vulnerabilidad social.

El asentamiento informal más poblado del GAM y del país es el de La Carpio, ubicado en el sector oeste de la capital, con 63 hectáreas de extensión y cerca de 26.000 habitantes. Es circundante a uno de los principales rellenos de basura del GAM y bordeado por dos ríos bastante contaminados, el Virilla y el Torres. La Carpio surgió a inicios de los años 1990 con gran presencia de migrantes nicaragüenses que huyeron de las crisis económicas y políticas de ese país (Olivares, 2022). Su población de origen migrante es bastante alta: un 49% de origen nicaragüense, un 50% de costarricenses y un 1% de otras nacionalidades (Gómez, Guillén y Salas, 2018).

Es un asentamiento que ha desarrollado el comercio informal entre su población como medio de subsistencia y para acceder a bienes y servicios: se puede observar pulperías (tiendas de ventas de abarrotes), sodas (fondas) especialmente de comida nicaragüense, bares, zapaterías, tiendas de ropa, tiendas de teléfonos celulares y puestos de ventas de frutas y verduras (Gómez, Guillén y Salas, 2018). La Carpio es una muestra de las realidades que se viven en los distintos asentamientos informales del GAM. A continuación, una fotografía aérea de La Carpio y de otros asentamientos del GAM:

FIGURA 4

Vista aérea del asentamiento La Carpio (2022)



Fuente: Rico en Q Costa Rica, 2014.

FIGURA 5

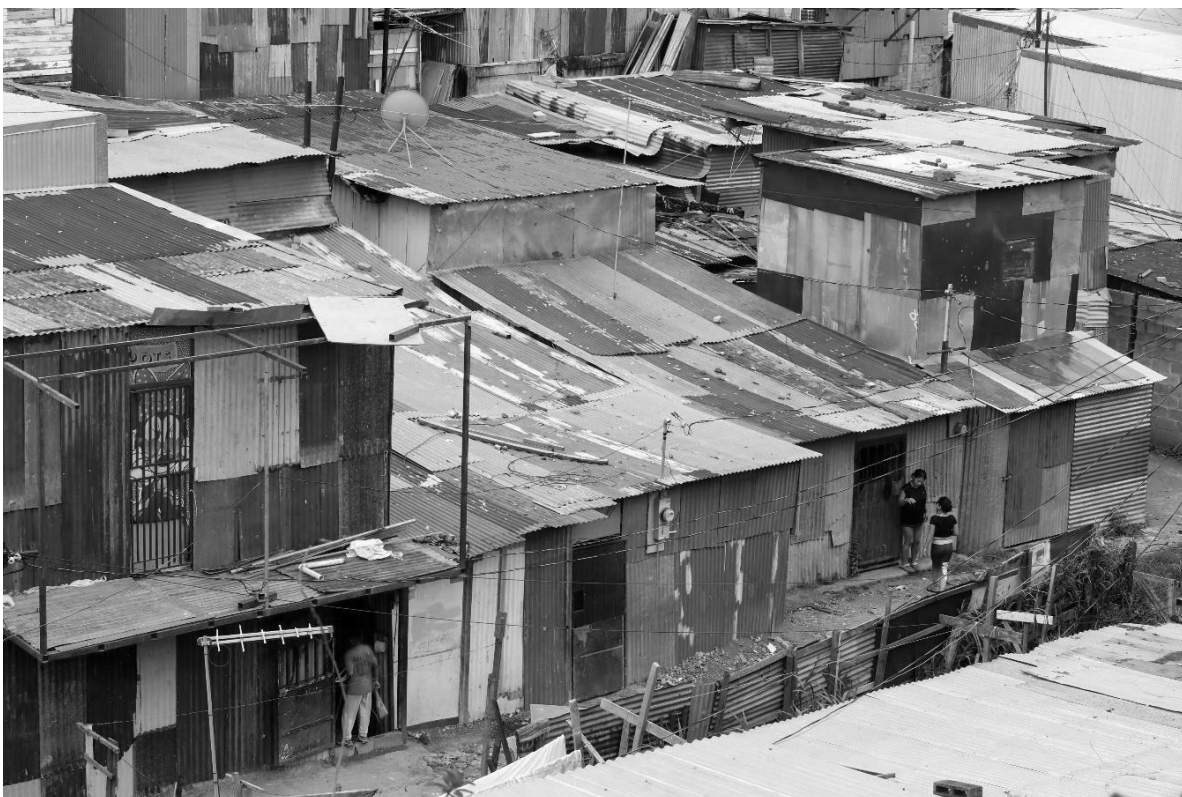
**Vista del asentamiento en Los Anonos, cantón de Escazú,
provincia de San José**



Fuente: La Nación, 2015.

FIGURA 6

Vista del asentamiento Metrópolis 3, Pavas, cantón central de San José

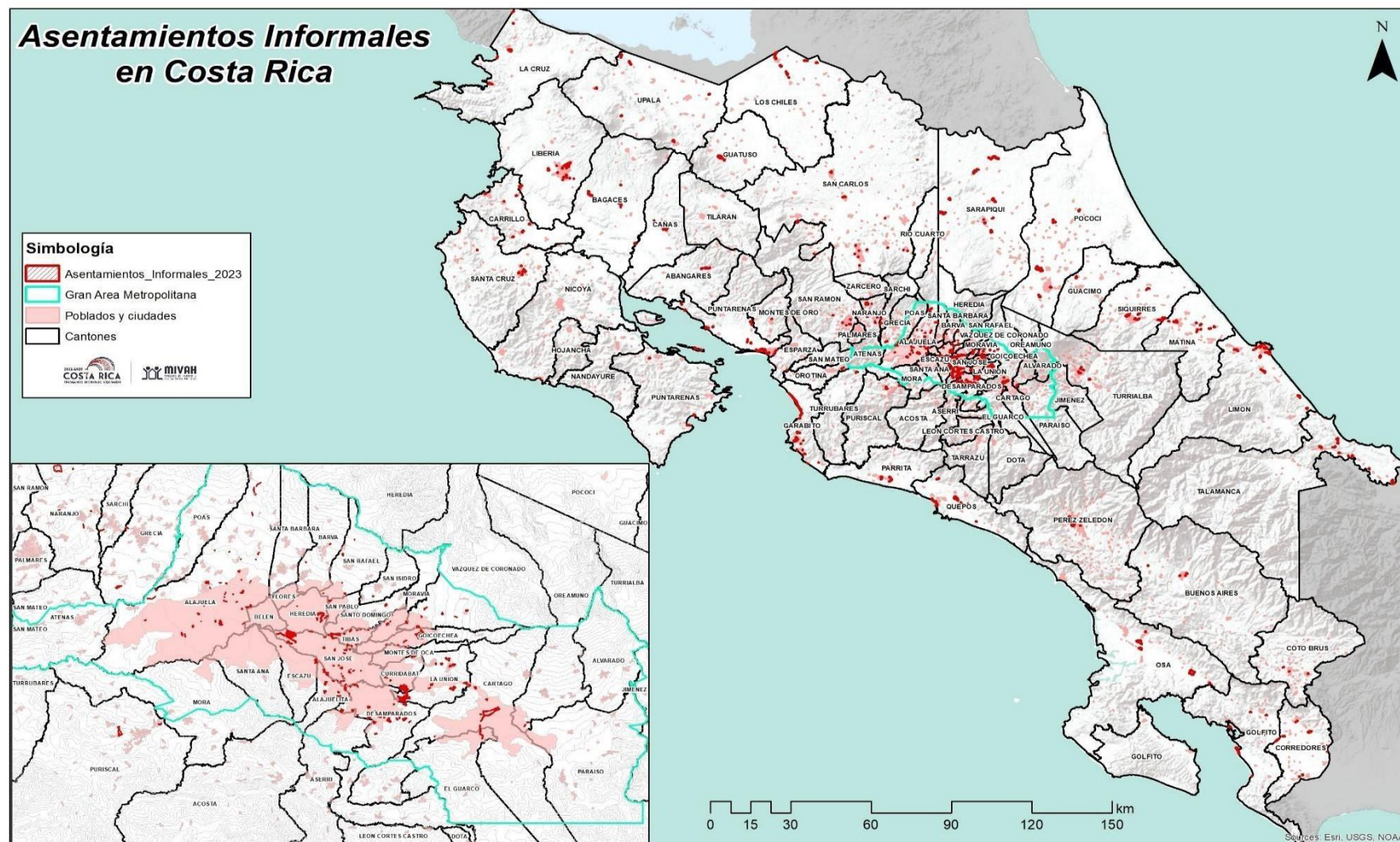


Fuente: La Nación, 2020.

A continuación, se presenta el siguiente mapa elaborado por el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, MIVAH, en abril de 2023, con la ubicación actualizada de los asentamientos informales en el país. Las áreas en rojo indican los asentamientos informales, mientras que las áreas en rosado indican las principales concentraciones de población y, la línea celeste, delimita el Gran Área Metropolitana.

MAPA 1

Asentamientos informales en Costa Rica



Fuente: Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, 2023.

Como se observa en el mapa anterior, buena parte de los asentamientos informales se concentran en el GAM, correspondiendo con la necesidad de las personas de acceder a empleo y servicios, lo cual es más factible en el entorno urbano de la Región Central del país. Esto debido al modelo de desarrollo económico y urbanístico centralista que ha imperado históricamente en Costa Rica.

Precisamente, de acuerdo con los datos de la Encuesta Nacional de Hogares del Instituto Nacional de Estadística y Censos de Costa Rica de julio de 2024, la Región Central del país que concentra la mayor cantidad de población y de asentamientos informales incluye, a su vez, la mayor cantidad de personas y hogares en condiciones de pobreza multidimensional: de una población total de la región de 3.261.760, 290.587 están en esta condición, lo cual representa un total de 73.275 hogares (INEC, 2024).

Lo anterior corrobora que los asentamientos informales se ubican en la región más poblada y con mayores opciones de empleo del país, pero al mismo tiempo de mayor concentración de pobreza en números absolutos, lo cual se explica por la configuración segregada del GAM.

Por otra parte, un elemento fundamental para destacar tanto en los orígenes como en la configuración diaria de los asentamientos informales del GAM, es la organización comunal para poder subsistir. Las personas habitantes de los asentamientos han debido organizarse, ya sea de manera intermitente o permanente, para poder acceder en primera instancia al suelo y a la vivienda y, posteriormente, acceder a servicios básicos.

Esta organización se ha desarrollado ya sea por mecanismos formales del ordenamiento jurídico costarricense, constituyendo asociaciones de desarrollo con personería jurídica, juntas de educación que administran escuelas en el marco del Ministerio de Educación Pública, o bien asociaciones de acueductos (ASADAS, con personería jurídica, asesoradas por el Instituto de Acueductos y Alcantarillados); la población también se ha organizado por mecanismos informales, constituyendo comités de vecinos que se encargan de algún aspecto organizativo de los

asentamientos. En ambos casos, los dirigentes de estas organizaciones coordinan con las respectivas autoridades institucionales y políticas (Techo, 2014: 35).

Las organizaciones comunales en los asentamientos informales han sido constantes y muy necesarias para resolver necesidades básicas. Pueden constituirse en el marco de la formalidad jurídica (asociaciones de desarrollo, juntas de educación, asociaciones de acueductos), como en el marco de la informalidad (comités vecinales).

Entonces, la informalidad urbana ha sido el modo de vida de subsistencia para las personas que no han tenido otra alternativa para acceder al suelo y a la vivienda en el GAM, más que habitar un asentamiento informal: por medio de ocupaciones de hecho - toma de tierras-, así como del mercado inmobiliario informal, se accede al suelo y la vivienda; se adquieren materiales para construir viviendas improvisadas; se desarrolla una economía informal de bienes y servicios; las comunidades de los asentamientos están en organización continua para resolver sus necesidades de servicios e infraestructura.

Para hacer frente a la problemática de los asentamientos informales en Costa Rica surge el Sistema Financiero Nacional de la Vivienda en 1986, que articula actores públicos y privados y contaba en sus inicios con un programa de erradicación de precarios (Aguilar Zúñiga, 2017: 3-4) y que se estudia en el siguiente apartado. Las políticas implementadas para atender la proliferación de los asentamientos informales se han considerado insuficientes a lo largo de las décadas, pues no se han conceptualizado en función de las situaciones estructurales de ordenamiento del espacio que generan las problemáticas de exclusión socio espacial (Murillo Viquez y Ramírez González, 2020: 4).

2.3. El Sistema Financiero Nacional de la Vivienda (SFNV).

En el año de 1986 se crea en Costa Rica el Sistema Financiero Nacional de la Vivienda (SFNV) por medio de la ley 7052, el cual constituye un sistema que ofrece distintos tipos de subsidios para la construcción de viviendas por parte de empresas y entidades financieras del sector privado, junto a acceso al crédito hipotecario en condiciones de mercado (Martínez Porras, 2018: 965).

2.3.1. Orígenes del Sistema Financiero Nacional de la Vivienda.

Este sistema tiene antecedentes en materia de política pública de vivienda en el país, primero con la ley 190 de 1942 que creaba una cooperativa denominada “Casas Baratas La Familia”, con el fin de construir en la ciudad de San José casas “a bajo costo e higiénicas” para peones, obreros, artesanos y empleados. Lo anterior en el marco de reformas sociales que se dieron en el país durante la década de 1940. Posteriormente, se realiza una nueva reforma y las funciones de la referida cooperativa son asumidas por un “Departamento de Habitación” de la entonces recientemente creada Caja Costarricense del Seguro Social (Rojas Rodríguez, 2021: 31).

Luego, en 1954 se crea por la ley 1788 el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, INVU, con el propósito de que el Estado tuviera la tutela en materia de soluciones de vivienda. Se pasa así del enfoque reformador con participación ciudadana por medio de una cooperativa, a uno de institucionalización centralizada por parte del Estado.

En el año 1961 se establece una primera ley de erradicación de tugurios y defensa de arrendatarios cuya responsabilidad se le dio al INVU y a los gobiernos locales (Rojas Rodríguez, 2021: 37).

Desde la década de 1960 en el marco de la Guerra Fría, el INVU recibió financiamiento del programa Alianza para el Progreso del gobierno de Estados Unidos, que le permitió desarrollar programas masivos de vivienda popular. Por

medio de la Ley de Planificación Urbana en 1968 también se le brindó al INVU un rol normativo en la planificación y urbanización de las ciudades (Martínez Porras, 2018: 966).

Además del INVU, entre las décadas de 1960 y 1970 otras entidades del sistema bancario nacional, tanto públicas como privadas, diversificaban ofertas de vivienda para otros sectores socioeconómicos del país (Martínez Porras, 2018). Un ejemplo de ello es en 1969 con la creación del Sistema de Ahorro y Préstamo del Banco Crédito Agrícola, constituyendo el primer sistema de ahorro y crédito para la compra de vivienda (Rojas Rodríguez, 2021).

Paralelamente a eso, crecía la industrialización y desarrollo de los centros urbanos y con ello, las migraciones del campo a la ciudad. En 1971 se creó el Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS), con el fin de atender las necesidades de la población en condiciones de pobreza. Esto también incluía que el IMAS se involucrara en la problemática de vivienda, aunque no se especificaba cómo (Rojas Rodríguez, 2021: 43-44).

Posteriormente, en 1979 por medio del decreto del Poder Ejecutivo 10458 se crea al Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH) responsable de ser el rector del sector vivienda. A pesar de esta rectoría, el hecho de que el ministerio carezca de una ley constitutiva ha limitado su accionar para implementar una perspectiva integral con respecto al abordaje de la problemática de vivienda, desde una visión sostenible a través del tiempo (Rojas Rodríguez, 2021: 44). A continuación, un esquema de los principales hitos en materia de política de vivienda en Costa Rica entre las décadas de 1940 y 1970, antes de la constitución del Sistema Financiero de Vivienda:

FIGURA 7

Evolución de las políticas de vivienda en Costa Rica entre las décadas de 1940 a 1970



Fuente: Rojas Rodríguez, 2021: 31.

Como se indicó en apartados anteriores, a inicios de la década de 1980 se implementan medidas económicas neoliberales y afectan programas sociales como las urbanizaciones de viviendas populares que en décadas atrás impulsó el INVU. Este panorama rompió la cierta homogeneidad social que existía en la ciudad y de la cual eran muestra las urbanizaciones de viviendas (Martínez Porras, 2018) y propició la conformación de asentamientos informales.

2.3.2. Caracterización del SFNV y sus programas.

Es en este marco que surge el Sistema Financiero Nacional de la Vivienda (SFNV) por medio de la ley 7052 del 13 de noviembre de 1986. El sistema cuenta con la rectoría del banco estatal Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), que es llamado un “banco de segundo piso”, ya que no atiende a la población beneficiaria de manera directa, sino que lo hace a través de entidades financieras autorizadas: bancos públicos o privados, cooperativas financieras, mutuales de ahorro y préstamo (FUPROVI 2007 y Martínez Porras 2018).

Dentro del ordenamiento jurídico costarricense, el BAHNVI es identificado como un ente público “no estatal” (Banco Hipotecario de la Vivienda, 2023). Este tipo de entidades son definidas como aquellas que ejercen una función administrativa, a pesar de que no pertenecen directamente al Estado y están fuera de su órbita, pero sí emiten actos administrativos y están sujetos al Derecho Administrativo (Procuraduría General de la República, 1999).

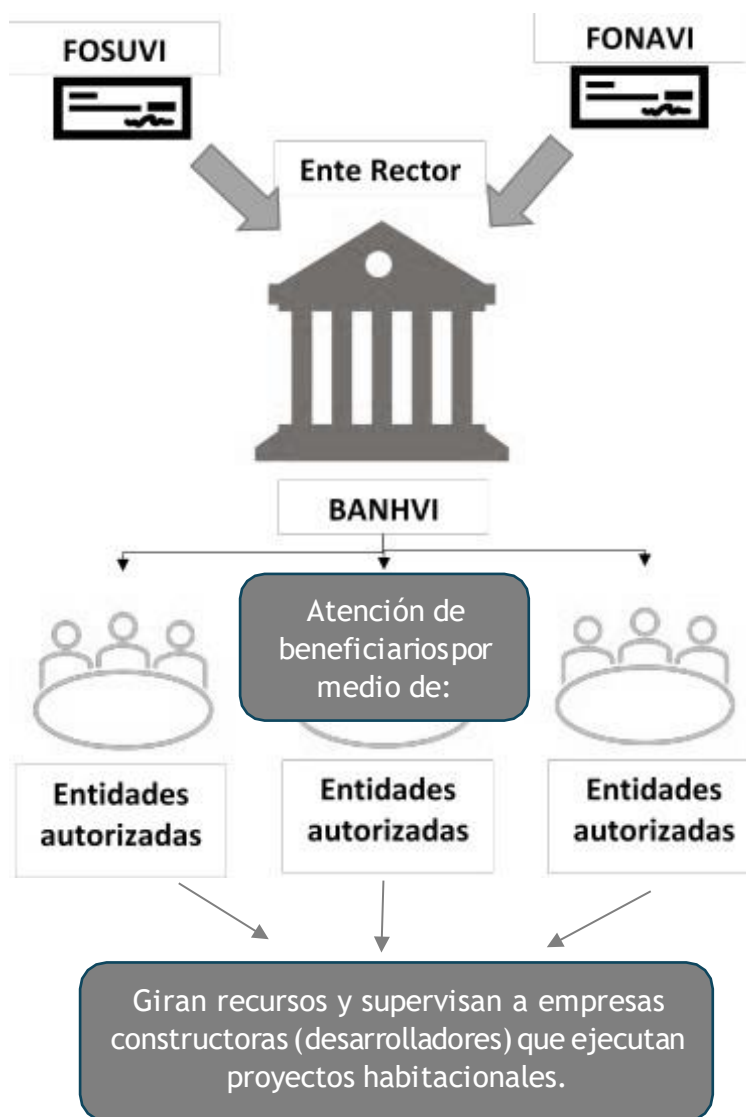
Es decir, son instituciones autónomas que realizan alguna función administrativa con fondos estatales, pero no son parte del ordenamiento del Estado, aunque cuentan en su organización con representantes estatales. Así, la Junta Directiva del BAHNVI es presidida por el ministro o ministra de vivienda y asentamientos humanos, nombrado por el presidente de la República.

Para la financiación de los distintos programas de vivienda, el BAHNVI cuenta con dos fuentes de fondos públicos: el Fondo Nacional para la Vivienda (FONAVI), el cual financia programas habitacionales diversos y el Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI), que se destina exclusivamente a familias de escasos recursos económicos (Martínez Porras, 2018: 970). Estos subsidios son denominados bono familiar de la vivienda.

El SFNV constituye una triangulación de actores públicos y privados: El BAHNVI como ente rector que recibe y administra fondos públicos; la atención de potenciales beneficiarios se realiza por medio de las entidades autorizadas, que pueden ser públicas o privadas (mutuales de ahorro, cooperativas, bancos estatales o privados) y éstas, a su vez, son quienes giran fondos y supervisan a las empresas constructoras (desarrolladores privados) que realizan la construcción de los proyectos habitacionales. El siguiente esquema ejemplifica la estructuración del Sistema Financiero Nacional de la Vivienda:

FIGURA 8

Esquema del Sistema Financiero Nacional de la Vivienda de Costa Rica



Fuente: elaboración propia con base a Rojas Rodríguez, 2021: 47.

De acuerdo con el nivel de ingresos de cada familia, pueden financiar su vivienda con una parte de crédito hipotecario en condiciones de mercado y otra parte de subsidio: a mayor ingreso familiar, tendrán más acceso a crédito y menos al subsidio; mientras, a menor ingreso familiar, podrán acceder a más subsidio y menos crédito. Las familias integradas por adultos mayores o personas con discapacidad física reciben una atención priorizada (FUPROVI, 2007).

Desde el año de 1991, el bono familiar de la vivienda se convirtió en una donación total del Estado para aquellas familias cuyos ingresos mensuales brutos son inferiores a un salario mínimo y medio de un obrero no calificado de la construcción (Martínez Porras, 2018: 970 y FUPROVI, 2007: 7). Lo anterior de acuerdo con el artículo 59 de la ley 7052. Si bien esta modalidad de “bono total” sin necesidad de crédito hipotecario ha beneficiado a un gran número de familias, también ha representado retos para la sostenibilidad del sistema.

Los recursos del bono familiar de la vivienda pueden utilizarse para tres propósitos: 1) construcción de vivienda nueva, 2) mejoras de viviendas ya existentes y 3) mejoras de infraestructura comunal.

Con respecto a la compra de un lote y construcción de nueva vivienda o construcción de una nueva vivienda en un lote ya existente, en ambas situaciones pueden tomarse en cuenta tanto de casos individuales como de proyectos habitacionales de varias viviendas. El subsidio también puede orientarse al mejoramiento de viviendas ya existentes (Rojas Rodríguez, 2021, pp. 70-76).

Además de la construcción de nuevas viviendas o la reparación de aquellas ya existentes, también está el denominado “bono comunal” que se destina a mejoras de infraestructura pública en los barrios y es el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH) el que determina cuáles comunidades pueden ser intervenidas (Rojas Rodríguez, 2021:70).

Los programas del SNFV por medio del subsidio del bono familiar de la vivienda son los siguientes:

- *Programa regular:* está dirigido a las familias con terrenos propios o que pueden adquirir algún crédito o aportar ahorros que complementen el bono familiar de la vivienda para la construcción de la vivienda.
- *Programa de extrema necesidad (pobreza extrema), erradicación de tugurios y atención de emergencias causadas por desastres naturales:* vinculado al artículo 59 de la Ley 7052 que se explicó en el apartado anterior, el cual está dirigido a personas en extrema necesidad, en tugurios o en una situación de emergencia cuyo ingreso bruto mensual del núcleo familiar sea menor a un salario mínimo y medio de un obrero no calificado de la construcción y que requieren un subsidio que abarque la compra del lote y la construcción de la casa; o bien ser reubicados en un proyecto habitacional. Este es el llamado “bono total”.
- *Programas especiales:* se orientan a brindar viviendas nuevas a personas mayores de 65 años, personas con discapacidad física o comunidades indígenas, siempre y cuando su ingreso familiar sea el indicado en el apartado anterior para recibir un “bono total”.
- *Programa de bono comunal:* se orienta a mejorar las condiciones de vida de las personas que viven en comunidades en condiciones de vulnerabilidad social por medio de brindar infraestructura pública y de desarrollo comunal, como parques, aceras, alcantarillas, zonas recreativas, entre otras.

Según datos brindados por el Banco Hipotecario de la Vivienda, BANHVI, desde su creación en 1987 hasta el 2024 el SNFV ha brindado 427.738 bonos de vivienda para la misma cantidad de familias, esto entre bonos ordinarios que también implican crédito y los bonos para pobreza o pobreza extrema. Esto representa un 30% del total de la población costarricense.

A su vez, de acuerdo con los datos del Censo de Población y Vivienda 2022 del Instituto Nacional de Estadística y Censos, INEC, en Costa Rica existe un total de 1.836.291 viviendas. En comparación con los datos del BANHVI de 2024, la cantidad de bonos de vivienda otorgados hasta ese año implica que una cuarta parte de las viviendas del país ha recibido este subsidio en algún momento.

El sistema es bastante consolidado desde una perspectiva financiera y de articulación entre actores públicos y privados y responde a una tradición del Estado costarricense de atender la necesidad de vivienda de la población, pues en la Constitución Política vigente desde el año 1949 consagra el acceso a la vivienda como un derecho. Lo anterior ha hecho que Costa Rica presente el déficit de vivienda más bajo de Latinoamérica (Martínez Porras, 2018: 970).

2.3.3. Retos para la efectividad y sostenibilidad del SFNV.

Ahora bien, a pesar de la implementación del SFNV y de que su origen buscaba la erradicación de asentamientos informales, éstos no han disminuido conforme transcurre el tiempo. Por el contrario, el 52% de los asentamientos informales del país se establecieron posterior a 1986, el año de creación del sistema (Chinchilla Cerdas, 2017).

Lo anterior demuestra problemáticas en la articulación del sistema para atender a la población afectada por la falta de vivienda, al tiempo que revela la prevalencia de un mercado inmobiliario en los asentamientos informales, a pesar de la existencia del SFNV.

Con respecto a la articulación del sistema, ha implicado que el Estado no cuente con protagonismo en la definición de zonas a desarrollar proyectos habitacionales, ni en la identificación de terrenos ni de potenciales beneficiarios. Los autores costarricenses Martínez Porras (2018: 971) y Rojas Rodríguez (2021: 90-91) indican que son los desarrolladores privados quienes definen dónde construir e identifican

a potenciales beneficiarios en esas áreas. El Estado, entonces, cedió su rol protagónico en función de la coordinación del sector privado.

Rojas Rodríguez describe muy bien el papel de los desarrolladores privados en el SFNV: “los desarrolladores de principio a fin construyen todo el proyecto su conceptualización y ubicación están bajo su completo control, no hay o existen muy pocos lineamientos en cuanto a integrar espacialmente los proyectos de este tipo y no hay un marco que permita regular o monitorear la integración de estos proyectos en un contexto de planificación territorial” (Rojas Rodríguez, 2021: 91).

¿A qué se debe la ausencia del Estado costarricense en la definición de los territorios donde se pueden desarrollar proyectos de interés social e identificar preliminarmente a los potenciales beneficiarios? Es preciso enmarcar el surgimiento del SFNV a finales de la década de 1980 en el inicio de la implementación de las políticas socioeconómicas surgidas del Consenso de Washington, según las cuales el accionar del Estado debía disminuirse al mínimo y permitir el desarrollo del libre mercado en todos los ámbitos.

Entonces, el Estado va disminuyendo su accionar en temas clave. En el caso de Costa Rica, este fue el caso del sector vivienda, donde se implementa un sistema financiero para gestionar vivienda social con gran protagonismo del sector privado y limitando la acción del Estado a supervisión técnica, entrega de los fondos del subsidio de vivienda y verificación de la normativa vigente para analizar a los potenciales beneficiarios. El Estado renuncia a su rol como gestor de proyectos habitacionales.

En este mismo lapso, entre finales de la década de 1980 e inicios de la de 1990, se establecen en el país dos fundaciones con fondos de la cooperación internacional, que se desempeñan en el SFNV como desarrolladores privados para proyectos habitacionales: la Fundación Promotora de Vivienda, FUPROVI, con fondos de la cooperación sueca y la Fundación Costa Rica Canadá, con fondos de la cooperación canadiense. Ésta última también se constituye como una entidad financiera autorizada del sistema.

Estas dos fundaciones adquirieron gran protagonismo dentro del SFNV en el desarrollo de proyectos habitacionales y, en distintos niveles, incorporaron enfoques de la producción social del hábitat en sus metodologías de trabajo con familias beneficiarias. Su protagonismo se enmarcó en el contexto del cambio del rol estatal como facilitador de las acciones del sector privado.

Se puede indicar que entre los principales temas no resueltos del Sistema Financiero Nacional de la Vivienda destacan:

- El sistema ha sido insuficiente para atender las necesidades de toda la población en condiciones de pobreza extrema. De ahí que, a pesar de la permanencia y solidez del sistema a lo largo de las décadas, se mantiene casi la misma cantidad de asentamientos informales, e incluso la mayoría que persiste se conforman posterior a la creación de éste.
- Existe un importante segmento de la sociedad costarricense que no puede ser atendida del todo por el sistema, ya que, por sus ingresos mensuales, no pueden recibir un “bono total”, pero tampoco cuentan con suficientes ingresos para recibir un crédito hipotecario o aportar una suma de ahorros y complementar el bono familiar de vivienda, por lo cual no pueden ser considerados en el programa regular.
- El SFNV confiere un excesivo protagonismo al sector privado de empresas constructoras: son quienes proponen dónde pueden construirse eventuales proyectos habitacionales y proponen de manera preliminar a las eventuales familias beneficiarias. Si bien tanto para el desarrollo de proyectos habitacionales como para la identificación y posterior selección de beneficiarios existen parámetros definidos por la institucionalidad pública, hay un vacío en cuanto al liderazgo del Estado para definir una política integral de vivienda, que determine cuáles son zonas prioritarias de atención. Si bien ha habido intentos en la última década para establecer los territorios

prioritarios a intervenir en materia de vivienda, no han podido ejecutarse de manera efectiva.

- El SFNV ha contribuido, con sus acciones, a ampliar el crecimiento del GAM de manera horizontal, y esto al mismo tiempo ha perpetuado modelos de exclusión socio habitacional. Al desarrollar los proyectos habitacionales principalmente en zonas periféricas del GAM, ha expandido la misma de manera horizontal. Si bien estos nuevos proyectos se han ubicado en zonas relativamente cercanas a los centros urbanos, perpetúa esquemas de exclusión socio espacial al ubicar a población en condiciones vulnerables en las mismas zonas marginales que ya habitaban.
- Las nuevas comunidades constituidas a partir de los proyectos habitacionales repiten los esquemas de subempleo y de otras problemáticas sociales: se les brinda a las familias nuevas viviendas, pero no ocurre una intervención integral desde las políticas públicas, con lo cual muchos círculos de exclusión y de informalidad urbana continúan en las nuevas comunidades.
- La sostenibilidad del SFNV se vio amenazada recientemente por la pandemia del COVID 19. Debido a la crisis económica generada por la pandemia, el Estado realizó medidas de contención del gasto y entre ellas, suspendió el otorgamiento del subsidio de vivienda de manera total desde 2021 y retomó de manera paulatina la atención de nuevos casos durante el primer trimestre de 2023. La situación presentada ha abierto un debate público sobre cómo brindar mayor sostenibilidad financiera al sistema, que depende en su totalidad de fondos públicos.

2.4. Los condominios de interés social en el GAM.

Los condominios de interés social se han desarrollado como una respuesta del Estado costarricense a las necesidades de vivienda de las personas en condiciones de vulnerabilidad social. Se han estructurado por medio del SFNV que ha favorecido utilidades para los desarrolladores privados, al permitir mayor densificación de viviendas en los espacios disponibles para la construcción.

La constitución de los condominios y la convivencia en ellos implica una serie de aspectos legales y de organización para los cuales las personas no están acostumbradas. A continuación, se contextualizan el marco jurídico, aspectos físico-espaciales y la reglamentación de los condominios de interés social en el GAM para iniciar la aproximación al tránsito que viven las personas beneficiarias desde un contexto urbano informal a uno formal reglamentado.

2.4.1. Antecedentes jurídicos para la regulación y producción de condominios en el GAM.

La figura del condominio estuvo primeramente regulada por la “Ley de propiedad horizontal” del año 1966, la cual reglamentaba derechos de copropiedad en edificios. Es hasta 1999 que se aprueba una ley específica para regular a los condominios, por medio de la “Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio”, ley 7933, que derogó la de 1966. El reglamento de la ley surge en el año 2005 (Barrantes Chaves, 2019: 70).

La promulgación de la ley y su posterior reglamento responde a lo mencionado por Barrantes Chaves (2019): a partir de la década de 1990 se da un aumento en la construcción de condominios en el GAM con el fin de urbanizar zonas para el desarrollo de complejos inmobiliarios privados.

En Costa Rica, el régimen de propiedad en condominio permite que una finca matriz tenga subdivisiones en fincas filiales, donde además deben existir áreas de uso y

propiedad en común, como son espacios de recreación y de circulación (Barrantes Chaves, 2019: 70). La normativa vigente se orienta más a aspectos regulatorios en cuanto a tenencia de la propiedad y no al abordaje de las implicaciones sociales para la convivencia diaria en un modelo de vida con aspectos comunes.

Con la promulgación de la ley de 1999, se abre la posibilidad legal de desarrollar más condominios y esto también influye en el sector vivienda en lo que se refiere a la construcción de proyectos habitacionales. Ha sido un modelo recurrente de vivienda de interés social en las últimas décadas que ha desarrollado el SFNV para construir más viviendas a un número mayor de familias en el espacio disponible.

León Rodríguez (2022) indica que el modelo de condominio ha implicado un nuevo paradigma en cuanto a utilización y densificación del espacio conceptualizando la propiedad en común, contrapuesto al modelo tradicional imperante en Costa Rica de casas y lotes. Este modelo ha maximizado las utilidades del sector inmobiliario privado, al permitir construir más viviendas en el espacio disponible, es decir, una mayor densificación (León Rodríguez, 2022: 1).

Claramente, el mencionado paradigma de la figura del condominio responde a una visión de aprovechamiento del espacio en función de intereses privados del sector inmobiliario: los desarrolladores requieren maximizar la utilización del espacio para generar mayores ganancias y es posible a partir de la mayor densificación constructiva.

Pujol, Sánchez y Pérez (2011) concuerdan con Barrantes Chaves (2019) al indicar que el desarrollo de estos condominios en el GAM ha generado comunidades cerradas desconectadas del entorno urbano y, con ello, se produce también una mayor segregación socio espacial.

Por normativa, los condominios deben estar delimitados de su entorno, constituyendo en muchos casos barreras inaccesibles, lo cual es justificado por una necesidad social de seguridad entre los habitantes de los condominios de estratos socioeconómicos altos, frente al contexto urbano considerado “inseguro”. Lo

anterior representa una ruptura del tejido urbano, segregación residencial y fomenta la desigualdad social y espacial (Barrantes Chaves, 2019: 71-72).

La regulación de los condominios en Costa Rica implica la participación de varios entes públicos: primeramente, los permisos de construcción son otorgada por el respectivo gobierno local, en función de su respectivo plan de ordenamiento territorial, el cual habilita las zonas donde pueden construirse. Como toda obra constructiva, deben contar con acceso agua y luz y estudios de impacto ambiental avalados por la Secretaría Técnica Nacional Ambiental, SETENA, adscrita al Ministerio de Ambiente y Energía.

Los planos y otros aspectos técnicos constructivos deben recibir la respectiva aprobación del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, INVU. En el caso de los condominios de interés social, también hay una supervisión técnica del Banco Hipotecario de la Vivienda y de la entidad financiera autorizada.

El condominio debe ser debidamente inscrito por medio de un notario ante el Registro de la Propiedad, entidad del gobierno central.

Como se comentó en el apartado anterior, el Sistema Financiero Nacional de la Vivienda ha sido constituido con el protagonismo determinante del sector privado constructivo. Así, después de la aprobación de la ley 7933 en 1999 y su reglamento en 2005 se contó con un marco legal para extrapolar el modelo de condominio al sector de vivienda de interés social. Por medio de esta figura legal, es posible densificar más viviendas en el espacio disponible y aumentar las utilidades.

2.4.2. Caracterización físico espacial de los condominios de interés social.

¿Cómo son los condominios de interés social de Costa Rica en cuanto a su infraestructura y diseños arquitectónicos? El diseño y extensión de cada condominio dependerá de lo permitido en cada plan regulador del respectivo municipio y de la aprobación de los respectivos planos por el INVU.

Existen aspectos mínimos de área para las viviendas en el caso de los condominios de interés social de acuerdo con la normativa vigente del SFNV que es descrita más adelante.

De acuerdo con la ya mencionada ley 7933, un aspecto básico que todo condominio debe tener es estar claramente delimitado para marcar una separación con el tejido urbano en que se encuentra. No se especifica cómo o en qué material debe constituirse esa delimitación, pero sí que debe ser clara.

Así, por lo general todos los condominios cuentan con un portón en su entrada principal que delimita su acceso y en las áreas perimetrales los materiales pueden ser variados, desde tapias de concreto hasta mallas electrosoldadas. A continuación, dos imágenes ilustrativas: la de un condominio para personas con altos ingresos económicos, y la de uno de interés social:

FIGURA 9

Entrada principal de un condominio de altos ingresos económicos, cantón de Santa Ana, oeste del GAM



Fuente: KE Real Estate, 2023.

FIGURA 10

**Cerramientos con mallas electrosoldadas en condominios de interés social
“Las Anas” en Los Guido de Desamparados, sur del GAM**



Fuente: Periódico El Financiero, septiembre 2020.

Entonces, existe una gran variedad de materiales debido a la falta de especificidad en la normativa.

Por normativa, en el caso de los condominios de más de 10 viviendas deben contar con áreas de juegos infantiles, las cuales son parte de las zonas comunes. También pueden contar con otras áreas de convivencia comunal, como salón de actividades o zonas para picnic, aunque no son de carácter obligatorio, sino que dependen de lo planificado por el desarrollador.

La constitución de un condominio según la ley 7933 puede ser de tan sólo dos viviendas individuales, como complejos multifamiliares de edificios. El carácter

determinante de un condominio es la delimitación clara con respecto al resto del territorio y la existencia de áreas comunes, las cuales son: calles internas, aceras, caseta de vigilancia (si la hay), bodegas de mantenimiento (si las hay), áreas verdes y de juegos infantiles, bombas o estaciones de bombeo (si las hay), alumbrado eléctrico, mallas o tapias de cerramiento.

En el caso de los condominios de interés social, las dimensiones y especificidades arquitectónicas y de materiales de las viviendas se rigen por la normativa igual que para las demás viviendas financiadas por medio del SFNV. Primeramente, la llamada directriz 27 “Especificaciones Técnicas y Lineamientos para la Escogencia de Tipologías Arquitectónicas para la Construcción de Viviendas y Obras de Urbanización” de 2003 y posteriormente el decreto ejecutivo número 43713 del 14 de setiembre de 2022, "Lineamientos para la definición de territorios y población objetivo para el desarrollo de vivienda individual y proyectos habitacionales financiados con recursos del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda" definen los lineamientos constructivos para vivienda de interés social.

La normativa respectiva define que el área mínima para una vivienda de interés social es de 42 metros cuadrados. Podrán ser más amplias en casos específicos, como para familias de 5 o más personas, existiendo de 60 metros cuadrados.

Las viviendas de interés social cuentan con área de sala, cocina y comedor, un baño, área de pilas y dos dormitorios cuando se trata de una familia de 4 personas o menos. Cuando es una familia de 5 personas o más, se podrá contar con un tercer dormitorio. La normativa contempla que las viviendas deben tener adecuaciones para personas con discapacidad física, adultos mayores de 65 años o construidas con particularidades culturales en el caso de población de etnias indígenas.

Las viviendas se construyen en concreto o material prefabricado y también se han construido en madera en zonas con condiciones climatológicas particulares. Se entregan con techo, cielo raso, pintura externa, dos puertas externas, inodoro, lavado de baño, pila roja externa, fregadero metálico para la cocina, conexión de ducha y obra gris por dentro. Las familias pueden realizar mejoras internas posterior a la entrega. Estos estándares aplican igualmente a las viviendas en condominio.

Tanto en la ley 7933 como en los reglamentos de cada condominio se indica que debe existir una vigilancia en el condominio para restringir el acceso y controlar aspectos de seguridad. No hay una especificidad uniforme en cómo debe efectuarse esta vigilancia, de manera tal que los condóminos pueden contratar servicios con oficiales de seguridad que cubra las 24 horas del día, o bien sólo la jornada nocturna o incluso, pueden organizarse entre los habitantes del condominio para conformar grupos vecinales de seguridad ciudadana que coordinan con las autoridades policiales o locales y no pagar por el servicio de vigilancia. Todo depende de los recursos con que cuenten los condóminos y las decisiones que tomen de manera colegiada.

También debe indicarse que los condominios de interés social pueden estar constituidos por viviendas unifamiliares (ya sea de uno o dos niveles) o multifamiliares conformados por edificios. La cantidad de niveles de estos edificios depende de las disposiciones del plan urbano regulador de cada municipio, aunque en el caso de condominios de interés social no se han desarrollado edificios de más de 5 niveles. En estos multifamiliares, las áreas comunes también las constituyen los pasillos y escaleras internas de los edificios.

FIGURA 11

Condominio de interés social “La Esperanza”, 63 viviendas unifamiliares de dos niveles, Purral de Goicoechea, noreste del GAM



Fuente: FUPROVI, 2020.

2.4.3. Reglamentación de la vida condominal

¿Cómo es el proceso de establecimiento del reglamento de los condominios de interés social y qué regula? Es preciso indicar que no hay particularidades distintas en términos de normativa entre los condominios de altos ingresos económicos y los de interés social: es la misma ley que los regula. Ahora bien, cada condominio cuenta con su propio reglamento que, si bien contempla aspectos generales, puede incluir particularidades como el monto de la cuota de mantenimiento.

Un condominio es una figura con personería jurídica propia ante el ordenamiento normativo costarricense. Su representante legal es la persona designada como administrador (a). Para tramitar su constitución, cada condominio debe ser inscrito ante el Registro de la Propiedad por medio de un notario público con el respectivo reglamento.

El reglamento debe ser aprobado en una asamblea de condóminos (propietarios de filiales), en la cual por lo general también se elige al administrador. Los condóminos pueden elegir si esta persona es uno de ellos, o bien contratan una persona o empresa que brinde el servicio de administración. Al igual que en el caso de la vigilancia, depende de los recursos disponibles. El ejercicio de la administración tiene una duración de 2 a 3 años, con posibilidad de reelección.

En el caso de los condominios de interés social, al tratarse de familias de escasos recursos, por lo general nombran a uno de ellos como administrador que no cobra por sus funciones, convirtiéndose esta persona en juez y parte de los conflictos presentados.

De acuerdo con la ley 7933, el administrador además de ser el representante legal del condominio es aquella persona que vela por el cumplimiento del reglamento, el cobro de cuotas de mantenimiento mensual por parte de los condóminos y la administración y mantenimiento de las áreas comunes. Aplica el cobro de multas para los condóminos que hayan incurrido en faltas al reglamento y debe velar por el cumplimiento de los acuerdos de la asamblea condominal.

El administrador (a) es una figura que, según la normativa, está sujeta a las decisiones de la asamblea condominal, la cual es el último órgano de toma de decisiones dentro de los condominios.

¿Cómo son los procesos de conocimiento del reglamento para los futuros condóminos? Cuando los beneficiarios que habitarán los condominios de interés social reciben las escrituras de propiedad de sus viviendas por parte de la respectiva entidad financiera autorizada del SFNV, también reciben una copia del reglamento

de su condominio. Reciben una charla explicativa sobre el reglamento por parte de un abogado de la entidad financiera.

En el caso de los condominios que han sido desarrollados por la Fundación Promotora de Vivienda, FUPROVI, se implementaban arduos procesos de capacitación para los beneficiarios sobre las eventuales implicaciones de la vida en condominio y su reglamento que, por lo general se extendían por dos años antes de ocupar las viviendas. Luego, se les brindaba a las familias durante el primer año de habitar el condominio acompañamiento para la aplicación del reglamento y resolución de conflictos. Esto era algo exclusivo de FUPROVI y no contó con financiamiento ni seguimiento del SFNV.

¿Qué aspectos regula el reglamento de cada condominio? Regula el mantenimiento de áreas comunes y la convivencia diaria: el monto de la cuota mensual de mantenimiento a cobrar por filial, las actividades permitidas o no en las áreas comunes, la regulación del ruido entre vecinos, la tenencia de mascotas, el uso de parqueos para vehículos, el ingreso de visitantes, la participación en asambleas, las sanciones por incumplimiento del reglamento.

En algunos casos, el reglamento contempla la elección de una junta directiva conformada por 5 o 7 personas como apoyo a la gestión del administrador (a). En el caso de los condominios de interés social desarrollados por FUPROVI, las personas solían organizarse con distintos niveles de éxito para el mantenimiento de las áreas comunes y reducir costos por la contratación de servicios de limpieza y jardinería.

La resolución de conflictos, decisiones sobre la administración y cambios en el reglamento pueden tomarse en las asambleas condominales, a las cuales pueden acudir todos los propietarios de filiales (condóminos) que estén al día con el pago de la cuota de mantenimiento. Las decisiones se toman por mayoría de los propietarios.

Si bien más familias en condiciones de pobreza extrema pueden ser beneficiadas con esta modalidad de desarrollo constructivo, no es posible comprender el auge

de los condominios de interés social en Costa Rica sin considerar las oportunidades para las empresas constructoras de aumentar sus ganancias en los espacios que identifican para los proyectos de interés social.

León Rodríguez (2022: 1-2) reflexiona en el hecho de que la implantación de los condominios a través del SFNV tiene un impacto social no contemplado originalmente. Las familias beneficiarias están acostumbradas al modelo de lote casa tradicional, muchas de las cuales han debido subsistir en un contexto de informalidad urbana y no están familiarizadas en el acatamiento de reglamentos para cada condominio, el mantenimiento de las áreas comunes y adaptarse a los nuevos diseños arquitectónicos de los condominios, algunos desarrollados de manera vertical. También cuentan con pocos recursos para hacerle frente a las cuotas de mantenimiento condominales.

El modo de vida en un condominio representa particularidades para las cuales la sociedad costarricense no está tradicionalmente acostumbrada, independientemente del estatus social y recursos económicos de las personas. La administración del condominio, el pago mensual de cuotas de mantenimiento, las responsabilidades sobre el uso de áreas comunes y aspectos de convivencia entre varios núcleos familiares no relacionados constituyen potenciales puntos de conflicto diario.

Al desarrollarse la modalidad de condominios para proyectos habitacionales de interés social, las personas beneficiarias han debido adaptarse a una nueva realidad de propiedad, administración y convivencia, después de haber sobrevivido durante la mayor parte de su vida en un contexto marcado por la exclusión socio espacial y la informalidad urbana. Esto implica el surgimiento de una serie de conflictos sociales en las nuevas comunidades conformadas en condominios, para lo cual el SFNV no ha previsto ninguna medida ni mecanismo de intervención.

Vivir en un condominio resulta un reto para las familias que vienen de contextos de la informalidad urbana, pues implica acatar normativas pensadas desde la formalidad y adecuarse a un nuevo entorno.

Las personas que han habitado asentamientos informales también han vivido en un contexto de normas y acuerdos explícitos o tácitos, según su contexto urbano de subsistencia. Al trasladarse a un condominio de interés social, deben afrontar nuevas normas que están institucionalizadas por medio de un reglamento y, llegar a nuevos acuerdos de convivencia por medio de los mecanismos habilitados en el reglamento formal

Esta investigación se centra en el tránsito de la informalidad urbana a las comunidades de condominios reguladas y las implicaciones sociales y de convivencia que han tenido para las personas beneficiarias.

2.5. Reflexión capitular.

En este capítulo se puede concluir que el Gran Área Metropolitana de Costa Rica ha seguido patrones de desarrollo con la segregación socio espacial como uno de los factores determinantes en su configuración, de manera similar al de otras zonas urbanas en Latinoamérica.

La forma de segregación más visible son los asentamientos informales, en donde a pesar de la exclusión, no impera el desorden, sino que, por el contrario, existe organización comunal incluso dentro del ordenamiento jurídico, lo cual ha sido fundamental para acceder a servicios básicos.

Pero también otra forma visible de segregación en el GAM es el otro extremo socioeconómico: las personas con recursos económicos considerables desde la década de 1990 viven con más frecuencia en condominios costosos, separados del tejido urbano de manera plausible por grandes muros.

Es decir, la segregación socio espacial debido al factor de tenencia o no de recursos para acceder al suelo, es uno de los principales configuradores del GAM, en los extremos de los grupos socioeconómicos.

El Estado costarricense ha abordado la problemática de acceso a la vivienda y los asentamientos informales por medio de un sistema de subsidios con un rol protagónico de empresas desarrolladoras privadas y una ausencia pública en la gestión de terrenos. Si bien en los más de 35 años de historia de este sistema se ha beneficiado a una cuarta parte de familias en el país, no se han erradicado los asentamientos informales, sino que han proliferado más.

Esta realidad indica que el acceso a la vivienda no se limita a la entrega de subsidios, sino al problema estructural de acceso al suelo.

Para brindar mayor cantidad de viviendas en los terrenos disponibles, el sistema ha incrementado desde 2010 la construcción de condominios de interés social. Si bien en general éstos han implicado mejoras materiales para los destinatarios, también implican el acatamiento de reglamentos formulados de manera homogénea, para los cuales las personas no están habituadas y no necesariamente se adecúan a sus necesidades diarias.

Estos condominios repiten los esquemas de segregación de los asentamientos informales y de los otros condominios de altos ingresos: lugares separados del resto del tejido urbano con limitantes para su acceso.

En este sentido, resulta relevante el abordaje de los procesos de transición experimentados por los habitantes de estos nuevos condominios.

CAPÍTULO 3: ESTRATEGIA METODOLÓGICA.

La investigación se realizó a partir de una estrategia metodológica articulada por medio de un sistema de hipótesis, formulado por supuestos observados en experiencias previas de trabajo con habitantes de condominios y con las bases teóricas que permiten identificar ventajas y desventajas para la informalidad y para la formalidad.

Este sistema de supuestos se expresa en un cuadro sintético que abarca dimensiones de análisis; éstas tratan asuntos específicos de la producción de la vivienda y el entorno, y cómo las personas logran sobrevivir en los diferentes contextos -informales o formales-. Cada dimensión abarca elementos a considerar.

¿Dónde se corroboraron los supuestos formulados? En vista de que se analizan los procesos de transición, es preciso centrarse en dónde éstos han ocurrido. En el GAM por medio del Sistema Financiero de Vivienda, se han construido proyectos habitacionales bajo la modalidad de condominios de interés social. En función de seleccionar los más idóneos para esta investigación, se ha formulado una serie de criterios de selección.

¿Quiénes brindaron la información solicitada para contrastar el sistema de hipótesis? Se definieron perfiles de informantes clave, tanto de los habitantes de los condominios que experimentaron previamente la vida en la informalidad urbana, como de expertas y actores clave durante los procesos.

Para cada tipo de informante se utilizaron técnicas metodológicas distintas que permitan recabar de mejor manera la información. A continuación, se detalla la estrategia metodológica aplicada.

3.1. Sistema de supuestos – hipótesis.

Con el fin de comprender de mejor manera cómo interactúan los modos de vida formales e informales en distintos ámbitos de los contextos urbanos, es preciso profundizar en los factores que los determinan. Esta profundización constituye *un nuevo nivel de aproximación epistemológica* al fenómeno en cuestión y resulta un aporte teórico de esta investigación.

Esta aproximación teórica permite, por un lado, no prejuiciar visiones sobre la informalidad como simple contraposición a lo formal. Y por otro, no estandarizar a la formalidad exclusivamente como generadora de beneficios, pues también puede implicar nuevas problemáticas para las personas.

¿Cuáles son algunas de estas condiciones particulares en los procesos de transición entre la informalidad urbana y la nueva formalidad generada a partir de la constitución de proyectos habitacionales?

Según lo estudiado en los dos capítulos anteriores, la informalidad y la formalidad urbanas tienen, cada una, implicaciones para las personas que las experimentan en las distintas etapas de la producción de su hábitat: el acceso a la tierra, a los servicios e infraestructura públicos, el proceso de construcción de la vivienda, su adecuación al entorno.

De igual manera, existen implicaciones en ambos contextos para interacción social. La informalidad implica que las personas deban acceder por mecanismos de sobrevivencia a empleo, suelo, vivienda y servicios básicos. En este contexto, las reglas de acceso a esos mecanismos se establecen por acuerdos entre las personas que cohabitan en las comunidades, es decir, entre individuos que afrontan las mismas condiciones y establecen acuerdos para convivir.

Mientras, en el caso de la formalidad en los nuevos proyectos habitacionales, existe un marco normativo propio de la regulación, el cual los nuevos habitantes deben acatar, diseñado por actores desde posiciones institucionales, no en igualdad de condiciones con la gente. Por lo tanto, se trata de una imposición y seguimiento de

normas que nace de la regulación, no de un acuerdo previo, como sí ocurre en el caso de la informalidad urbana.

Esta dicotomía entre las reglas consensuadas en la informalidad y las reglas impuestas en la formalidad es un desafío para el entendimiento y la convivencia en el nuevo modo de vida construido a partir de la formalidad institucional.

Con el fin de comprender de manera adecuada las implicaciones en la transición de la informalidad a la formalidad en proyectos habitacionales de condominios de interés social en el GAM de Costa Rica, se ha formulado un sistema de hipótesis sobre los procesos de transición y sus consecuencias, el cual está compuesto por dos grandes dimensiones de análisis: por una parte, lo referente a la producción de la vivienda y el entorno y, por otra, lo respectivo a la convivencia social.

La producción de la vivienda y el entorno se refiere a cómo se ha desarrollado la construcción de la vivienda y la adecuación del entorno para ser habitable, tanto en la informalidad urbana como en la nueva formalidad en los proyectos habitacionales en condominio.

Por otra parte, la convivencia social hace referencia a las interacciones vecinales que definen cómo las comunidades se articulan y organizan en el nuevo espacio habitacional.

Para cada una de las dimensiones se identifican elementos clave, en los que se indaga cómo era la vida de las personas en los asentamientos informales, cómo se han adaptado a la nueva realidad y cómo es el diario vivir en los condominios. Cada elemento será explorado por medio de las respectivas técnicas de investigación. A continuación, los elementos para cada dimensión de análisis y el cuadro asociado, con cada hipótesis formulada:

Dimensión 1: Producción de la vivienda y su entorno.

Elementos por considerar:

- Acceso y tenencia de la tierra.
- Ejecución de la vivienda (materiales, formas de producción, diseño).
- Adaptación de la vivienda a las distintas necesidades de los miembros del hogar.
- Acceso a servicios e infraestructura públicos.
- Facilidades comunales cercanas a la vivienda.

Dimensión 2: Convivencia social.

Elementos por considerar:

- Condiciones de vida.
- Construcción de reglas para la convivencia comunal.

CUADRO 2

Sistema de hipótesis: elementos de procesos de transición en entornos urbanos

Dimensión de análisis 1: Producción de la vivienda y el entorno.	Hipótesis formuladas
Elementos analizados: • Acceso y tenencia de la tierra. • Ejecución de la vivienda. • Adaptación de la vivienda a las distintas necesidades de los miembros del hogar. • Acceso a servicios e infraestructura públicos. • Facilidades comuna les cercanas.	En la informalidad urbana se construye con materiales de bajo costo, poca técnica, en condiciones paupérrimas, se presenta inseguridad en la tenencia de la tierra y vulnerabilidad ante desalojos. En contraste, la formalidad presenta mejores condiciones materiales, mejor acceso a servicios, aunque aumento de costos asociados por pago de servicios y cuotas de mantenimiento de los condominios.

Dimensión de análisis 2: Convivencia social.	Hipótesis formuladas
Elementos analizados: • Construcción de reglas para la convivencia comunal. • Organización vecinal y sus roles.	En el caso de los asentamientos informales, existen acuerdos previos que regulan la convivencia y que permite que haya cierto orden social y respeto al espacio del otro. En el caso de los condominios gestionados desde la formalidad, existe un reglamento de aplicación compleja y a la cual la población no está familiarizada.

Fuente: elaboración propia.

Entonces, a partir de los elementos identificados en cada dimensión de análisis se formularon varias hipótesis, a partir de lo recabado en la literatura revisada sobre el fenómeno en estudio y la experiencia de trabajo previa por diez años en este tipo de procesos.

Con respecto a la primera dimensión de análisis, producción e la vivienda y el entorno, se plantea que mientras que la informalidad urbana representa condiciones de riesgo y materialmente difíciles, los condominios diseñados y construidos desde la formalidad representan mejoras de vida materiales substanciales para los habitantes.

Por otra parte, en la segunda dimensión de análisis, convivencia social, se formula que para sobrevivir en los contextos de informalidad son necesarios acuerdos vecinales, tácitos o explícitos, así como el respeto al orden como están configurados los asentamientos. Por su parte, los nuevos condominios presentan un reglamento diseñado desde la formalidad, del cual la gente no fue partícipe en su definición y resulta de aplicación compleja.

Este choque entre la posibilidad de modificaciones físicas y de acuerdos en la

informalidad frente a la rigidez normativa de la formalidad, representa el principal conflicto en los procesos de transición.

El sistema de hipótesis fue contrastado por medio de la aplicación de la estrategia metodológica detallada a continuación, que parte de la selección de casos de condominios de interés social en el GAM.

3.2. Casos seleccionados.

Para esta investigación se seleccionaron aquellos casos de condominios de interés social donde se puedan identificar factores que impliquen mayores posibilidades de contrastación para el análisis en cuanto a los procesos de transición de la informalidad a la formalidad.

Los criterios de selección se orientaron a identificar aquellos condominios que pueden presentar más factores tendientes a interactuar en los procesos de

transición de la informalidad urbana a la nueva formalidad de los proyectos habitacionales.

Así, además de considerar factores como la ubicación dentro del GAM y que hayan sido desarrollados por medio del Sistema Financiero Nacional de la Vivienda, se consideraron otros hechos que agregan mayores interacciones en los procesos de transición: si los condominios cuentan con población que haya sido reubicada de asentamientos informales; también, si existe población de origen migrante (nicaragüense en su mayoría) con otras costumbres socioculturales, eso puede potenciar o dificultar la adaptación a las nuevas realidades formales.

También existen aquellos condominios cuya población recibió procesos de acompañamiento técnico social para motivar la organización comunal y realizar algunas labores de producción social del hábitat. En el caso del GAM, estos procesos eran implementados por la ONG, FUPROVI. Puede conceptualizarse a modo de supuesto, que un proceso de acompañamiento técnico social brindaría mayores herramientas a la población para sobrellevar la transición. Por lo tanto, resulta muy relevante estudiar los casos donde se han efectuado este tipo de procesos con el fin de contrastar este supuesto.

Entonces, para analizar aquellos casos con mayores factores de interacción que pueden influir en los procesos de transición, los criterios de selección son los siguientes, permitiendo escoger aquellos condominios que cumplen cada uno de ellos:

- *Ubicación dentro del GAM:* Los condominios a seleccionar se ubican dentro del GAM, pues son parte de las dinámicas a estudiar en este territorio.
- *Desarrollados por medio del SFNV:* Los condominios a seleccionar han sido tramitados y financiados con fondos del Sistema Financiero Nacional de Vivienda, por medio del subsidio de bonos de vivienda, beneficiando a personas de escasos recursos.

- *Que han sido contruidos a partir de 2010:* con el fin de definir una delimitación temporal y rango de antigüedad, a partir de este año se empiezan a desarrollar con mayor impulso la modalidad de condominios de interés social por medio del SFNV, ante la posibilidad de desarrollar más viviendas, beneficiar a más familias y generar mayores utilidades a los desarrolladores.
- *Con diferentes tipologías de viviendas:* la selección de casos debe permitir considerar las particularidades que afrontan las familias que viven los procesos de transición en diferentes tipos de viviendas. No es lo mismo para las personas trasladarse desde un asentamiento informal a vivir en una vivienda individual, que, a un edificio de apartamentos con varios niveles, o bien, a viviendas plurifamiliares de una vivienda arriba y otra abajo. El tipo de viviendas puede tener implicaciones distintas para los procesos de tránsito de la informalidad a la formalidad. Por lo tanto, la selección de casos debe permitir estudiar distintos escenarios en cuanto a los tipos de viviendas.
- *Con población de distintos orígenes:* con el fin de analizar los procesos de transición entre la informalidad urbana a la formalidad creada por la figura de los condominios, es preciso estudiar aquellas comunidades en donde población procedente de asentamientos informales haya sido reubicada, así como aquellas comunidades que cuenten con población de origen diverso, ya sea que migraron del exterior, como las personas de origen nicaragüense, o bien, que han migrado de zonas rurales de Costa Rica fuera del GAM.
- *La antigüedad de ocupación en el condominio:* con el fin de identificar aquellos condominios donde ha transcurrido cierto tiempo de convivencia entre sus habitantes y es posible determinar mayores dinámicas y consecuencias de la vida en la formalidad.

- *Con distintos niveles de implementación de procesos de acompañamiento técnico social para la producción social del hábitat y la organización comunal:* la metodología de producción social del hábitat ha sido replicada en procesos de acompañamiento técnico por ONGs y, de manera particular, por FUPROVI. Recientemente, el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos ha implementado módulos de acompañamiento a personas que habitan condominios de interés social. Hay condominios que cuentan con estos procesos y otros que no. Para esta investigación, se juzga conveniente analizar casos que presentan distintos niveles de implementación de dichos procesos, para analizar cómo esto ha influido en la transición de la informalidad a la formalidad.

Los resultados de la aplicación de los criterios de selección se detallan en el siguiente apartado.

3.2.1 Resultados derivados de la aplicación de criterios.

La siguiente tabla enlista los condominios de interés social que han sido identificados en el GAM a partir de 2010, de acuerdo con la página oficial del Banco Hipotecario de la Vivienda, BANHVI; cada uno de ellos es evaluado según los criterios arriba mencionados.

CUADRO 3
CONDOMINIOS DE INTERÉS SOCIAL PRODUCIDOS EN EL GAM 2010-2022, SEGÚN CRITERIOS DE SELECCIÓN

Nombre	Ubicación en GAM	Año de entrega/inicio de la ocupación	Origen espacial- de la población	- Presencia de población migrante	Proceso de acompañamiento técnico / social	Tipología de condominio y cantidad de unidades
Condominio Las Mandarinas	Los Guido de Desamparados, sur del GAM.	2009-2010	Asentamientos informales de Los Guido de Desamparados.	Un aproximado de un 40% a 60% de las familias que lo conforman son de origen nicaragüense.	No.	72 viviendas individuales de una planta y 136 viviendas multifamiliares de dos pisos.
Condominio La Esperanza	Purral de Goicoechea, noreste del GAM	2016	15 familias provienen del asentamiento informal “Las Amelias” en Purral y el resto alquilaban en barrios del	Un aproximado de un 20% de las familias son de origen nicaragüense.	Sí, antes, durante y después del condominio.	63 viviendas unifamiliares desarrolladas en unidades de dos plantas.

Nombre	Ubicación en GAM	Año de entrega/inicio de la ocupación	Origen espacial- de la población	- Presencia de población migrante	Proceso de acompañamiento técnico / social	Tipología de condominio y cantidad unidades
			mismo municipio de Goicoechea.			
Condominio San Martín	Belén de Heredia, oeste del GAM.	2016	Del cantón de Belén.	No.	No.	Pequeños edificios de dos niveles, 40 viviendas en total.
Condominios Las Anas	Los Guido de Desamparados, sur del GAM.	2017-2018.	Un aproximado de un 25% de las familias proceden del asentamiento informal "Las Palmas" de Los Guido, otros asentamientos	Un aproximado de un 30% de las familias es de origen nicaragüense.	Sí, antes, durante y después de la construcción del condominio.	Urbanización de 38 pequeños condominios de entre 2 y 8 viviendas cada uno, en un total de 198 viviendas individuales de 2 plantas.

Nombre	Ubicación en GAM	Año de entrega/inicio de la ocupación	Origen espacial- de la población	- Presencia de población migrante	Proceso de acompañamiento técnico / social	Tipología de condominio y cantidad unidades
			de la misma zona y el resto alquilaban en comunidades de Los Guido y el cantón de Desamparados.			
Condominio Ave del Paraíso	Purral de Goicoechea, noreste del GAM.	2017.	De distintas zonas de Goicoechea y otros cantones.	Algunas familias de origen nicaragüense.	Sí, antes, durante y después de la construcción del condominio.	Condominio de 20 viviendas de una planta, unas en planta alta, otras en planta baja.
Condominio Linda Vista	Purral de Goicoechea, noreste del GAM.	2019	Todas de asentamiento informal.	Un aproximado de un 30% de las familias es	Antes de la construcción. Posteriormente, los dirigentes comunales	Vivienda unifamiliar de 2 plantas, 98 viviendas en total.

Nombre	Ubicación en GAM	Año de entrega/inicio de la ocupación	Origen espacial- de la población	- Presencia de población migrante	Proceso de acompañamiento técnico / social	Tipología de condominio y cantidad unidades
				de origen nicaragüense.	decidieron no continuar el proceso de acompañamiento.	
Condominio La Arboleda	León XIII, Tibás, noreste del GAM.	2019.	Un aproximado de un 20% de las familias provienen de asentamientos informales, el resto alquilaban distintas zonas del distrito de León XIII.	Un aproximado de un 15% de las familias son de origen nicaragüense.	Sí, antes, durante y después de la construcción del condominio.	Condominio vertical de 4 edificios, cada uno con 4 niveles, y un total de 64 apartamentos.

Nombre	Ubicación en GAM	Año de entrega/inicio de la ocupación	Origen espacial- de la población	- Presencia de población migrante	Proceso de acompañamiento técnico / social	Tipología de condominio y cantidad unidades
Condominio Almendares.	Hatillo, sur del GAM.	2020.	Las familias provienen de Hatillo y otros barrios cercanos, sur de San José.	Algunas familias de origen nicaragüense.	No.	Condominio vertical de 3 edificios, cada uno de 3 niveles, con un total de 54 apartamentos.
Condominio Fénix.	Concepción de La Unión, sureste del GAM.	2021.	Variado, de todo el cantón de La Unión.	Procedentes principalmente de la comunidad de Concepción de La Unión, hay un porcentaje muy bajo personas de origen extranjero.	Sí, antes, durante y después de la construcción del condominio.	Condominio de 98 viviendas unifamiliares, cada una de dos plantas.

Nombre	Ubicación en GAM	Año de entrega/inicio de la ocupación	Origen espacial- de la población	- Presencia de población migrante	Proceso de acompañamiento técnico / social	Tipología de condominio y cantidad unidades
Condominio Torres de la Montaña	Los Guido de Desamparados, al sur del GAM.	2022.	Un aproximado de un 30% de las familias proceden del asentamiento “Las Palmas” en Los Guido, el resto alquilaban en distintas zonas de Los Guido o del cantón de Desamparados.	Un aproximado de un 20% de las familias son de origen nicaragüense.	Sí, antes, durante y después de la construcción del condominio.	Condominio vertical de 10 edificios, cada uno de 4 niveles, con un total de 160 apartamentos.

Fuente: elaboración propia a partir de BANHVI, 2023.

Se identifican dos zonas principales donde se han desarrollado los condominios de interés social en el GAM: Purral de Goicoechea -al noreste del GAM- y Los Guido de Desamparados - al sur.

Ambas zonas eran originalmente de uso agrícola bajo la figura de latifundios cafetaleros que fueron ocupados durante la década de 1980 por personas provenientes principalmente de regiones rurales y que constituyeron con el tiempo asentamientos informales. Así se conformaron las comunidades de Los Guido de Desamparados y Los Cuadros de Purral. Estas comunidades ubicadas en la periferia del GAM, han experimentado problemáticas de delincuencia y tráfico de drogas en modalidades de narcomenudeo. Cuentan en la actualidad con buenos servicios públicos de agua, luz e internet y de transporte para trasladarse al centro de San José. Persisten en ambos lugares asentamientos informales en zonas de riesgo, lo cual ha hecho que el Estado las considere zonas prioritarias para desarrollar viviendas de interés social.

Por estas razones, se han desarrollado proyectos de interés social en ambas áreas, con el fin de reubicar a las personas que han vivido en asentamientos informales en el mismo entorno cercano. No obstante, en vista de que no ha habido políticas públicas de reapropiación del espacio de los asentamientos, éstos se han mantenido con nuevos ocupantes, a pesar de que muchos de los habitantes originarios estén viviendo en condominios de interés social.

En cada zona se han desarrollado recientemente tres condominios de interés social: en Los Guido de Desamparados los condominios de Las Mandarinas (2009-2010), Las Anas (2017-2018) y Torres de la Montaña (2022); en Purral de Goicoechea los condominios de La Esperanza (2016), Ave del Paraíso (2017) y Linda Vista (2019). En total, el Estado costarricense financió durante el periodo de estudio por medio del sistema de subsidios, las viviendas de 747 familias con estos condominios, gran cantidad de éstas provenientes de asentamientos informales y una cantidad estimada significativa de personas de origen nicaragüense.

Al aplicar los distintos criterios de selección, los 6 condominios cumplen con la mayoría: ubicación en el GAM, financiados por el SFNV, con población proveniente

de asentamientos informales, presencia de población de origen nicaragüense, con o sin implementación de procesos de acompañamiento técnico social, y distintas tipologías de viviendas (uni o plurifamiliar, en prototipos diversos). Varían en cuanto al tiempo de convivencia de las familias, siendo el más reciente Torres de la Montaña (desde 2022).

En este sentido, es conveniente para esta investigación seleccionar aquellos casos donde se puedan identificar factores que impliquen mayores posibilidades de contrastación para el análisis en cuanto a los procesos de transición de la informalidad a la formalidad. Los condominios en Purral tienen similitudes en cuanto al origen de sus poblaciones, la tipología de viviendas (todas individuales de 2 niveles) y los procesos de acompañamiento técnico social (todos impartidos por FUPROVI, a excepción de un caso, Condominio Linda Vista, que no llegó a su término por diferencias con la dirigencia comunal).

En contraste, los condominios en Los Guido presentan aspectos más contrastantes entre sí, pues cuentan con diferentes tipologías de vivienda y de desarrollo urbano: Las Mandarinas combina viviendas unifamiliares y viviendas plurifamiliares; Las Anas es una urbanización de calles y áreas públicas con grupos de pequeños condominios de entre 2 y 8 viviendas unifamiliares; Torres de la Montaña es un condominio vertical con 10 edificios de 4 niveles cada uno, cada edificio con 16 apartamentos.

Además, los procesos de acompañamiento técnico social en los condominios de Los Guido fueron radicalmente distintos: en Las Mandarinas no hubo ningún proceso de acompañamiento y las familias pasaron con muy poca mediación técnica de vivir en asentamientos informales al condominio; en Las Anas se desarrolló un proceso de acompañamiento antes, durante y después de la construcción brindado por FUPROVI; en Torres de la Montaña, FUPROVI brindó parte del proceso pero quedó inconcluso después de la entrega de los apartamentos debidos a cambios internos en la institución, por lo que posteriormente el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos ha brindado algunas sesiones de acompañamiento técnico social.

Al ser las poblaciones de estos tres condominios de orígenes similares, pues provienen de asentamientos informales de la misma zona, con diversidad en cuanto al tipo de viviendas y los procesos de acompañamiento recibido, es posible identificar estos factores como elementos a contrastar en los procesos de tránsito de la informalidad a la formalidad y sus implicaciones posteriores.

Por otra parte, los tres condominios están geográficamente cercanos: Las Anas y Torres de la Montaña son colindantes, mientras que Las Mandarinas se encuentra a menos de 2 kilómetros de distancia. Esta cercanía y similitud entre las poblaciones permite orientar el análisis a cómo los factores diferenciadores, en cada caso, han influenciado los procesos de transición y sus posteriores consecuencias para las personas. En conclusión, para efectos de esta investigación, se considera pertinente seleccionar a los condóminos de Las Mandarinas, Las Anas y Torres de la Montaña como estudios de caso.

3.2.2. Ubicación geográfica y distancias entre los asentamientos informales y los condominios de interés social en el distrito de los Guido de Desamparados.

Los tres condominios están geográficamente cercanos: Las Anas y Torres de la Montaña son colindantes, mientras que Las Mandarinas se encuentra a menos de 2 kilómetros de distancia.

Esta distancia es la misma entre los condominios y los asentamientos de los cuales provienen varias de las familias receptoras: el asentamiento “Las Palmas”, del cual provienen muchas familias de los condominios Las Anas y Torres de la Montaña se ubica a 1 kilómetro de éstos.

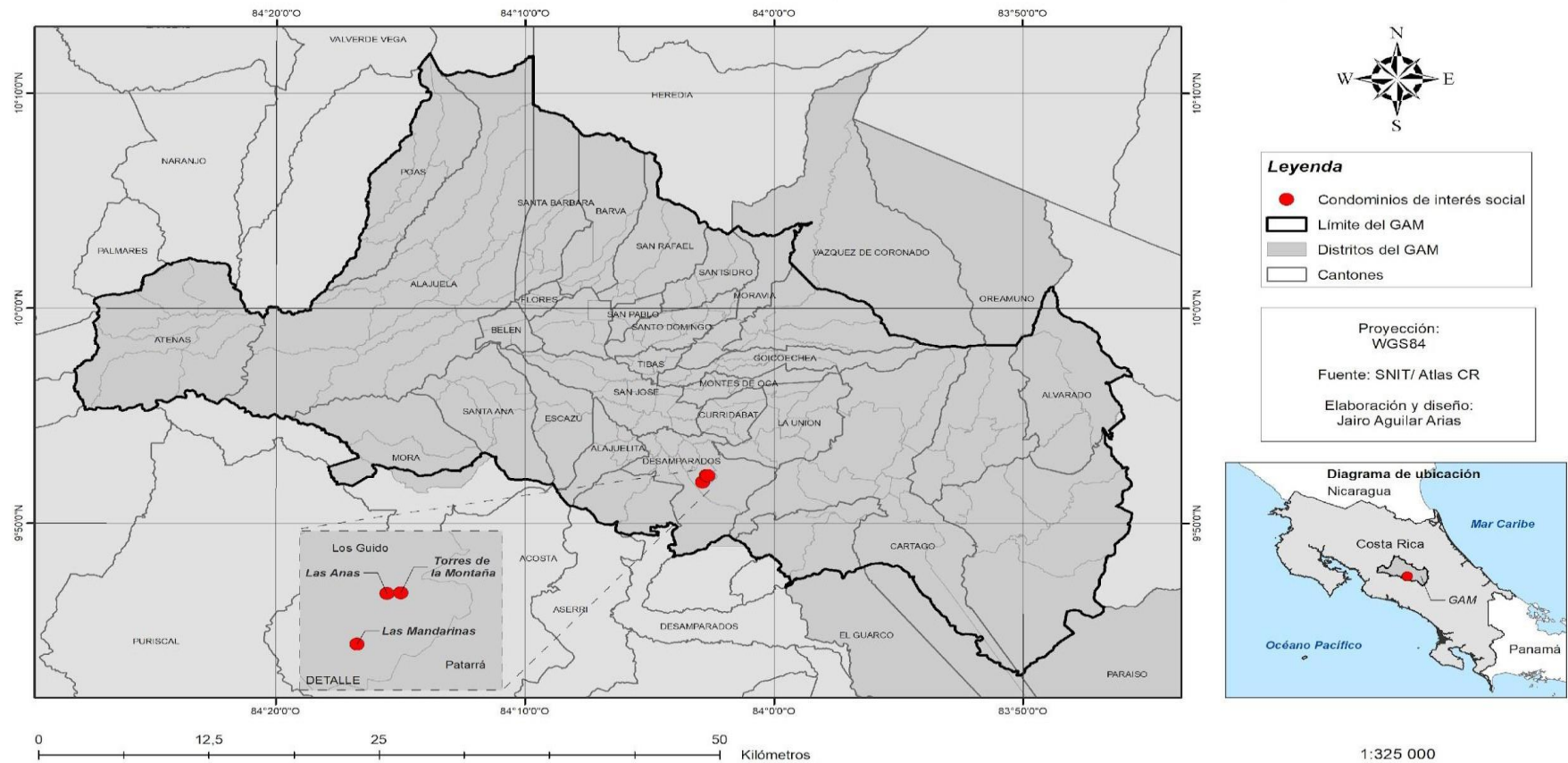
Por su parte, en el caso del condominio Las Mandarinas, las familias provienen de dos asentamientos: “La Managüita”, se encontraba a 500 metros de distancia del actual condominio y fue desalojado al reubicarse las familias y “25 de Diciembre”, que se encuentra colindante al condominio.

Los siguientes instrumentos (mapa y figuras) muestran la ubicación de los condominios estudiados en el Gran Área Metropolitana y la ubicación y distancia entre ellos en el distrito de Los Guido de Desamparados.

MAPA 2

LOCALIZACIÓN DE LOS CONDOMINIOS ESTUDIADOS

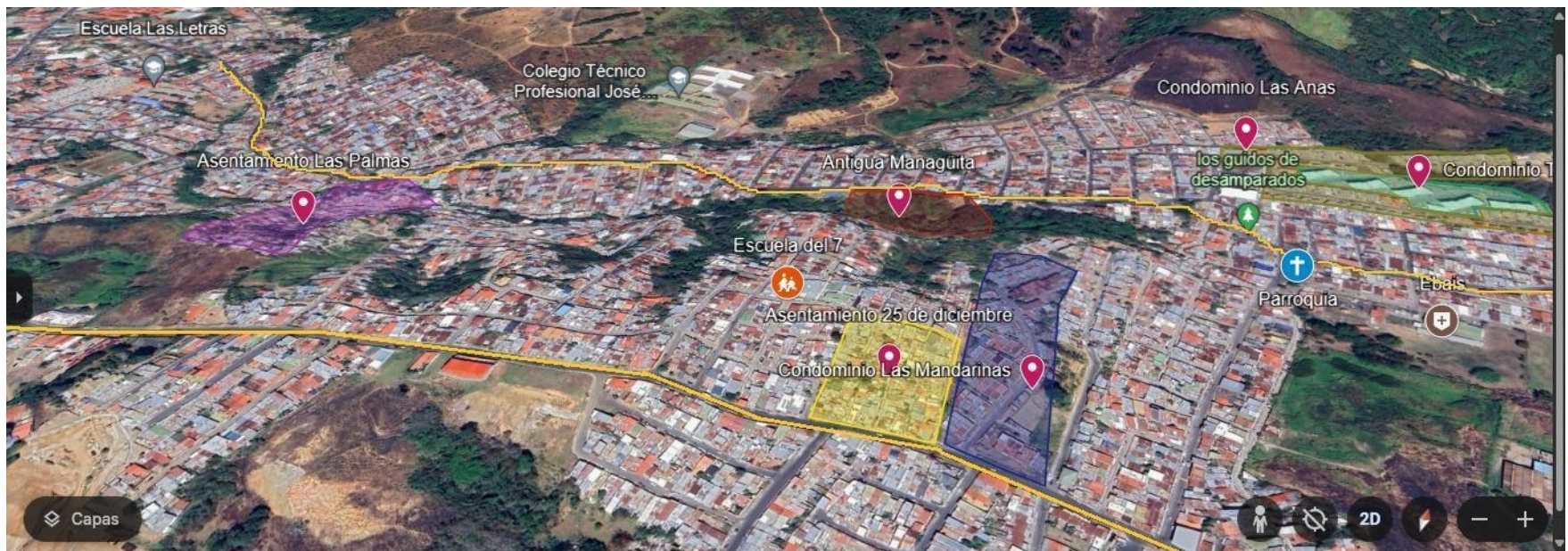
Localización de los condominios de interés social Las Mandarin, Las Anas y Torres de la Montaña en el GAM, Costa Rica



Fuente: elaboración del geógrafo Jairo Aguilar, 2023.

FIGURA 12

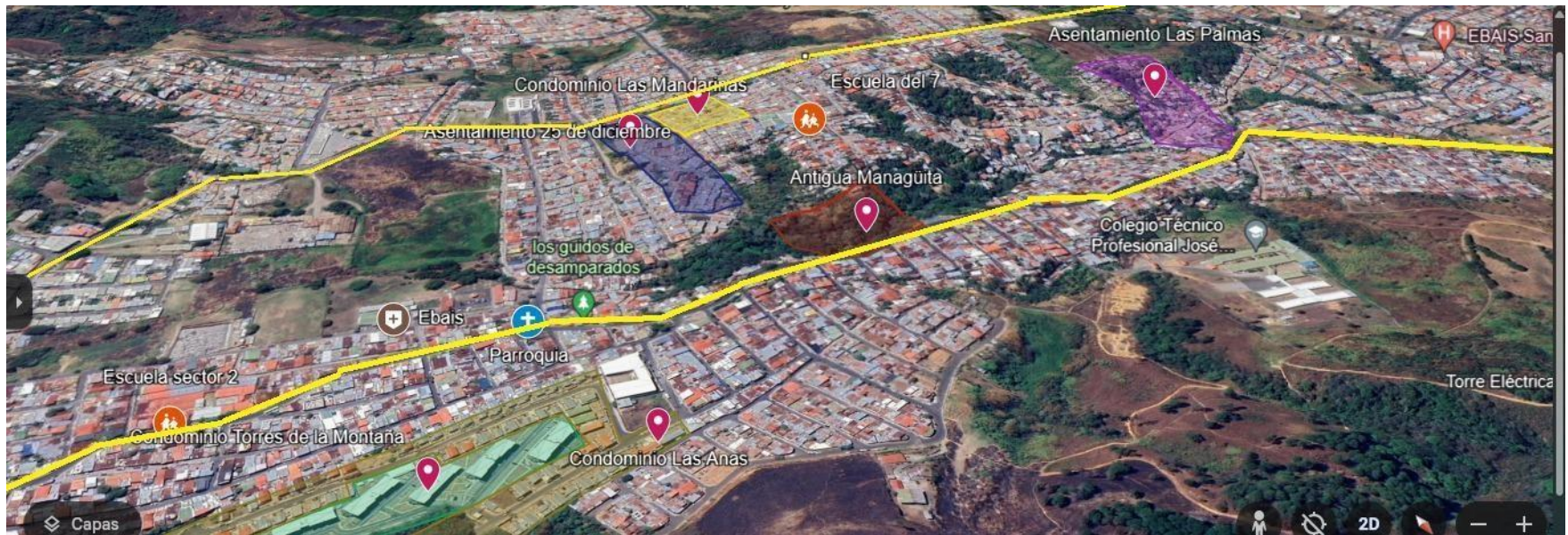
Localización de los condominios y asentamientos estudiados en el distrito de Los Guido de Desamparados, Costa Rica, vista de norte a sur.



Fuente: elaboración propia, 2024.

FIGURA 13

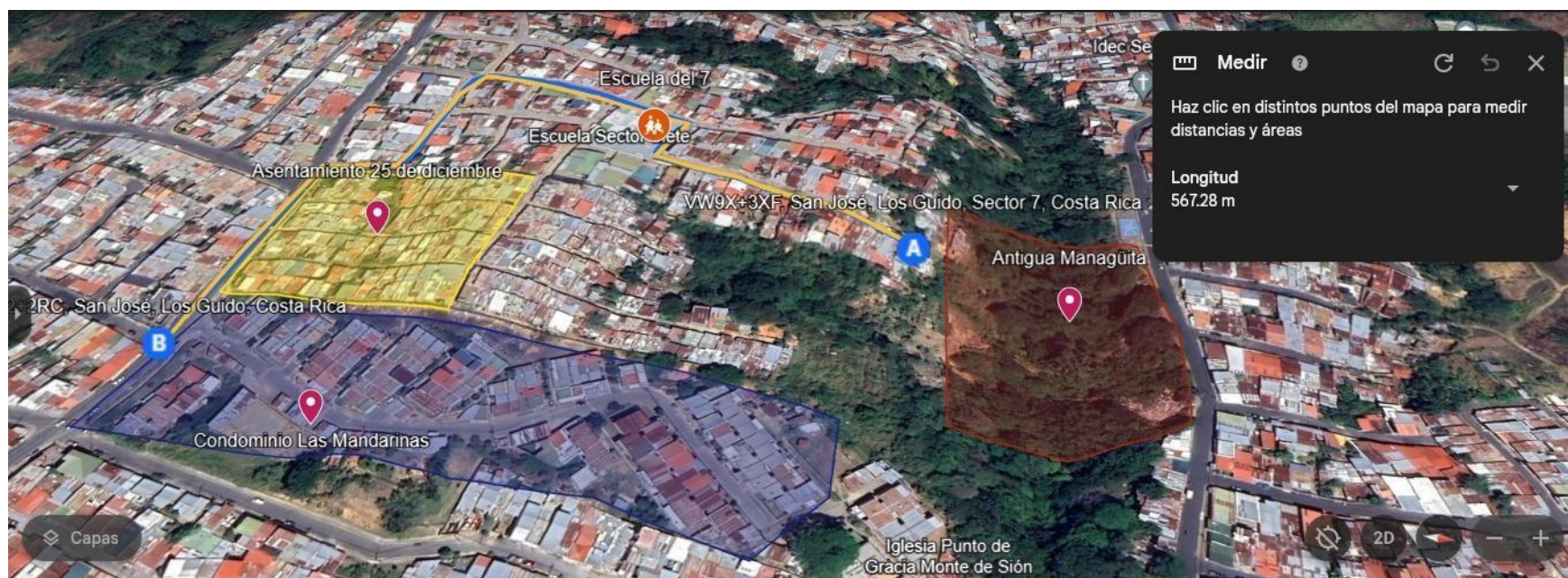
Localización de los condominios y asentamientos estudiados en el distrito de Los Guido de Desamparados, Costa Rica, vista de oeste a este.



Fuente: elaboración propia, 2024.

FIGURA 14

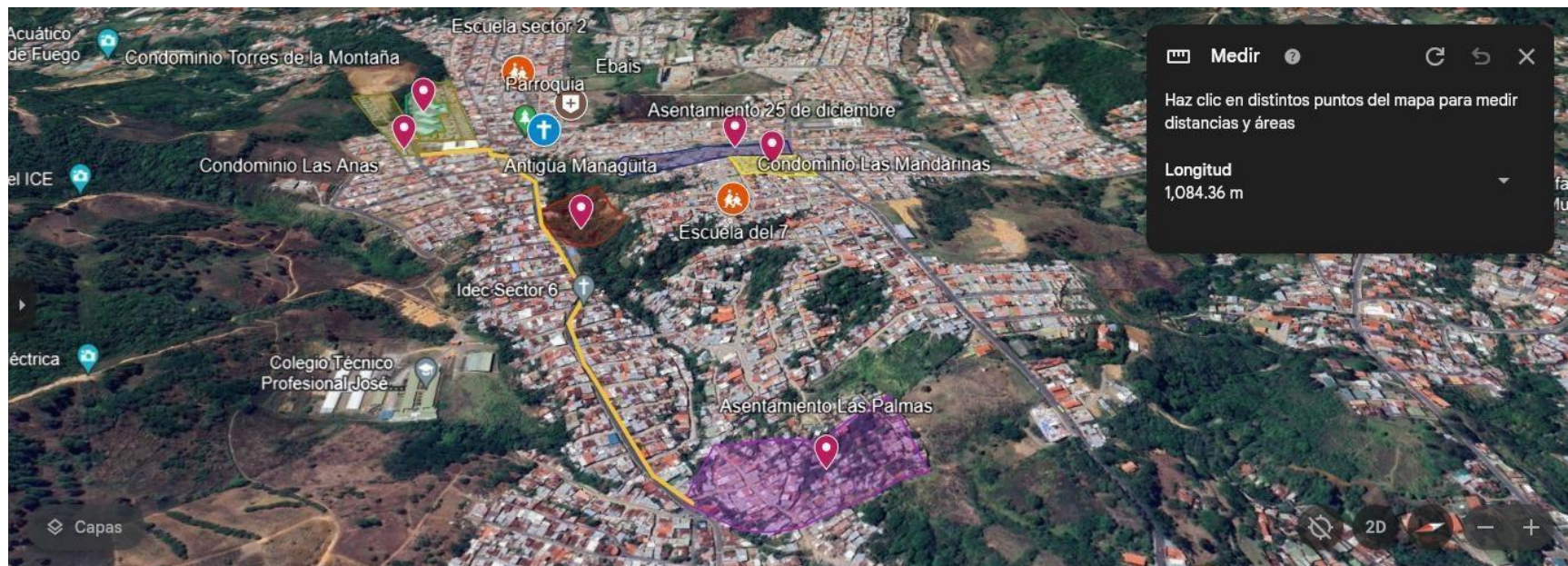
**Distancia de trayecto a pie entre el antiguo asentamiento
“La Managüita” y el condominio “Las Mandarinas”**



Fuente: elaboración propia, 2024.

FIGURA 15

**Distancia de trayecto a pie entre el asentamiento
“Las Palmas” y los condominios “Las Anas” y “Torres de la Montaña”**



Fuente: elaboración propia, 2024.

A partir del mapa y figuras presentados, puede observarse la cercanía entre los asentamientos originales de los cuales proviene al menos una cuarta parte de las familias residentes de los nuevos condominios. Fueron reubicadas en el mismo entorno urbano, con acceso cercano a transporte público, centros educativos, centros de salud, centros religiosos, con áreas verdes y de juegos infantiles en los nuevos condominios.

Sólo en uno de los casos ha sido posible una erradicación del asentamiento anterior: el antiguo asentamiento “La Managüita” fue erradicado después de la constitución del condominio Las Mandarinas. En los otros casos, el asentamiento original se mantiene con nuevas familias ocupantes o familias que no calificaron para los proyectos habitacionales: los asentamientos “Las Palmas” y “25 de Diciembre”.

Con respecto a las distancias entre los nuevos condominios y los asentamientos informales, en un trayecto a pie sobre una de las rutas principales del distrito, hay una distancia de 567.28 metros entre el antiguo asentamiento “La Managüita” y el condominio Las Mandarinas.

Entre el asentamiento “Las Palmas” y los nuevos condominios Las Anas y Torres de la Montaña, éstos dos colindantes entre sí y existe una distancia en un trayecto a pie sobre una de las principales rutas del distrito, de 1084.36 metros. Se constata, entonces, la cercanía geográfica entre los asentamientos y los nuevos condominios, constituyendo reubicaciones en el mismo entorno urbano.

3.2.3. Distintos procesos de acompañamiento técnico social en cada condominio.

Las familias receptoras de cada uno de estos condominios experimentaron procesos de acompañamiento técnico social distintos que pueden haber impactado en la manera en que cada comunidad ha afrontado la vida en condominio.

En Las Mandarinas no hubo ningún proceso de acompañamiento y las familias pasaron sin mediación técnica social de vivir en asentamientos informales al condominio; las familias de este condominio nunca han seguido un reglamento para la convivencia.

En Las Anas se desarrolló un proceso de acompañamiento técnico social brindado por la Fundación Promotora de Vivienda, FUPROVI⁴, de 10 años, antes, durante y después de la construcción; subsisten comisiones vecinales que trabajan en mantenimiento y mediación de conflictos para los 38 condominios, pero la aplicación del reglamento varía mucho de cada condominio a otro.

En Torres de la Montaña, FUPROVI brindó parte del proceso (por 3 años) pero quedó inconcluso después de la entrega de los apartamentos debido a cambios internos en la institución. El Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos brindó posteriormente una sesión de acompañamiento técnico social. Las familias aprobaron en una asamblea un documento propio de “normas de convivencia”, más adecuado a su realidad que el reglamento general. Este condominio fue entregado en 2022 y está administrado por vecinos del mismo lugar.

Los nuevos condominios Las Mandarinas, Las Anas y Torres de la Montaña se han conformado para materializar mejoras habitacionales y espaciales para las familias receptoras, en el contexto urbano que ya habitaban. Lo anterior también se enmarca en una visión de mejoras del espacio urbano. A continuación, se detalla quiénes son los informantes seleccionados para conocer las realidades de los condominios y los contextos previos de informalidad.

⁴ FUPROVI desde el mismo año de fundación del Sistema Financiero Nacional de la Vivienda ha fungido como desarrollador privado que construye proyectos habitacionales con financiamiento del subsidio. Implementaba metodologías con las familias receptoras basadas en el enfoque de producción social del hábitat y fortalecimiento de organizaciones comunales. En el año 2022 canceló el trabajo de su área social y de esta metodología, debido a cambios internos radicales.

3.3 Informantes seleccionados.

La información para el análisis se obtuvo a partir de la aplicación de técnicas a distintos perfiles de informantes clave, quienes, de distintas maneras, están o estuvieron vinculados con los procesos de transición de la informalidad a la formalidad.

La información obtenida por medio de las entrevistas se estudió en cada dimensión de análisis y la identidad de los habitantes de los condominios se mantiene confidencial, en seguimiento a protocolos académicos. A continuación, los perfiles contemplados son los siguientes:

- **Dirigentes comunales de los condominios:** aquellos que tuvieron o tienen un rol de liderazgo en las comunidades. Han sido líderes en los contextos informales y/o formales, enfrentando distintas situaciones.
- **Personas (no dirigentes) habitantes de los condominios y partícipes de los procesos de transición:** no han tenido necesariamente roles de liderazgo. Han participado y experimentado los procesos y los cambios que han significado para ellos y sus familias pasar de un entorno a otro.

Con respecto a actores clave de ONGs e instituciones públicas participantes en los procesos, se han definido los siguientes perfiles:

- Autoridades del sector vivienda (Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, Banco Hipotecario de la Vivienda), relacionados con los casos estudiados.
- Ex funcionarios de las desarrolladoras que realizaron los condominios (como FUPROVI), que conceptualizaron los condominios, trabajaron directamente con las familias receptoras e implementaron procesos de capacitación.

- Funcionarios municipales que hayan estado vinculados con la aprobación de los condominios desarrollados.
- Técnicos del sector vivienda que puedan brindar una visión del sector sobre el desarrollo de los condominios de interés social.

Con cada uno de estos grupos de informantes, debido a que pueden aportar información distinta y contrastante, se implementaron técnicas distintas, detalladas seguidamente.

3.4. Técnicas implementadas.

Las técnicas implementadas permitieron captar de buena manera y sin presiones, las percepciones de cada perfil de informantes. También permitieron conocer de primera mano el entorno que se estudia: los condominios de interés social y el contexto que los rodea.

Así, se determinaron cuatro técnicas fundamentales para la recopilación de información: entrevistas semiestructuradas para funcionarios y autoridades vinculados a los procesos habitacionales; observación no participante para actividades sociales de construcción de acuerdos en los condominios; recorridos comentados con dirigentes de los condominios para conocer sus perspectivas y la comunidad; grupos focales para los habitantes del condominio con el fin de conocer sus perspectivas cuando vivían en asentamientos informales y su vida en el condominio actual.

Es importante tomar en cuenta el factor del sesgo personal y temporal sobre la información recabada. Al consultarse a personas que vivieron los procesos de transición, las opiniones y recuerdos pueden verse influidas por el paso de tiempo, por ejemplo, añorando o detestando el pasado en comparación con el presente, así como por vivencias y percepciones muy particulares de cada

individuo. Por lo cual, debe tenerse claro que se abordan percepciones sociales para llegar a aproximaciones de las realidades experimentadas.

Con respecto a la entrevista semiestructurada, la autora Tonon de Toscano (2009) considera que constituye un proceso comunicativo en el que se obtiene información de la biografía de una persona, es decir, averiguar parte del conjunto de las representaciones asociadas a los acontecimientos vividos por el entrevistado. Es una técnica útil para obtener información pragmática: “de cómo los sujetos actúan y reconstruyen el sistema de representaciones sociales en sus prácticas individuales, con el fin de lograr la construcción del sentido social de la conducta individual o del grupo de referencia de un sujeto, a través de la recolección de un conjunto de saberes privados” (Tonon de Toscano, 2009: 49).

La entrevista semiestructura constituye una técnica adecuada para conocer de primera mano las percepciones de los informantes seleccionados. En el caso de funcionarios públicos y técnicos, es una técnica adecuada para profundizar en las intencionalidades y desarrollo de los procesos de vivienda social.

Por su parte, la observación no participante resulta muy importante para documentar y analizar las condiciones de los entornos estudiados. Campos Covarrubias y Lule Martínez definen esta técnica como:

[...] una observación realizada por agentes externos que no tienen intervención alguna dentro de los hechos; por lo tanto, no existe una relación con los sujetos del escenario; tan sólo se es espectador de lo que ocurre, y el investigador se limita a tomar nota de lo que sucede para conseguir sus fines [...] (Campos Covarrubias y Lule Martínez 2012: 53).

Con respecto a la técnica de los recorridos comentados, Andersen y Balbontín (2019) consideran caminar como una metodología para aprender lo urbano. En esta técnica, la caminata es vista como una herramienta de exploración cognitiva del espacio. Se recorre el espacio con un informante clave con el fin de conocerlo y recabar percepciones:

Este método busca explorar el rol de los lugares en la experiencia cotidiana, a través del acompañamiento de los habitantes por medio de un informante en sus itinerarios cotidianos, al mismo tiempo que se entrevista y observa [...] De aquí se desprende la

necesidad imprescindible del movimiento para entender las relaciones que ha forjado el hombre con el territorio (Andersen y Balbontín, 2019: 34).

Así, resulta una técnica bastante enriquecedora para comprender dinámicas territoriales, las relaciones entre los individuos y el entorno y comprender a mayor profundidad las configuraciones socioculturales de los espacios. Se plantea aplicar esta técnica en cada condominio estudiado con el acompañamiento de un dirigente comunal y un formulario de registro de información.

La otra técnica para implementar únicamente con los habitantes de los condominios es la del grupo focal, que valora interacción y diálogo entre los participantes. Es adecuado propiciar interacción para conocer distintas percepciones y al mismo tiempo, generar reacciones que pueden manifestarse a partir del diálogo grupal.

Los grupos se conforman a partir de informantes previa y deliberadamente seleccionados según los objetivos de investigación (Infesta Domínguez, Vicente y Cohen, 2012: 239).

En este sentido, el grupo focal resulta relevante al aplicarlo con habitantes de condominios dispuestos a participar, con el fin de conocer sus percepciones sobre la vida previa en los asentamientos informales y el tránsito y realidades de su vida actual en los condominios.

Se aplicaron las siguientes técnicas:

- 3 recorridos comentados, uno en cada condominio: el primero realizado con una vecina de condominio Las Mandarinas, el segundo con dos administradoras de condominios Las Anas y el tercero con 3 miembros de la junta directiva de condominio Torres de la Montaña, todos efectuados en noviembre de 2023.
- 4 grupos focales, uno en Las Mandarinas, uno en Las Anas y dos en Torres de la Montaña. Los 3 primeros efectuados en noviembre de 2023 y el último en Torres de la Montaña en marzo de 2024.
- Una actividad de toma de decisiones observada en el condominio Torres de la Montaña, específicamente, una asamblea condominal el 28 de abril

de 2024. Los otros condominios no desarrollaron actividades para observar durante el desarrollo de la investigación.

Con respecto a la aplicación de entrevistas semi estructuradas a actores clave, a partir de los criterios de selección de actores clave, no excluyentes entre sí, se realizaron las siguientes entrevistas:

- Ing. Eloísa Ulibarri Pernús, actual miembro de la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda y fundadora y exdirectora ejecutiva de FUPROVI, gestora de los proyectos de condominios Las Anas y Torres de la Montaña, realizada el 17 de mayo de 2024.
- Lic. Mariam Méndez Sánchez, psicóloga del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, quien junto a la arquitecta Castro Marín ha implementado propuestas de capacitación a familias receptoras del bono de vivienda, realizada en mayo de 2024.
- Arq. Jessica Martínez Porras, ex Ministra de Vivienda y Asentamientos Humanos, ex directora de gestión urbana en la municipalidad de Desamparados cuando se aprobó el desarrollo de los 3 proyectos estudiados y actual funcionaria de la municipalidad de San José, entrevista realizada en junio de 2024.
- Arq. Karolina Castro Marín, funcionaria de la Dirección de Vivienda del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, ha brindado asesoría técnica a la junta directiva de Torres de la Montaña, realizada el 24 de mayo., realizada en julio de 2024.

A partir de la aplicación de estas técnicas, se recabó una gran cantidad de información sobre las percepciones de los habitantes de los condominios, sus dirigentes y expertas del sector vivienda que participaron en los procesos. ¿Cómo se realizó la sistematización y análisis de estos datos? El proceso de análisis fue orientado por medio del enfoque de la Teoría Fundamentada, que se explica a continuación.

3.5. Enfoque de la Teoría Fundamentada.

La sistematización de datos se orientó a corroborar o descartar el sistema de hipótesis formulado. Para lo anterior, cada dato obtenido por medio de las técnicas cualitativas se incluye en las distintas dimensiones de análisis, con el fin de contrastar las hipótesis.

La contrastación del sistema de hipótesis fue realizada por medio del enfoque de la Teoría Fundamentada. Este enfoque, utilizado en investigación cualitativa, propone que los datos recolectados por medio de trabajo de campo sean sistematizados a través de la identificación de códigos y clasificarlos en categorías.

Esta teoría se basa en el análisis de contenido, que consiste en el procedimiento para la identificación e interpretación de datos cualitativos en textos particulares (Navarro y Díaz, 1999).

La Teoría Fundamentada plantea tres etapas para la codificación de entrevistas o de otros instrumentos de información cualitativa: la codificación abierta, la codificación axial y la codificación selectiva (Strauss y Corbin, 2002).

La codificación abierta se refiere a la identificación y selección de fenómenos en el texto analizado, que pueden ser sistematizados en unidades básicas de registro, es decir, los códigos.

La siguiente etapa consiste en el establecimiento de categorías o codificación axial: se establecen relaciones explicativas entre las unidades de registro para conformar un dato analítico, el cual tiene un grado mayor de abstracción. Estos datos analíticos reciben el nombre de categorías (Navarro y Díaz, 1999).

Por último, la tercera etapa es la codificación selectiva: las categorías se analizan para intentar establecer relaciones entre sí que brinden explicaciones a fenómenos, permitiendo establecer esquemas (Strauss y Corbin 2002). Estos esquemas permiten a su vez, explicar las categorías sin necesidad de forzar los datos.

El establecimiento de esquemas en la codificación selectiva permite reducir la complejidad de los datos y se pueden representar gráficamente (Navarro y Díaz, 1999).

A partir de la comprobación de esquemas, se formulan teorías o modelos explicativos (Trinidad Requena et al 2006, de la Espriella y Gómez Restrepo 2020, Vives Varela y Hamui Sutton 2021). El enfoque resulta muy relevante porque permite incorporar cada nuevo dato encontrado y contrastar o reforzar los planteamientos teóricos, constituyendo una validación constante.

Los principios de la Teoría Fundamentada permiten realizar:

- Análisis comparativo constante, al revisar el surgimiento de categorías.
- Análisis de casos negativos: el investigador está continuamente pendiente de evidencia que corrobore o descarte lo formulado.
- Sensibilidad teórica: el investigador formula preguntas a partir de las evidencias.
- Muestreo teórico: se recogen datos a partir de las categorías formuladas.
- Saturación teórica: los datos se recogen hasta que dejan de surgir categorías.
- Escritura de memorandos: se mantiene registro de la teoría que va surgiendo (de la Espriella y Gómez Restrepo 2020: 129).

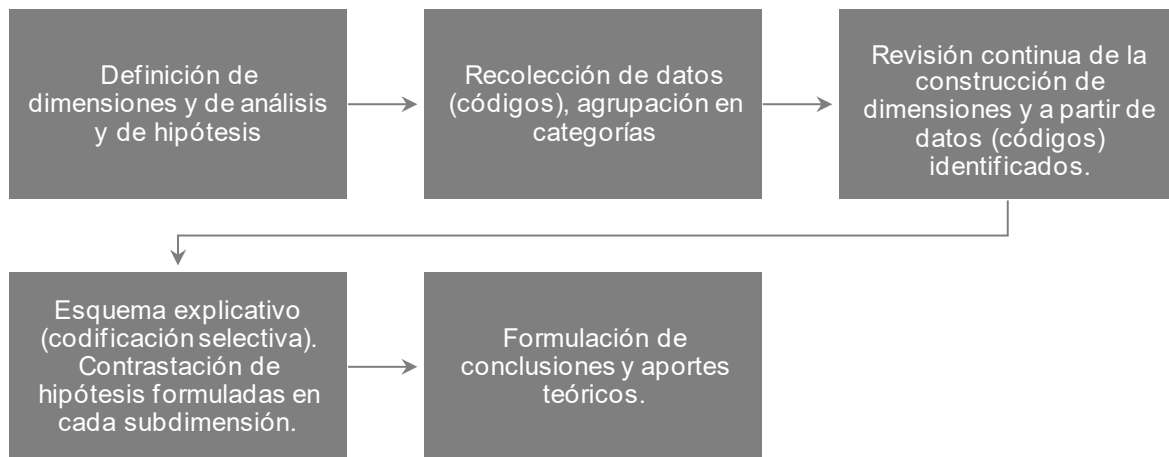
Este enfoque permitió codificar la información de los instrumentos aplicados a los habitantes de los condominios y brindarles un sentido explicativo a los datos identificados.

Lo anterior permitió contrastar las hipótesis formuladas y desarrollar conclusiones sobre el tránsito de la informalidad urbana a la formalidad y realizar aportes teóricos.

A continuación, un esquema de sistematización y validación de datos de esta investigación, a partir del enfoque de Teoría Fundamentada:

FIGURA 16

Esquema de sistematización de datos y validación teórica



Fuente: elaboración propia.

¿Cómo se articuló la implementación de la Teoría Fundamentada en la aplicación de cada técnica? Strauss y Corbin (2002) plantean la teoría en cuestión y sus etapas de codificación para el análisis de datos de una realidad particular. En este sentido debe recordarse que existen dos tipos de perfiles principales de personas tomadas en cuenta para esta investigación: por un lado, los habitantes de los condominios, algunos de ellos líderes comunales, en su mayoría con experiencia de haber habitado en asentamientos informales; por otro, las expertas y funcionarias del sector vivienda que estuvieron vinculadas a los procesos de constitución de las nuevas comunidades desde distintos ámbitos.

Por lo tanto, la información obtenida proviene de realidades y perspectivas muy diferentes y que pueden aportar aspectos distintos para el análisis.

En este sentido, esta investigación planteó que las etapas de codificación axial y selectiva sólo se apliquen para aquella información proveniente de contextos y

vivencias similares, para estudiar a detalle los procesos de transición. Así, estas etapas sólo se plantean para la información obtenida a partir de técnicas aplicadas en habitantes de los condominios.

Las tres etapas de codificación se aplicaron a la información obtenida por medio de recorridos comentados, grupos focales y observación de la asamblea condominal de Torres de la Montaña el 28 de abril de 2024, con el fin de contrastar las opiniones de la gente en distintos momentos, pero siempre a aquellas personas que comparten entornos y trasfondos comunes.

Por otra parte, en el caso de las entrevistas a profundidad a expertas, sólo se aplicó la primera etapa, la codificación abierta, pues se buscaba rescatar los criterios particulares de cada especialista, quienes, a su vez, cuentan con visiones y experiencias distintas en cada proceso.

A partir de la codificación abierta a las transcripciones del trabajo de campo con la población de los condominios, se identificaron de manera inicial un total de 438 códigos. Posteriormente se efectuó una depuración de estos, unificando aquellos con significados similares, repetidos, y eliminando los que no correspondieran a los temas de estudio. De esta forma, se contó con una identificación final de 44 códigos.

Para esta codificación no se utilizó ningún programa informático particular, se trató de una codificación razonada, realizada de manera directa por parte del investigador. Esta decisión técnica se dio para contar con mayor control de manejo en la agrupación de los códigos identificados: al contar con bagaje relevante en el conocimiento del contexto estudiado en Los Guido de Desamparados por su experiencia previa de trabajo, el investigador pudo utilizar su experiencia en la revisión, interpretación y agrupación de los códigos identificados y proceder a la configuración del análisis.

Luego de analizar de manera particularizada cada código, fue posible establecer las siguientes 4 categorías en las que fueron agrupados:

Categoría: Vida previa en los asentamientos. Se refiere a las condiciones que enfrentaban las personas para subsistir en los contextos informales y los mecanismos desarrollados. También se incluye si mantiene algún vínculo con los asentamientos previos. Los códigos identificados en esta categoría son:

- Compra y venta de lotes en los asentamientos.
- Condiciones paupérrimas y de riesgo en los asentamientos.
- Conexiones de servicios en asentamientos realizadas de manera informal.
- Organización comunal débil en el asentamiento.
- Origen de las familias de asentamientos y otros sectores.
- Pocas familias aún vinculadas con los asentamientos: heredaron el rancho o lo alquilan.

Categoría: Acción del Estado y otras instituciones en materia de vivienda social. Aborda las acciones realizadas desde la institucionalidad pública y otros actores del sector vivienda para desarrollar los condominios de interés social, las estructuras habitacionales y reglamentos formulados y las consecuencias para las personas. Los códigos identificados son:

- Áreas verdes no adecuadas a las necesidades de las personas (Torres de la Montaña).
- Ausencia de apoyo institucional para administración de condominios.
- Buen acceso a transporte y servicios públicos en condominios.
- Capacitaciones muy necesarias para la vida en el condominio.
- Capacitaciones no correspondientes a la realidad afrontada.
- Diseño de condominio no apto a las necesidades de todos los hogares destinatarios.
- Diseño de viviendas sin posibilidad de ampliaciones.
- Familias participaron en labores constructivas menores y de mantenimiento (Las Anas y Torres de la Montaña).
- Gestión de proyectos por medio de la institucionalidad pública.
- Mediciones de agua por macromedidor genera problemas vecinales (Torres de la Montaña).

- Mejoras materiales de vida en condominios.
- Menos áreas verdes y más viviendas era la mejor opción (opinión Las Anas).
- Problemas serios con tuberías en condominio vertical.
- Renuncias previas de algunas personas al proyecto de Torres, por no aceptar el modelo de condominio vertical.

Categoría: Gestión del espacio habitable en los condominios. Se refiere a cómo las familias han adecuado el nuevo espacio diseñado desde la formalidad por medio de modificaciones, según sus necesidades.

- Algunos esperan periodo de 10 años⁵ para vender vivienda o alquilar (Las Anas).
- Áreas comunes descuidadas, abandonadas o con otras construcciones, condominio “precarizado” (Las Mandarinas).
- Modificaciones al entorno y viviendas en el condominio realizadas por habitantes.
- Venta y alquileres informales de viviendas en condominio (Las Mandarinas).

Categoría: Convivencia vecinal y organización en los condominios. En esta categoría se incluye todo lo relacionado con la convivencia vecinal y cómo las organizaciones de habitantes de los condominios han gestionado la administración y han realizado acuerdos particulares.

- Amenazas de muerte a administradores (Las Anas).
- Asambleas para la toma de decisiones (Torres de la Montaña).
- Cantidad pequeña de familias morosas y conflictivas (Torres de la Montaña).
- Condominios sin administrador (algunos en Las Anas).
- Contexto controlado por el narcotráfico y su “seguridad”.

⁵ Según la normativa costarricense, luego de un periodo de 10 años después de haber recibido una vivienda financiada por medio del subsidio estatal, la familia receptora podría disponer del bien inmueble para otros fines, con la debida justificación ante las autoridades del sistema de vivienda.

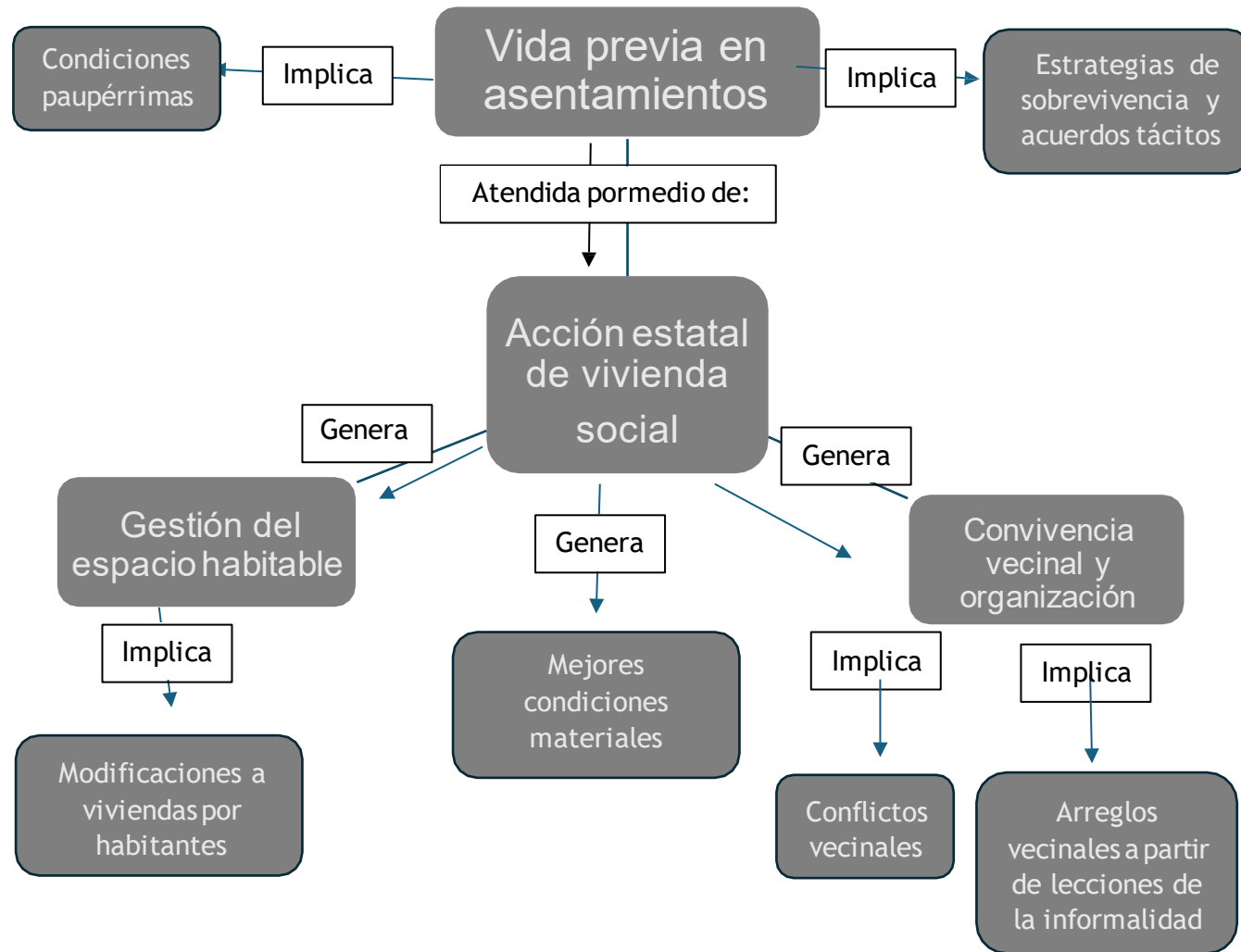
- Discriminación a personas de origen nicaragüense (Las Mandarinas).
- Esquema de multas ante faltas al reglamento.
- Irrespeto al reglamento del condominio.
- Ley del más fuerte para sobrevivir (Las Mandarinas).
- Morosidad en pago de cuotas, problemas vecinales.
- Normas de convivencia generadas y aprobadas por la organización comunal (Torres de la Montaña). Este código implica una importancia particular, que se ampliará más adelante.
- Organización comunal muy limitada (Las Mandarinas).
- Organización vecinal para mantenimiento y administración de condominios y mediación de conflictos (Las Anas y Torres de la Montaña).
- Poca participación en organización vecinal.
- Problemas vecinales aumentan por diseño vertical (Torres de la Montaña, ruido, adolescentes en pasillos, mascotas).
- Problemas vecinales: ruidos, conflictos personales, situaciones con conflictos entre menores de edad.
- Procesos judiciales costosos para aplicar el reglamento.
- Seguridad privada contratada (Torres de la Montaña).
- Serios problemas de manejos de fondos y gestión de empresa administradora (Torres de la Montaña).
- Sin pago de cuotas de mantenimiento (Las Mandarinas).

Estas cuatro categorías, *vida previa en los asentamientos, acción del Estado y otras instituciones en materia de vivienda social, gestión del espacio habitable en los condominios y convivencia vecinal y organización*, constituyen los elementos generales que encarnan los procesos de transición de los contextos informales a los formales.

A partir de las categorías y los códigos agrupados en ellas se procedió a la siguiente fase de análisis según la Teoría Fundamentada: la codificación selectiva por medio de un esquema explicativo que permite la interpretación teórica de las interrelaciones entre diferentes elementos. Para el esquema se

toman en cuenta los códigos más significativos para el análisis del tránsito de la informalidad a la formalidad urbana y sus consecuencias.

FIGURA 17
Esquema interpretativo
Codificación selectiva



Fuente: elaboración propia.

De acuerdo con el esquema explicativo, se plantean relaciones entre los diferentes fenómenos estudiados. La vida previa en los asentamientos informales se dio en medio de condiciones materiales difíciles y amenazadas por riesgos continuos. Para subsistir en estas difíciles condiciones, las personas debieron desarrollar estrategias de subsistencia para la construcción de sus ranchos y acceso a servicios.

Estas estrategias también implicaron acuerdos tácitos entre los vecinos para respetar el espacio y propiedades de los otros, así como para mantener la convivencia vecinal.

Con el fin de atender estas situaciones, el Estado junto a otras instituciones articulan acciones en materia de vivienda social que, en los casos estudiados, han constituido condominios de interés social. Estos nuevos entornos en términos materiales han implicado mejoras sustanciales para las personas receptoras.

No obstante, también ha implicado nuevos escenarios, no previstos, en términos de la gestión del espacio habitable y la convivencia vecinal y organización. Las personas han debido realizar modificaciones a sus viviendas y las áreas comunes no siempre pronosticadas para adaptarse a sus necesidades de ampliación. Esto ha generado conflictos con otros vecinos ante la ocupación de ciertas áreas comunes.

Por otra parte, la convivencia vecinal ha conllevado a conflictos entre los habitantes por temas de ruido, presencia de mascotas y en general no seguimiento al reglamento planteado desde la institucionalidad. Para resolver estos conflictos, la organización vecinal y los demás habitantes han llegado a arreglos entre sí, no necesariamente contemplados en el reglamento original. Este entendimiento vecinal adaptable al margen de las normas contempladas en la formalidad constituye una lección derivada de las estrategias de sobrevivencia aprendidas en la informalidad urbana.

3.6. Reflexión Capitular.

La aplicación de la estrategia metodológica ha resultado satisfactoria para obtener información relevante que permita orientar el análisis en las dos dimensiones planteadas.

Las técnicas empleadas han permitido conocer la realidad de los nuevos condominios, así como las experiencias en la informalidad urbana de viva voz de quienes han vivido ambos contextos: los habitantes de los condominios, ex habitantes de asentamientos informales.

Estas vivencias recopiladas en primera persona resultan datos determinantes para comprender: las estrategias de sobrevivencia de las personas en los asentamientos informales y las duras condiciones que enfrentaron, las dificultades y conflictos vecinales que enfrentan a vecinos con administradores de los condominios, los acuerdos vecinales y modificaciones en las estructuras de las viviendas y el entorno.

Por otra parte, los perfiles de las expertas entrevistadas permiten tener visiones transversales de los procesos, ya se trata de personas con un triple rol como expertas, técnicas del sector vivienda y actores clave en los procesos estudiados. Las perspectivas de las cuatro expertas han permitido retroalimentar y enriquecer el análisis.

CAPÍTULO 4: HALLAZGOS Y SU ANÁLISIS.

En esta sección se sistematizan y analizan los resultados, tanto de las técnicas aplicadas en los condominios, como las entrevistas a actores clave. El análisis de resultados se ordena en dos ámbitos: en primer lugar, las particularidades de cada condominio y seguidamente, la comparación entre éstos, que permite contrastar hipótesis y llegar a conclusiones. Para el estudio de ambos ámbitos, se parte de las dos dimensiones de análisis definidas.

Cabe destacar que este análisis es estrictamente cualitativo, no estadístico. Los testimonios transcritos son ejemplos en torno a los cuales coincide la información sistematizada por medio de las distintas técnicas. La información sistematizada por medio de códigos da pie al análisis de los procesos de transición estudiados, así como a conclusiones y conceptos para el abordaje en los contextos urbanos.

4.1. Resultados particulares de cada condominio estudiado.

a) Condominio Las Mandarinas.

En el caso del condominio Las Mandarinas, la gente anteriormente vivía en un terreno muy quebrado (guindo) que culminaba en un precipicio y daba al cauce de un río (antiguo asentamiento “La Managüita”), con un alto riesgo de desastres naturales. Las viviendas fueron hechas con materiales de segunda mano, principalmente latas de zinc y madera, en condiciones paupérrimas. No había escrituras, la gente llegó por condiciones de necesidad. El asentamiento dejó de existir después de construido el nuevo condominio. No se rescata nada positivo de la vida en ese lugar. No pagaban agua ni impuestos municipales, pero sí la energía eléctrica. El asentamiento no tenía ningún tipo de área comunal.

Con respecto a *la dimensión de producción de la vivienda y su entorno*, el condominio sí ha representado una mejora de vida para las personas, aunque las viviendas presentan acabados más básicos y son más pequeñas que otros proyectos habitacionales construidos posteriormente en Los Guido. Debido al tiempo transcurrido y a que muchas familias no cuentan con recursos económicos, las viviendas y el condominio en general están deteriorados. Muchas áreas comunes como canchas o áreas de juegos infantiles están abandonadas o con construcciones no autorizadas. Se nota entonces un deterioro del espacio habitable.

En el caso de *la dimensión de convivencia social*, la gente sí paga agua y luz, pero las cuotas de condominio nunca se pagaron, nunca aplicaron un reglamento de condominio para el funcionamiento de éste y ni para la convivencia de los vecinos. En este condominio, las personas que participaron en el grupo focal y recorrido comentado indican que hay una fuerte presencia de la llamada “seguridad”, la cual se refiere a personas armadas dedicadas a la actividad de narcomenudeo, que controlan amplias zonas en el distrito de Los Guido y que eviten actos delictivos para prevenir afectaciones a sus actividades. También intervienen en caso de personas rivales a su actividad o para saldar deudas.

En el caso de Las Mandarinas, no recibieron ningún tipo de acompañamiento técnico para la aplicación de las reglas condominales y prácticamente, la comunidad nunca funcionó de acuerdo con este modelo. Quien impone respeto y normas en este condominio, es la llamada “seguridad” del narcomenudeo presente en la zona.

Otro dato por destacar es que en vista de que el proyecto fue desarrollado en etapas, primero se construyeron las viviendas unifamiliares y luego las bifamiliares, existió inicialmente cierta discriminación y rechazo de las familias de las viviendas unifamiliares hacia las de las viviendas bifamiliares que llegaron casi un año después.

FOTOGRAFÍA 1

Viviendas plurifamiliares en Condominio Las Mandarinas



Fuente: trabajo de campo 2023-2024.

FOTOGRAFÍA 2

Espacio de cocina de una vivienda en condominio Las Mandarinas



Fuente: trabajo de campo 2023-2024.

FOTOGRAFÍA 3
Calle en condominio Las Mandarinas



Fuente: trabajo de campo 2023-2024.

b) Condominios Las Anas.

En el caso de las familias residentes en los condominios Las Anas, una cuarta parte de ellas provienen del asentamiento informal “Las Palmas”. Éste se asienta sobre laderas empinadas en terrenos de relleno, constituyendo zonas de alto riesgo ante derrumbes y deslizamientos, principalmente durante la temporada lluviosa. El asentamiento ha existido desde inicios de la década de 1990. La gente construyó sus viviendas ahí a modo de ranchos con material de segunda, latas de zinc y madera, y adquirió la posibilidad de construir pagando montos a terceros por los terrenos.

El resto de las personas provienen de zonas urbanas del cantón de Desamparados, donde vivían alquilando o, en el caso de algunas familias, sus viviendas fueron desalojadas por haber construido en una zona de protección ambiental.

Ninguno de los entrevistados destacó nada positivo de su vida en la informalidad urbana y consideran que sí han vivido una mejora sustancial en sus condiciones de vida con las nuevas viviendas.

Con respecto a *la dimensión de producción de la vivienda y su entorno*, debido a la metodología de participación implementada por FUPROVI, las personas receptoras participaron en la construcción de aceras, siembra de zacate y mantenimiento de áreas verdes durante los procesos constructivos. Los entrevistados consideran que en las viviendas se utilizaron materiales de buena calidad (blocks de cemento) y en muchos casos se han realizado modificaciones por parte de los propietarios.

Las familias han realizado ampliaciones y nuevas habitaciones para miembros de la familia: un pariente que por distintas razones llega a vivir con ellos, un hijo que creció y trae a su nueva pareja. Para estas ampliaciones, en algunos condominios cuentan con autorización de la administración y otros no.

En el caso de *la dimensión de convivencia social* cada condominio cuenta con un administrador (a), un vecino más, elegido en una asamblea condominal. También existen comisiones vecinales de mantenimiento y seguridad ciudadana.

Existe una comisión de administradoras de condominios integrada por cinco personas que, cuando uno de los condominios lo solicita, realiza labores de mediación en los conflictos vecinales. No obstante, las administradoras entrevistadas manifiestan que el principal problema que han enfrentado es que no cuentan con ningún respaldo institucional para ejercer su labor y han estado expuestas a amenazas e incluso agresiones físicas.

Las administradoras participantes en el recorrido comentado y grupo focal han identificado los siguientes problemas de convivencia entre los vecinos: morosidad en el pago de cuotas de mantenimiento, irrespeto a la figura del administrador (a) de cada condominio, modificaciones de viviendas sin permiso de la administración, invasión de áreas verdes comunes que colindan a viviendas, conflictos vecinales por exceso de

ruido y en algunos casos por mascotas, falta de participación de la mayoría de las personas en las comisiones de trabajo.

Las administradoras indican que prácticamente en todos los condominios hay problemas de morosidad en el pago de cuotas de mantenimiento, no por falta de recursos, sino por indisposición de la gente.

El reglamento de condominios indica que, ante un condominio que del todo no acate el reglamento, por acuerdo de asamblea se puede autorizar al administrador para que inicie un proceso legal de expulsión. No obstante, eso implicaría el pago de un abogado, que hasta el momento ningún condominio ha estado dispuesto a realizar. Por otra parte, un acuerdo así implicaría una enemistad fuerte con el vecino conflictivo, por lo que en ningún caso ninguno de los pequeños condominios ha dado ese paso.

Las administradoras y otros habitantes entrevistados indican que, en algunos condominios de Las Anas, no se renovó la figura del administrador ni están funcionando con el reglamento, sino entre acuerdos vecinales básicos.

FOTOGRAFÍA 4

**Entrada de uno de los condominios Las Anas,
con el condominio Torres de la Montaña al fondo**



Fuente: trabajo de campo 2023-2024.

FOTOGRAFÍA 5

Vista de una de las calles de condominios Las Anas



Fuente: trabajo de campo 2023-2024.

FOTOGRAFÍA 6

Vista general de condominios Las Anas



Fuente: trabajo de campo 2023-2024.

c) Condominio Torres de la Montaña.

Torres de la Montaña es el condominio entregado más recientemente, entre diciembre de 2022 y febrero de 2023 y el único en desarrollo vertical. De acuerdo con la entrevista efectuada a la ex directora de FUPROVI, este proyecto originalmente se había conceptualizado para personas de estratos económicos medios, pero decisiones posteriores lo retomaron para interés social, pues no resultaba viable venderlo por medio del mercado inmobiliario.

Con respecto a *la dimensión de producción de la vivienda y su entorno*, la Junta Directiva y habitantes que participaron en el recorrido comentado y grupos focales indican que no es posible realizar muchas modificaciones, al tratarse de edificios verticales de apartamentos. Aun así, las familias ya han hecho modificaciones internas para acomodar a los integrantes de sus núcleos. Por ejemplo, una familia de 3

integrantes tuvo dos niñas pequeñas poco tiempo después de recibir el apartamento, contando con muy poco espacio y han tenido que hacer modificaciones por su cuenta.

La administración vecinal del condominio sí ha realizado modificaciones menores en la infraestructura, como rampas de acceso y pequeños muros de refuerzo en ciertas zonas. Consideran las personas administradas que el condominio cuenta con muchas áreas verdes, sin juegos infantiles llamativos y aptos para adolescentes. Esto genera que los jóvenes no cuenten con espacios exclusivos y ha generado problemáticas en los pasillos de los edificios.

A diferencia de otros condominios de interés social, existe un salón comunal bien equipado, para realizar asambleas de vecinos y se alquila para actividades familiares de los habitantes.

En el caso de *la dimensión de convivencia social*, el condominio está organizado por medio de un administrador y una junta directiva, quienes se encargan del mantenimiento del condominio. Existe el servicio de seguridad privada contratado por la administración y se paga de las cuotas de mantenimiento. La administración también se encarga de verificar la medición del agua según los macro medidores.

El administrador actual es un vecino del condominio que trabaja en conjunto con la junta directiva, integrada por otros vecinos. Hay un horario de lunes a viernes de atención de vecinos por las noches, en una caseta que sirve como oficinas de administración. De las cuotas del condominio, se recaudan ₡500.000 mensuales (quinientos mil colones, cerca de 970 dólares estadounidenses al tipo de cambio) para pago de la administración, monto que se divide en partes iguales entre el administrador y los cinco miembros de la junta directiva.

La observación no participante de la asamblea del 28 de abril de 2024 de este condominio permitió comprobar que siguen mecanismos para la asistencia, comprobación del quórum y seguimiento de una agenda de puntos a tratar. Las decisiones son tomadas por mayoría con voto público de los asistentes de manera

democrática, después de discutirlos brindando la palabra en orden de solicitud. Estos mecanismos están regulados en el reglamento respectivo y son aplicados por la junta directiva. El tema de discusión en esa asamblea fue la problemática con el cobro del servicio de agua, ya que muchos de los medidores instalados por la empresa constructora se entregaron en mal estado. Se acordó de manera unánime una cuota única por un tiempo determinado y autorizar a la Junta Directiva para las gestiones ante las instituciones correspondientes. Se observó una buena convocatoria con apertura a distintos puntos de vista y unanimidad en la toma de acuerdos.

De acuerdo con las personas que participaron en las técnicas del trabajo de campo, el principal problema hasta ahora lo tuvieron al contratar una empresa de administración durante el primer año del condominio. La junta directiva detectó malos manejos de fondos y poca atención de consultas de la gente. Esta administración fue despedida luego de exigir su renuncia y a inicios de 2024 se eligió por asamblea condominal esta nueva forma de administración.

Los principales problemas han sucedido por morosidad de 15 familias en el pago de cuotas de mantenimiento, discrepancias y no pago en los montos de consumo de agua y problemas vecinales a raíz de problemas personales entre adolescentes, en los cuales se involucran de manera conflictiva madres y padres de familia.

La administración y junta directiva también considera que no cuentan con ningún apoyo institucional para realizar su labor y tiene que hacer frente solos a los conflictos vecinales.

Los 10 edificios se agrupan en 5 bloques, cada uno de dos edificios. Cada bloque cuenta con un macro medidor para la medición del consumo del agua. Esto ha generado inconvenientes para la administración del condominio: las familias muchas veces argumentan que la medición de los macro medidores no concuerda con su consumo particular y se niegan a pagar; la administración se ve obligada a tomar recursos del fondo generado por cuotas de mantenimiento para pagar las deudas por consumo de agua de los casos morosos, para evitar el corte del servicio a todo el condominio. Ante esto, la administración ha procedido a cerrar el flujo de agua a los apartamentos morosos, generando conflictos vecinales importantes.

Es importante destacar que, en este condominio, a partir de las capacitaciones recibidas y la experiencia inicial durante los primeros meses de convivencia, la junta directiva vecinal formuló una propuesta de normas de convivencia que regulan aspectos propios de esa comunidad y que fue sometida a aprobación en una asamblea de vecinos.

Por lo tanto, constituye un caso destacable de cómo los mismos habitantes del condominio redefinieron normas de convivencia utilizando el diálogo y los mecanismos contemplados en el reglamento original (la aprobación en la asamblea del condominio). Aunque siguen existiendo conflictos a pesar de la aprobación de estas normas de convivencia, se destaca el protagonismo vecinal en la construcción de acuerdos.

FOTOGRAFÍA 7

Vista nocturna en Condominio Torres de la Montaña.



Fuente: trabajo de campo 2023-2024

FOTOGRAFÍA 8

Instalaciones del salón comunal en Torres de la Montaña



Fuente: trabajo de campo 2023-2024.

FOTOGRAFÍA 9

Preparación de una actividad social en Condominio Torres de la Montaña



Fuente: trabajo de campo 2023-2024.

La revisión de los resultados particulares de cada condominio permite identificar factores comunes que potencian conflictos vecinales o los aminoran, a saber: *el diseño de cada condominio y los procesos de acompañamiento técnico social implementados.*

Con respecto a Las Mandarinas, al ser constituidas en parte por viviendas bifamiliares, se potencian eventuales conflictos si no hay entendimientos entre los ocupantes.

En el caso de Torres de la Montaña, si bien las personas no lo identifican expresamente, es claro que los edificios verticales pueden también representar aspectos que potencian ciertas problemáticas: la cercanía entre los apartamentos

puede propiciar problemáticas de ruido, mientras que los pastillos facilitan lugares más ocultos para que algunas personas hayan realizado actos problemáticos, como jóvenes fumando o manteniendo relaciones sexuales, aunque se tratan de casos aislados.

En contraste, en condominios Las Anas aunque también se presentan conflictos vecinales, el diseño de vivienda individual facilita mayor independencia entre los núcleos familiares.

Por otra parte, en el caso de las capacitaciones parte de los procesos de acompañamiento técnico social, son identificadas como factores muy relevantes para el fortalecimiento de la organización comunal. Aunque lideresas entrevistadas de Las Anas indican que enfrentaron realidades más complejas que lo contemplado en las capacitaciones, sí destacan la importancia de éstas para contar con bases de administración y organizativas.

La junta directiva de Torres de la Montaña también destacó la importancia de las capacitaciones en la aplicación de su gestión. Habitantes de Las Mandarinas indicaron que la falta de capacitaciones es una de las causas de las problemáticas de convivencia en el condominio. Estos factores se sintetizan en el siguiente cuadro:

CUADRO 4

Factores identificados que inciden en los procesos de transición

Factores de transición identificados	Interpretación
Diseño arquitectónico y urbano del condominio	Aquellos diseños que implican poca distancia entre unidades habitacionales, como viviendas bifamiliares o edificios de apartamentos, pueden potenciar conflictos vecinales. En contraste, las viviendas individuales fomentan la independencia entre los núcleos familiares y reducen ciertos conflictos.
Procesos de acompañamiento técnico social para la convivencia y organización comunal	Las capacitaciones resultan fundamentales para fortalecer la organización comunal, pero deben reestructurarse para adecuarse a las realidades enfrentadas por la población receptora.

Fuente: elaboración propia.

4.2. Resultados comparativos entre condominios estudiados.

A partir de los resultados se puede afirmar que se trasciende la dicotomía entre informalidad y formalidad urbanas, ya que ambas transcurren de manera simultánea en el espacio habitable: ni la informalidad tiene un carácter totalmente peyorativo ni la formalidad constituye un escenario perfecto y alcanzable. La interacción de las categorías, identificadas como factores generales en los procesos de transición de la informalidad a la formalidad urbanas, se profundiza en las dos dimensiones de análisis:

A) Producción de la vivienda y su entorno.

Los testimonios recabados en los tres condominios hacen énfasis al afirmar que no rescatan nada positivo en cuanto a las condiciones materiales en los asentamientos, pues estaban expuestos a grandes riesgos y condiciones difíciles. Tuvieron que ubicarse en esas zonas justamente porque no tenían otra opción, no contaban con recursos para acceder a terrenos ni vivienda:

“...y eso no era rancho, le digo yo que el corredor estaba mejor, se había caído un árbol en ese entonces y estaba inhabitable, pero la necesidad, ahí me acomodé” (habitante de condominio Las Mandarinas, noviembre 2023).

Las condiciones de vida en los asentamientos eran paupérrimas con serias afectaciones:

“Bueno, dónde yo vivía la casita estaba muy deteriorada, casi que se estaba cayendo y se metía mucho el agua, a la par el vecino me tiraba las aguas negras prácticamente. Ahí fue cuando yo me tuve que mover” (habitante del condominio Torres de la Montaña, noviembre 2023).

La necesidad de vivienda hacía que las personas tuvieran que subsistir en medio de las condiciones de riesgo, sin otras opciones:

“Por ahí pasaban unos gringos regalando galletas y ellos me preguntaban como yo tenía niños si no me daba miedo que uno se me fuera de rodada al río, entonces yo les decía que sí tenía miedo, pero qué podíamos hacer, había una casita más para arriba, entonces los gringos comenzaron a pasar y me regalaron unas cositas” (habitante de condominio Las Mandarinas, noviembre 2023).

El acceso a terrenos en medio de condiciones de riesgo se dio por medio de tratos directos entre las personas, sin que mediara mecanismos legales formales. La exclusión de las personas de escasos recursos no se limita a términos socio espaciales, sino también de otros medios formales que brindan seguridad jurídica:

“Yo compré un lotecito allá en el cementerio y ahí mi suegro me avisó que él vivía aquí, entonces él me avisó que ahí estaban vendiendo un lotecito, yo lo compré en 300.000, mi patrona me lo prestó y yo la compré, pero era en alto y estaba al lado del río y el guindo estaba allí” (habitante de condominio Las Mandarinas, noviembre 2023).

Para acceder a terrenos en los asentamientos, también se aprovecharon los vínculos familiares previos, sirviendo como redes de apoyo para llegar a acuerdos de compras informales:

“Yo llegué a vivir ahí por mi mamá que vivía ahí, igual yo compré un terrenito ahí barato, entonces ahí fue donde hice la casita” (habitante condominio Torres de la Montaña, noviembre 2023).

Los testimonios recabados confirman que la vida en los nuevos condominios sí ha representado una mejora substancial en sus condiciones materiales:

“Yo lo que sentí fue mucha mejoría de vida” (habitante condominio Torres de la Montaña, noviembre 2023).

“Vieras que nosotros les decimos que estamos mejor que como estábamos vivienda antes” (habitante condominio Las Mandarinas, noviembre 2023).

Por otra parte, estas mejoras materiales también han implicado que no siempre lo diseñado desde la institucionalidad se ha adaptado a las necesidades de la gente:

“Somos 5, entonces solo hay 2 cuartos y es muy incómodo” (habitante condominio Torres de la Montaña, noviembre 2023).

Lo anterior implica que las personas deban hacer nuevas modificaciones desde sus posibilidades, generando en ocasiones conflictos vecinales:

“La mayoría de condominios tiene muchos cambios (...) Y se les ha dicho que si el permiso va para la parte de atrás para hacer un tendedero, una cocina o ampliar, se puede, pero no se puede construir en áreas comunes porque eso llegado el momento

si se llegara a dar que la municipalidad quiere venir, puede bajar todo en áreas comunes”. (administradoras de condominios Las Anas, noviembre de 2023).

Es decir, hay unas dimensiones y un marco de acción para las personas diseñadas desde la institucionalidad, pero no que se adaptan necesariamente ni a sus necesidades ni a sus visiones. Esto genera que la gente trate de modificar su entorno y se generen eventuales conflictos con la administración de condominios, cuando se aplica el reglamento o controles municipales.

Si bien por medio de la acción estatal que constituyó los nuevos condominios se brindaron mejoras materiales sustantivas a las personas receptoras, se generaron nuevas problemáticas a esta población que la institucionalidad no previó. Otras veces, las condiciones para la prestación de servicios brindado por la institucionalidad, ha sido la causante de conflictos:

“tenemos otro problema con los medidores, entonces para que no llegue han alto y la gente aquí no quiere pagar consumos altos de agua... lo que pasa es que ahorita tenemos un problema con los medidores de las filiales, porque hay unos medidores que desde el año pasado nos entregaron son 3 metros cúbicos, o sea el medidor está malo” (Junta directiva Torres de la Montaña, marzo 2024).

En Torres de la Montaña, se han generado serios conflictos vecinales debido a la instalación de macromedidores por bloque de edificios que obligan a una validación de lectura conjunta sobre la medición de agua, sumado a medidores individuales entregados en mal estado. Por lo tanto, la institucionalidad ha generado dificultades a los habitantes de los condominios en ciertas ocasiones.

Puede concluirse en este sentido que, con respecto a la dimensión de producción de la vivienda y su entorno, la acción estatal por medio de la constitución de los nuevos condominios sí ha representado mejoras materiales sustanciales para las personas. No obstante, ni los diseños de las viviendas ni el marco reglamentario pensado para regular

el espacio, se adecuan siempre a las necesidades de la gente, ni permiten realizar modificaciones posteriores.

Esto ha implicado la realización de adecuaciones de viviendas y áreas comunes según las necesidades de las personas, generando en varios casos conflictos vecinales. Estas adecuaciones se realizan a partir de las experiencias previas de adaptación y sobrevivencia provenientes de la vida previa en asentamientos informales: la gente ha estado habituada a adecuar y transformar sus viviendas y espacio y lo realizan, según sus posibilidades, en los nuevos condominios.

En este sentido, se muestran algunas de las adaptaciones del espacio hechas por las personas en los asentamientos informales y se presentan imágenes actualizadas a noviembre de 2024 sobre las condiciones del asentamiento informal “Las Palmas” en Los Guido de Desamparados y las adecuaciones que han podido hacer en su entorno. Es importante indicar que, debido al control de la zona por organizaciones del narcotráfico, sólo fue posible ingresar al asentamiento junto a una vecina guía. Ella, a su vez, sólo pudo acompañar la visita en horas de la noche:

FOTOGRAFÍA 10

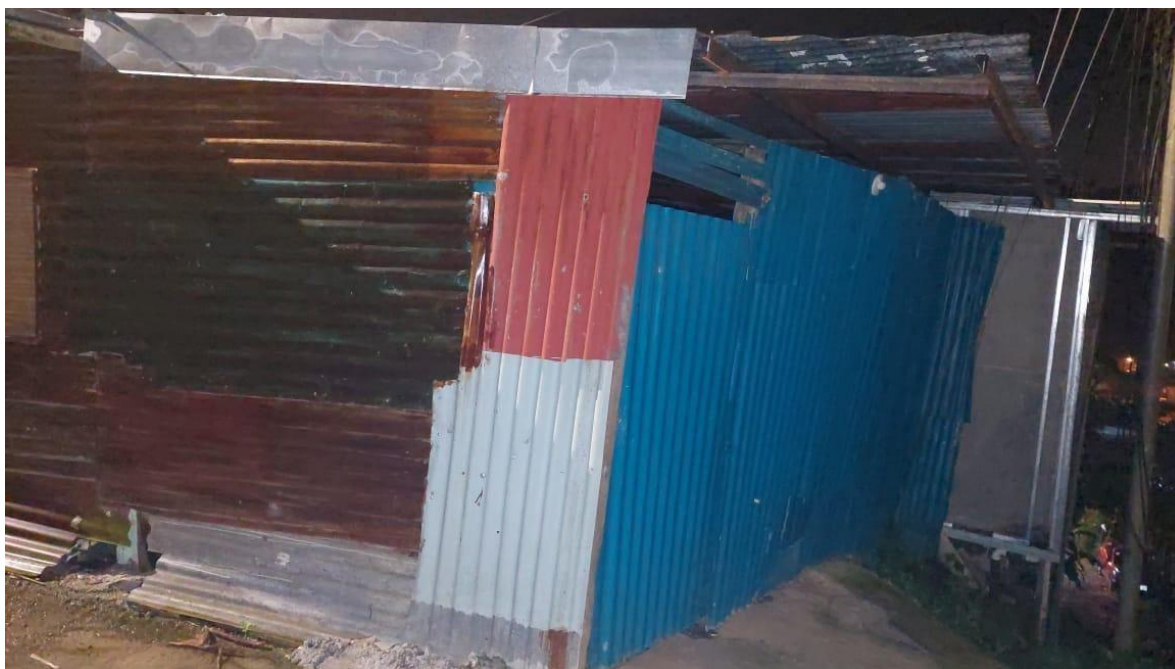
Arreglo y protección de un piso, Asentamiento Las Palmas



Fuente: trabajo de campo, noviembre 2024.

FOTOGRAFÍA 11

**Ampliación de una vivienda,
Asentamiento Las Palmas.**



Fuente: trabajo de campo, noviembre 2024.

FOTOGRAFÍA 12

Establecimiento de víveres y abarrotes, Asentamiento Las Palmas.



Fuente: trabajo de campo, noviembre 2024.

Estas fotografías muestran las modificaciones que las personas realizan para adecuar el entorno en los contextos informales. A pesar de las condiciones complejas, la gente cuenta con espacios para realizar ampliaciones y modificaciones a las viviendas. Por otra parte, las personas intervienen en los lugares que ocupan con plena libertad, sin adecuarse a normativas particulares, utilizando los conocimientos constructivos de la experiencia, sin mayor apoyo técnico.

Las personas sí respetan el espacio del vecino, pues lo reconocen como propiedad del otro. Este es un acuerdo tácito que los habitantes de los asentamientos siguen y evita problemas en la convivencia.

Por lo tanto, en la informalidad urbana se emplea técnicas de sobrevivencia y también el respeto del espacio ocupado por los demás. Otras fotos del asentamiento Las Palmas se incluye en la sección de anexos.

En contraste, los condominios de interés social diseñados desde la formalidad si bien presentan condiciones materiales sustancialmente mejores, también son objeto de modificaciones realizadas por los habitantes. A continuación, se presentan fotografías de condominios Las Anas que presentan varias modificaciones, principalmente en cuanto a cerramientos externos y algunas ampliaciones de cuartos adicionales contruidos por la gente:

FOTOGRAFÍA 13

Cerramiento externo y fachada adicional, Condominios Las Anas



Fuente: trabajo de campo noviembre 2024.

FOTOGRAFÍA 14

Cerramiento y construcción exterior, Condominios Las Anas.



Fuente: trabajo de campo, noviembre 2024.

FOTOGRAFÍA 15

Verjas y ampliación en segunda planta, Condominios Las Anas.



Fuente: trabajo de campo, noviembre 2024.

Estos cerramientos y ampliaciones muestran modificaciones considerables en los diseños originales de los condominios, debido a las necesidades de las personas como seguridad y reorganización del espacio que no contemplaban los diseños originales. La mayoría de estos cambios se realizaron sin acatar lo contemplado en el reglamento del condominio, pues éste restringe la modificación de fachadas a no ser que medie permiso expreso de manera unánime de la asamblea condominal.

El siguiente cuadro sintetiza los principales resultados en cuanto a la dimensión en cuestión:

CUADRO 5

Resultados dimensión producción de la vivienda y el entorno

Dimensión: producción de la vivienda y su entorno	Resultados identificados
	En los asentamientos informales, las personas enfrentaban condiciones de vivienda y entorno difíciles, a las que hacían frente con adaptaciones de sus viviendas y acceso a servicios.
	La constitución de los nuevos condominios sí ha implicado una mejora sustancial en las condiciones materiales para las personas receptoras de la acción estatal.
	Las viviendas y áreas comunes no siempre se adecúan a las necesidades de las personas, por lo que se realizan modificaciones a partir de experiencias previas de sobrevivencia. Esto también puede generar conflictos con la organización comunal y otros vecinos.

Fuente: elaboración propia.

Entonces, las personas modifican el entorno de acuerdo con sus necesidades y recursos, readecuando el espacio disponible a pesar de las restricciones pensadas desde la formalidad. Esto constituye un aprendizaje de la informalidad: el entorno y las viviendas son readecuadas, a pesar de las condiciones enfrentadas.

B) Convivencia social.

Como se indicó anteriormente, la convivencia en los nuevos condominios que está condicionada por normas en cuya elaboración las familias receptoras no tuvieron parte, resulta el principal reto para los habitantes. Las reglas formuladas desde la institucionalidad a familias con percepciones distintas entre sí en un mismo espacio habitable, ha implicado la generación de conflictos vecinales. Al intentar aplicar el respectivo reglamento, las personas al frente de la organización comunal se encuentran con escenarios caracterizados por amenazas de sus vecinos, apoyo institucional casi nulo y costos legales elevados para continuar con otras etapas de aplicación reglamentaria.

Debe destacarse que el contexto social donde se encuentran estos tres condominios resulta complejo, pues el entorno territorial es controlado por organizaciones de narcotráfico. De acuerdo con testimonios de los habitantes, las estructuras narco perpetúan este control por medio de la llamada “seguridad”: grupos armados que se encargan de mantener a raya a la delincuencia menor y a grupos rivales, con el fin de tener el territorio apto para su actividad ilícita.

Esta “seguridad” es conocida por casi todos los habitantes del distrito de Los Guido y es utilizada como referencia para amenazas vecinales, reales o ficticias. Su accionar es más respetado y temido que el de cuerpos policiales oficiales, como Fuerza Pública⁶ o policía municipal.

Estas amenazas son un elemento de poder en las relaciones vecinales y se utilizan para amedrentar a otros vecinos y a los administradores de condominios:

“... hubo mucho desacuerdo y vinieron amenazando con seguridad narcótica, de los narcos... Es que los narcos, los que venden drogas tienen una seguridad entre ellos, esa se respeta más que la misma Fuerza Pública y Municipal... Porque ellos sí entran

⁶ La policía nacional del Ministerio de Seguridad Pública de Costa Rica.

con todo, si tienen que matarlo lo matan, lo que no hace la policía” (administradoras de Las Anas, noviembre de 2023).

Por supuesto, estas situaciones y el temor que generan constituyen elementos determinantes en la configuración de la convivencia vecinal: cualquier habitante que amenace con la “seguridad” del narco tendrá poder sobre los demás. Esto también ha afectado la gestión de los administradores, quienes han recibido amenazas al intentar aplicar el reglamento.

Debido a este contexto marcado por la conflictividad, las amenazas contra los administradores de condominios no sólo han sido utilizando la “seguridad”, sino a título personal:

“Los administradores de aquí han fallado, hasta los han querido matar, fuimos enemigos de los mismos vecinos porque tras de que uno por ser humano que lleva la rebeldía adentro y al final ya tengo lo que quiero y he logrado lo que quiero empezamos a tener mucho roce” (administradoras de Las Anas, noviembre de 2023).

Por lo tanto, ante estas situaciones violentas, es recomendable que haya un consenso previo en cuanto a la definición de normas de convivencia entre los vecinos y no un reglamento definido de manera uniforme sin participación de los habitantes.

En este sentido, es de destacar el caso de Torres de la Montaña, donde definieron normas de convivencia con la participación de los habitantes del condominio:

“Lo hicimos en las normas de convivencia. Bueno, surgió de la misma necesidad, de que los chiquitos juegan bola, de que las personas viven en problemas de filiales, de unas con otras, este también intervenimos lo de las bicicletas, el uso de las bicicletas, varias cosas que no aparecen. Digamos, tender en los balcones, alterar las fachadas con cables, sábanas en la fachada, todo eso se aprobó ahí. Fue en la asamblea extraordinaria” (Junta directiva de Torres de la Montaña, marzo de 2024).

Entonces, en este caso, los vecinos y la organización comunal lograron un nivel mayor de consenso: ante las problemáticas enfrentadas y detectar qué aspectos no se contemplan de manera explícita en el reglamento oficial, por medio de una asamblea condominal, se aprueban de manera participativa nuevas normas de convivencia. Si bien esto no garantiza la ausencia de conflictos, sí permite mayor validez y legitimidad a la organización comunal en su actuar.

Por otra parte, en los 3 condominios los dirigentes entrevistados reconocen que el factor determinante en términos organizativos han sido las capacitaciones brindadas:

“En ese particular, digo yo que eso es lo que falta, talleres para evitar la violencia porque yo digo que la violencia viene desde la propia casa”. (habitante del condominio Las Mandarinas, noviembre 2023).

“...nos capacitaron durante 7 años, siento que las capacitaciones fueron muy buenas, muy acomodadas, muy detalladas y cumplieron mucho. Y de hecho las capacitaciones eran para aprender a vivir en condominio, aprender a vivir bajo reglas, aprender a tener una convivencia sana y no se ha logrado” (administradoras de condominios Las Anas, noviembre 2023).

“fueron casi 6 años de capacitaciones para todas las personas que viven aquí, para vivir en condominio...” (junta directiva de condominio Torres de la Montaña, marzo 2024).

No obstante, aunque las capacitaciones y acompañamiento social son la clave para el impulso de la organización comunal, no son suficientes para dirimir conflictos. Los líderes comunales indican es necesario otro tipo de intervención, por medio de terceras entidades:

“...fue muy difícil porque había que contratar el administrador y éramos muy nuevos, y la verdad nunca nos dieron ese acompañamiento, nos dieron capacitaciones y todo, pero cuando llegamos a vivir aquí nos abandonaron” (junta directiva de condominio

Torres de la Montaña, marzo 2024). Este reclamo de falta de apoyo institucional adicional a la gestión es común entre los administradores entrevistados.

Por lo tanto, se está ante un contexto social complejo, donde es habitual la violencia y el control del narcotráfico. Ha resultado fundamental las capacitaciones y acompañamiento social previos para la existencia y continuidad de la organización comunal, pero se reclama acompañamiento institucional en la gestión administrativa de los condominios y resolución de conflictos. Resulta también fundamental la participación de los habitantes en la definición de las normas de convivencia para una mayor legitimidad de éstas. Lo anterior se presenta en los principales resultados hallados de esta dimensión de análisis.

CUADRO 6

Resultados dimensión de convivencia social

Dimensión: convivencia social	Resultados identificados
	Los condominios se encuentran en un ambiente social complejo, controlado por el narcotráfico, donde son comunes las amenazas y otras formas de violencia.
	La organización comunal fue generada y fortalecida por medio de capacitaciones y acompañamiento social. Los líderes comunales requieren acompañamiento institucional adicional para su gestión y resolución de conflictos.
	Es necesaria la participación de los habitantes de los condominios para definir las normas de convivencia, lo cual brinda mayor legitimidad en la aplicación de éstas. Lo anterior constituye una lección de los contextos informales.

Fuente: elaboración propia.

En este sentido, se rescatan lecciones desde la informalidad urbana en la construcción de acuerdos vecinales: a partir del protagonismo de los mismos habitantes de los condominios, no necesariamente apegados a los reglamentos, es posible motivar una convivencia comunal más inclusiva, sin que tampoco implique la ausencia total de conflictos. El protagonismo de los habitantes en la definición de normas y acuerdos proviene en parte de experiencias previas de la sobrevivencia en la informalidad urbana.

4.3. Resultados de entrevistas a funcionarias y expertas.

En este apartado se expone qué resultados se identifican de las entrevistas realizadas a actores clave en los procesos estudiados. Como se indicó en la estrategia metodológica, se entrevistó a personas que tuvieron un rol determinante en el diseño y constitución de los condominios, o bien son actores relevantes en el sector vivienda de Costa Rica.

A diferencia de los datos recolectados de instrumentos aplicados a habitantes de condominios, estas personas no viven en un contexto común, sino que se busca destacar sus perspectivas ante el rol particular que tuvieron durante los procesos o actualmente en el sector vivienda. Por lo tanto, sólo se realizó la codificación abierta a los datos sistematizados, no axial ni selectiva, ya que éstas resultan más útiles cuando se buscan establecer relaciones entre datos de contextos comunes. En este caso, la codificación abierta permite identificar las perspectivas de cada actor.

Los datos hallados son analizados en cada una de las dimensiones de análisis para abordar los procesos estudiados. Estos resultados permiten retroalimentar las conclusiones de la investigación.

A) Dimensión: producción de la vivienda y su entorno.

En esta dimensión se cuenta con puntos comunes y también perspectivas contrastantes por las expertas consultadas, en cuanto a las condiciones físicas presentadas en los condominios estudiados para las familias receptoras.

Se reconoce que la intención original en la conceptualización de los proyectos era la erradicación de asentamientos informales en Los Guido de Desamparados y en general, se dieron las coordinaciones interinstitucionales necesarias de buena manera para la ejecución de los proyectos en cuestión.

El modelo de condominios es identificado por las expertas como una eventual solución para brindar una mayor cantidad de viviendas a familias de escasos recursos ante la falta de terrenos disponibles en el GAM y el costo de éstos.

Se distinguen tres aspectos fundamentales en el desarrollo de éstos:

- El diseño arquitectónico y urbano de los condominios.
- La escala del condominio y cantidad de unidades de vivienda.
- Su integración con el tejido urbano.

Con respecto a los dos primeros aspectos, existe consenso de que lo recomendable para adaptarse a las necesidades de la gente y mejor manejo administrativo, es un condominio de viviendas individuales de pequeña escala. Un ejemplo presentado en esta línea lo constituyen condominios Las Anas, que es una urbanización con grupos de pequeños condominios de entre dos a ocho viviendas, según comenta doña Eloisa Ulibarri, ex directora ejecutiva de FUPROVI y actual integrante de la junta directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda, BANHVI, quien conceptualizó el proyecto:

“...lo lógico eran condominios pequeños para que fueran más manejables, porque traemos familias de precarios, con poca educación y las queremos meter en condominios que para mi es una cosa terrible, entonces por eso pensamos en eso, 5 familias aquí, 5 allá, es diferente vivir 5 en un condominio” (Eloisa Ulibarri, mayo 2024).

Resultaría entonces más manejable un entorno con menos viviendas. En esto, coincide la ex ministra de vivienda y ex coordinadora de gestión urbana de la municipalidad de Desamparados, Jessica Martínez, quien también considera el modelo de pequeños condominios como Las Anas más sostenible. Con respecto a este diseño indica:

“Digamos vos ves la calidad del diseño, el tema de la integración, el master plan, como fue pensado, porque los micro condominios, porque hacerlo pequeño para que la gente se organizara, fue una conceptualización super integral” (Jessica Martínez, junio 2024).

Por otra parte, y en contraste con el resto de las opiniones, la exministra no considera que el modelo de condominio deba seguirse desarrollando para vivienda de interés social, ya que las personas en general no están dispuestas a acatar reglamentos. No

considera que el desarrollo del modelo se justifique por escasez de terrenos, pues más bien existe un problema de gestión de tierras. Y, si se desarrollaran nuevos condominios, no deberían contemplar opciones de modificaciones o ampliaciones para sus habitantes:

“Mirá yo en eso soy bastante radical, yo creo digamos, nuestra idiosincrasia, al tico por naturaleza le fascina brincarse la norma, le fascina, trata de buscar siempre el hueco o portillo y hasta es como deporte nacional, raja de eso. Yo lo que creo es que en este momento que haría un diseño en que la gente no tenga posibilidad de hacer modificaciones y de ahí para atrás o más bien de ahí para adelante me voy a trabajar en las generaciones más jóvenes, o sea con niños, muchachos, empezar a meterles cultura urbana, ambiental, financiera, tratar de cambiar el tema desde lo generacional (Jessica Martínez, junio 2024).

Esta perspectiva contrasta con las otras en cuanto a la viabilidad del modelo de condominio, principalmente atribuyendo un tema cultural de rechazo a las normas en general, independiente del nivel socioeconómico de las personas.

Otro aspecto relevante tiene que ver con la integración de estos condominios con el tejido urbano. Aunque la mayoría de las expertas concluyen que por medio de estos desarrollos sí se da una integración adecuada y mejoramiento del entorno urbano, la arquitecta Karolina Castro, ex funcionaria del área de diseño de FUPROVI y actual funcionaria del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos considera que los condominios representan una ruptura con el tejido urbano y repiten esquemas de segregación:

“Me parece que los condominios terminan más bien a como se están desarrollando, con el diseño que se está aprobando que es a puertas cerradas, más bien promueve la segregación socioespacial porque entonces se siguen construyendo más guetos, podemos poner el ejemplo de La Arboleda⁷, yo había ido hace como 4 años y una de las señoras como que estaban afuera del condominio, pasaron y me hicieron un

⁷ Condominio de interés social al noroeste del GAM, compuesto por 6 edificios de 10 apartamentos cada uno.

comentario muy interesante: “como ya ellos están en su condominio ya esa gente no se relaciona con nosotros y ya hasta les molesta que caminemos por esta acera”. Entonces no hay como esa integración con el resto de la comunidad” (Karolina Castro, julio 2024).

La arquitecta Castro considera que debería optarse por una nueva figura de desarrollo que permita una mayor integración socio espacial con el tejido urbano. En este sentido, al hacer una comparación entre los tres condominios estudiados, también rescata el modelo de Las Anas, al tratarse de una urbanización de pequeños condominios, con calles y parques públicos, permitiendo una mejor integración en el contexto:

“Las Mandarinas no aporta nada a la comunidad en el contexto; me parece que Las Anas aporta mucho a nivel de que las calles y los espacios comunes son público y también aporta muchísimo que los condominios sean más pequeños, que sea menor cantidad de familias, pero con un mayor control, mucho más fácil organizar a 6 familias que a 80 y Torres de la Montaña como a nivel urbano le aporta al paisaje mucho porque inclusive las mismas personas de la comunidad nunca se imaginaron que iba a haber una torre de apartamentos y de repente ven que sí se puede, o sea que ellos sí pueden acceder a una construcción de ese nivel... Nada más está ese tema de que las áreas comunes son cerradas entonces terminamos otra vez con otro gueto”.

Entonces, la integración al paisaje y al contexto urbanos son elementos con los que la figura de los condominios cerrados no contribuye, por lo que según Castro conviene un replanteamiento de este modelo.

A partir de las perspectivas de las expertas entrevistadas, se puede concluir con respecto a esta dimensión que, en general, se recomienda el modelo de condominio de viviendas individuales y a escala pequeña, para una mejor administración. También debería pensarse en la necesidad de una mayor integración de estas figuras con el entorno, por lo cual es favorable un modelo de urbanización de pequeños condominios con áreas de parque y calles públicas.

Los resultados identificados a partir de las entrevistas a expertas en esta dimensión se sistematizan en el siguiente cuadro:

CUADRO 7

Resultados producción de la vivienda y su entorno a partir de entrevistas a expertas

Dimensión: producción de la vivienda y su entorno.	Resultados identificados
	El modelo del condominio parece ser viable para desarrollar mayores cantidades de viviendas de interés social en el GAM, ante la problemática con el acceso al suelo. El diseño arquitectónico más recomendable para la convivencia vecinal es el de viviendas horizontales individuales con pequeñas áreas verdes circundantes, que brinda mayor distancia entre viviendas y espacio para eventuales ampliaciones. Con respecto al modelo en sí, el Estado debe replantear la gestión del suelo y el acceso a vivienda de interés social.
	Para favorecer la sostenibilidad de la administración del condominio, resulta recomendable condominios de escala no mayor a 60 viviendas. Más de eso no resulta viable en términos de administración para familias de interés social.
	El modelo de condominio reproduce esquemas de exclusión socio habitacional, al constituir espacios cerrados, segregados, sin integración al entorno urbano. Debe replantearse el

	modelo para vivienda de interés social para lograr una mayor integración con el tejido urbano. Por ahora, el modelo de urbanización de pequeños condominios con calles y parques públicos, como condominios Las Anas, parece que aporta más al contexto urbano.
--	--

Fuente: elaboración propia.

De estos resultados puede concluirse que el diseño de las viviendas y el tipo de condominio resultan elementos que pueden favorecer o dificultar la convivencia vecinal y la administración del espacio habitable. Resulta más manejable para sus habitantes un modelo de condominio similar al de condominios Las Anas: urbanización de pequeños condominios, con viviendas unifamiliares, con calles y áreas de juego públicas, con espacios de pequeñas áreas verdes entre viviendas.

Los hallazgos también permiten reflexionar sobre el mismo modelo de condominio, el cual repite esquemas de segregación socio espacial debido a mantener espacios cerrados con respecto al resto del contexto urbano, en lo cual se ampliará durante las conclusiones.

B) Convivencia social.

De manera unánime, las expertas entrevistadas concluyen que los procesos de acompañamiento social son fundamentales para contribuir a la convivencia vecinal y fortalecer la organización comunal de los condominios.

Debe especificarse que estos procesos, según la metodología de FUPROVI, no se trataban de capacitaciones aisladas, sino de una estrategia de acompañamiento técnico social, que incluía una malla curricular de capacitaciones para la organización comunal y la convivencia en condominio y, paralelamente, acompañamiento por medio de

asesorías brindadas por un profesional en Ciencias Sociales para los dirigentes comunales.

Estas asesorías incluían la formulación, ejecución y seguimiento a planes de participación en labores constructivas menores y de gestión de recursos por parte de las familias receptoras. Todo el proceso de acompañamiento se brindaba antes, durante y después de la construcción de las viviendas.

Como ejemplo destacan los procesos de Las Anas y Torres de la Montaña, el primero de siete años de duración y el segundo de cuatro años:

“...claro que hay que sumarle todo el acompañamiento social que le dimos, nosotros le dimos en las Anas acompañamiento de años, y en Torres también, yo recuerdo que en las Anas se formó un administrador por cada uno de los condominios, fue todo tan completo y teníamos una comunidad muy organizada y comprometida” (Eloisa Ulibarri, mayo 2024).

“...evidentemente si no se tiene un acompañamiento a posteriori en la parte social es fracaso absoluto y sobre todo el acompañamiento previo porque fueron 3 años de reuniones con las familias y de enseñarlos a vivir realmente en condominios, a tener normas, inclusive de cultura urbana, porque son cosas a las que no están acostumbrados. Ese trabajo previo de FUPROVI y el acompañamiento previo que después se les dio también es clave para el éxito” (Jessica Martínez, junio 2024).

Estos procesos para fortalecer a las organizaciones comunales y la convivencia vecinal pueden adquirir una nueva sostenibilidad desde el Estado, tras la aprobación de la ley número 10260 de junio de 2022⁸, que contempla la obligatoriedad para las empresas constructoras de implementar estos procesos, subsidiados por el Estado.

“Ha habido veces que de pronto el Ministerio de Vivienda llega a dar charlas, para mí eso no es así, para mí eso es un tema más sostenido, por eso para mí

⁸ Denominada “Adición de un inciso d) al artículo 177 de la ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y creación del BANHVI, ley n° 7052, de 13 de noviembre de 1986. Ley para la incorporación de la variable social dentro de los servicios que brinda el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda”

el tema que nace y si lo aprueban en la Asamblea Legislativa de la variable social, para mí eso es determinante, importantísimo, hay mucho interés, no es solo condominios, también para residenciales” (Eloisa Ulibarri, mayo 2024).

Está por determinarse la efectividad de estos nuevos procesos para la convivencia vecinal y la supervisión que tendrán por parte del Estado, pues como lo indica Mariam Méndez, psicóloga del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos que ha implementado propuestas de capacitación, el proceso de acompañamiento por sí solo no resuelve las problemáticas de la vida en condominio, pues están sujetas a otros elementos:

“...así como de conclusión y creo que es algo que hemos hablado de este tema es que muchas veces que se dan procesos de acompañamiento se espera que el proceso de acompañamiento haga el 100% del trabajo, es decir como que la desarrolladora, BANHVI, la entidad autorizada... Lo que le dicen es como que vayan ustedes y denle una capacitación ojalá de 2 horas y resuelvan todos los problemas que ellos tienen. Cuando en realidad es un problema que hemos hablado en otras ocasiones creo que es un problema bastante estructural del modelo de condominio, por ejemplo, aquí entran factores como los grupos sociales, o sea el número de grupo social y la anotación que hice que en grupos sociales más pequeños se va a lograr contener de mejor manera el conflicto que en uno enorme” (Mariam Méndez, junio 2024).

Es decir, el modelo de condominio presenta potenciación de conflictos vecinales por sí mismo, debido a lo imperioso de administrar de manera conjunta bienes y servicios comunes, así como la cercanía entre las viviendas. Lo anterior sumado a las complejidades de los contextos urbanos en el GAM, con fuerte presencia del narcotráfico que se utiliza como recurso de poder para amenazas:

“...en ese entorno la forma en la que uno se cuida es muy distinta y muchas veces cuando uno les recomienda que conversen con el vecino, lo que pasa es que si mi

vecino está involucrado en bandas⁹ no es lo mismo tocarle la puerta con la misma tranquilidad a alguien que vive en un contexto así” (Mariam Méndez, junio 2024).

Estos elementos hacen cuestionar el mismo modelo del condominio: ¿debe apostarse por un modelo de propiedad privada administrado por las personas receptoras, sin mayor intervención estatal? La arquitecta Karolina Castro reflexiona que, para una propuesta organizativamente más sostenible, con menores conflictos vecinales y una mayor integración al tejido urbano, es recomendable replantear el modelo de condominios y pensar en opciones en las que el Estado no abandone la administración total ni la propiedad y apoye a las familias en la resolución de conflictos, por medio de una coordinación interinstitucional más fuerte:

“...hemos estado viendo con los proyectos de condominio, que la figura es netamente habitacional, entonces todo recae sobre el ministerio de vivienda, BANHVI, pero ¿qué pasaría si los proyectos de condominio de interés social se desarrollaran de manera integrada entre varias instituciones? Así por ejemplo que se unieran el BANHVI, el MIVAH, el Ministerio de Justicia y Paz, Ministerio de Educación Pública, Ministerio de Cultura, entonces que se tome un terreno y en ese terreno haya un bloque de vivienda donde están construidas las unidades habitacionales, o inclusive si es un solo edificio que ciertos pisos sean para vivienda, otros que tengan un CEN CINAI¹⁰, que tengan un área de capacitación, que tenga espacio para cuidado de adultos mayores, que el INA pueda tener algún salón para capacitación y que cada 15 días venga a dar una capacitación” (Karolina Castro, julio 2024).

Y, con respecto a la tenencia señala:

“...hay que garantizar que no pueda haber cambios de propiedad¹¹, entonces ahí es donde pueden entrar otros modelos de vivienda que no necesariamente las personas sean propietarias, que sea como leasing, que sean propiedad del Estado y que las familias vivan ahí hasta que fallezcan, pero nunca como propietarios, entonces puede

⁹ Bandas de narcotráfico.

¹⁰ Centro de Educación y Nutrición y Centro Infantil de Atención Integral, se trata de centros estatales para el cuidado, alimentación y educación de la infancia, presentes en el territorio nacional.

¹¹ En referencia a prevenir posibles fraudes de vivienda entre las personas receptoras del subsidio estatal.

haber un mayor control, inclusive alquiler y que el Estado o municipalidades den el mantenimiento” (Karolina Castro, julio 2024).

La perspectiva de la arquitecta Castro resulta relevante al plantear una reformulación del modelo, con mayor control, coordinación y planificación estatal, así como una forma de tenencia distinta.

El siguiente cuadro sistematiza los resultados en esta dimensión de las cuatro expertas entrevistadas:

CUADRO 8

Resultados convivencia social a partir de entrevistas a expertas

Dimensión: convivencia social.	Resultados identificados
	Los procesos de acompañamiento técnico social, que incluyan capacitaciones y asesoría, de parte de entes específicos con las familias receptoras de los proyectos habitacionales, resultan factores decisivos para fomentar la convivencia social y la organización comunal. Aquellas comunidades que no tuvieron estos procesos contrastan por mayores problemáticas sociales con respecto a aquellas que sí los experimentaron.
	Los contextos urbanos donde se han desarrollado los condominios de interés social estudiados se caracterizan por la violencia social y el dominio de las estructuras del narcotráfico. Estos factores dificultan la convivencia en los condominios y la gestión de administración de los líderes comunales.
	El modelo de condominio potencia conflictos vecinales debido a que implica que personas en un contexto social complejo deban llegar a acuerdos sobre la administración, el pago de servicios y lo que es permitido en la convivencia vecinal. Por lo tanto, resulta conveniente plantear otros modelos de desarrollo y gestión para viviendas de interés social.

Fuente: elaboración propia.

Las perspectivas de las cuatro expertas permiten afirmar con respecto a la dimensión de la convivencia social que, el modelo de condominio presenta sus complejidades por la administración de áreas y pago de servicios comunes, aspectos que se pueden dificultar aún más en contextos con presencia de amenazas del narcotráfico.

Ante esto, resulta fundamental los procesos técnico-sociales sostenibles de acompañamiento a la población receptora con el debido apoyo estatal.

Las problemáticas de convivencia social e integración al entorno urbano hacen pensar en una reformulación del modelo de condominio de interés social, por uno de mayor coordinación interinstitucional y planificación estatal, lo cual también podría implicar un cambio en la tenencia de la propiedad: de un modelo privado a uno con eventual control del Estado.

Estas perspectivas de las expertas junto a los resultados del trabajo de campo de la población receptora, permite avanzar a la siguiente parte de la tesis: las reflexiones y contrastaciones teóricas, junto a consideraciones sobre la política de vivienda social.

4.4. Contrastación del sistema de hipótesis.

El análisis de resultados previamente presentado permitió la contrastación del sistema de hipótesis, el cual consistió en una serie de enunciados a ser demostrados sobre la informalidad y formalidad urbanas. Estas hipótesis se agruparon en dos grandes dimensiones de análisis con elementos a tomar en cuenta. El siguiente cuadro muestra cuáles fueron las hipótesis formuladas y su contrastación para cada dimensión:

CUADRO 9

Sistema de hipótesis: elementos de transición de la informalidad a la formalidad urbana

Dimensión de análisis 1: Producción de la vivienda y el entorno.	Hipótesis formuladas	Contrastación de hipótesis
Elementos analizados: • Acceso y tenencia de la tierra. • Ejecución de la vivienda. • Adaptación de la vivienda a las distintas necesidades de los miembros del hogar. • Acceso a servicios e infraestructura públicos. • Facilidades comunales cercanas.	En la informalidad urbana se construye con materiales de bajo costo, poca técnica, en condiciones paupérrimas, se presenta inseguridad en la tenencia de la tierra y vulnerabilidad ante desalojos. En contraste, la formalidad presenta mejores condiciones materiales, mejor acceso a servicios, aunque aumento de costos asociados por pago de servicios y cuotas de mantenimiento de los condominios.	Los contextos de informalidad urbana efectivamente presentan condiciones duras de enfrentar. Para sobrevivir a éstas, las personas desarrollan estrategias de subsistencia para acceder a vivienda y servicios. Los nuevos condominios sí representan una mejora sustancial en las condiciones de vida de las personas. No obstante, no siempre ni las viviendas ni las áreas comunes se adecuan a las necesidades de los habitantes, lo cual conlleva a realizar modificaciones no contempladas. Sí se producen costos asociados a los cuales no siempre se les puede hacer frente.

Dimensión de análisis 2: Convivencia social.	Hipótesis formuladas	Contrastación de hipótesis
Elementos analizados: • Construcción de reglas para la convivencia comunal. • Organización vecinal y sus roles.	En el caso de los asentamientos informales, existen acuerdos previos que regulan la convivencia y que permite que haya cierto orden social y respeto al espacio del otro. En el caso de los condominios gestionados desde la formalidad, existe un reglamento de aplicación compleja y a la cual la población no está familiarizada.	Debido a que para los condominios de interés social los reglamentos se establecen sin consensos previos con la población y no necesariamente adecuada a sus realidades, se generan problemáticas de convivencia. La organización comunal enfrenta problemas y amenazas para ejercer su labor. Se constata que el contexto urbano donde se encuentran los 3 condominios tiene fuerte presencia de organizaciones del narcotráfico, lo cual es una fuente de amenazas potenciales. Se implementan acuerdos entre vecinos no contemplados en los reglamentos originales, los cuales tienen similitud a la construcción de acuerdos que sucedía en los contextos informales, constituyendo lecciones para la política de vivienda.

Fuente: elaboración propia.

De acuerdo con la contrastación del sistema de hipótesis, ni la formalidad representa la solución a todas las problemáticas habitacionales de las personas ni la informalidad sólo implica condiciones adversas. Las viviendas y comunidades constituidas desde la

formalidad no siempre se adecuan a las necesidades de las personas y, por otra parte, en los condominios de interés social se debe aplicar un reglamento de aspectos de la vida diaria en cuya definición la población receptora no participó.

En contraste, la informalidad urbana ante las difíciles condiciones materiales de vida requiere que las personas lleguen a acuerdos para implementar estrategias de sobrevivencia en contextos difíciles. Las relaciones entre ambos fenómenos se entrelazan en los procesos de transición en los condominios de interés social.

Por otra parte, se pudo constatar directamente la importancia de los procesos de acompañamiento técnico social: los tres condominios estudiados se encuentran en territorios con presencia de estructuras criminales asociadas al narcotráfico, pero sólo aquellos que recibieron procesos prolongados de acompañamiento técnico social¹² para conformar y fortalecer organizaciones comunales, las mantienen a pesar de los conflictos vecinales. En contraste, Las Mandarinas, que no transitó por este proceso, se mantiene en dominio total de estas estructuras de narcotráfico, y carece de una organización comunal propia.

Precisamente, las implicaciones del control territorial que ejercen estas estructuras criminales constituyen un fenómeno transversal a muchos contextos urbanos actualmente, y su relevancia fue un hallazgo inesperado en esta investigación. Si bien el investigador cuenta con experiencia de trabajo directo en el contexto estudiado, los testimonios recogidos en campo permitieron advertir que son incluso más temidas y respetadas que los cuerpos policiales formales.

Estas estructuras denominadas “la seguridad” mantienen controlada a la delincuencia para poder desarrollar sus actividades de narcomenudeo, controlan el acceso al territorio de los condominios para evitar incursiones de grupos rivales, e incluso supervisan las actividades comerciales para asegurar que no existan otras ventas de drogas además de las de su grupo.

¹² Cabe recordar que el proceso de acompañamiento técnico social de Las Anas se prolongó por 10 años, mientras que en Torres de la Montaña fue de 4 años.

La presencia de estos grupos configura en parte la convivencia social en los contextos urbanos estudiados, ya sea en asentamientos informales, o en condominios de interés social o barrios en general, pues amenazar a un vecino con “la seguridad”, ya sea de manera real o ficticia, constituye un recurso de temor y ejercicio de poder en las relaciones vecinales.

En otro ámbito distinto, se lograron identificar cuáles son aquellos factores con respecto al diseño de viviendas y espacios comunes que potencian conflictos vecinales, o en su caso contribuyen a disminuirlos: el espacio entre viviendas, la cantidad de áreas comunes que administrar, si los servicios públicos son brindados de manera individual o colectiva.

Los resultados demuestran que si bien en los asentamientos informales se viven condiciones muy difíciles y los condominios desarrollados desde la formalidad sí representan mejoras materiales sustanciales, estos últimos no siempre se adecúan a las necesidades de las personas.

Así, las condiciones materiales en los asentamientos son en muchos casos adversas y de alto riesgo, enfrentando situaciones muy difíciles que amenazan la salud y el desarrollo individual de las personas: viviendas hechas con materiales de desecho, riesgos de inundaciones, deslizamientos, exposición a aguas negras y contaminación, mala calidad en los servicios públicos, hacinamiento, entre otros.

En contraste, los condominios de interés social y sus viviendas sí han representado una mejora en las condiciones materiales de vida. De vivir en ranchos hechos con material de segunda mano, expuestos a riesgos y problemas varios, las personas que habitan los condominios reconocen abiertamente sus mejoras materiales en sus nuevas viviendas y agradecen ser los propietarios de éstas.

No obstante, las nuevas viviendas no siempre se adecúan a las necesidades espaciales y funcionales de las distintas conformaciones de familia. De acuerdo con la normativa vigente en materia de vivienda de interés social, para un núcleo familiar de cuatro personas o menos se recibe una vivienda con dos dormitorios máximo, y para uno de cinco o más personas, de tres dormitorios. Entonces, si un núcleo familiar tiene hijos de

distinto sexo, crece (ya sea por el nacimiento de un nuevo hijo (a), o bien porque deben recibir a un familiar, como una persona adulta mayor), las modificaciones debidas a la vivienda corren por su cuenta, con recursos propios. En los condominios esto puede representar una dificultad adicional, pues su diseño no es flexible ni observa las trayectorias de crecimiento de los hogares: en los casos de apartamentos en condominio vertical no es posible realizar modificaciones externas; en los condominios horizontales, las ampliaciones pueden generar disputas con los vecinos, debido a la falta de espacio entre viviendas, e incluso la ocupación de áreas comunes colindantes.

Por otra parte, el reglamento del condominio es otro factor que limita fuertemente la opción de realizar modificaciones o ampliaciones a las viviendas. De acuerdo con éste, si bien son posibles las modificaciones internas, toda modificación externa requiere la autorización de la asamblea del condominio.

Si no se cuenta con esta autorización, ya sea por disparidad de criterios o por conflictos previos, no es posible realizar las modificaciones. Por otra parte, no todos los habitantes del condominio están dispuestos a someter su solicitud de ampliación a la asamblea condominal y optan por realizarla sin permisos. Esto genera conflictos posteriores con la administración del condominio.

Debido a que ni el diseño ni el reglamento contemplan siempre la posibilidad de realizar ampliaciones de manera ágil, la gente termina realizándolas según sus posibilidades, a partir de la adaptación del espacio y la vivienda que aprendieron en la informalidad. Entonces, el nuevo espacio formulado desde la institucionalidad termina siendo readecuado y en algunos casos, esas nuevas adaptaciones representan una precarización de las condiciones materiales iniciales.

Puede concluirse que, a pesar de las mejores condiciones materiales, debido a que la formalidad no contempla opciones para la evolución progresiva del hábitat, la gente realiza adecuaciones según sus experiencias previas que devienen de la informalidad urbana, representando a veces una precarización del nuevo espacio.

Justamente, uno de los problemas con la formalidad urbana es la poca flexibilidad para realizar cambios, siendo entonces necesario que las personas lo hagan por su propia cuenta y a partir de sus experiencias previas sobreviviendo a la formalidad.

Precisamente se destacan aspectos que han sido identificados tanto por los habitantes de los condominios como por las expertas entrevistadas, que pueden potenciar o disminuir conflictos y que deben tomarse en cuenta en los diseños.

Estos son: espacio entre las viviendas que le permita a la gente realizar modificaciones progresivas según sus necesidades, menor cantidad de áreas comunes para administrar y la prestación de servicios de manera individual. Como ya se ha reflexionado, tomar en cuenta estos factores en las viviendas y condominios reduce las posibilidades de conflictos y facilita la convivencia vecinal.

Con respecto a la segunda dimensión de análisis, convivencia social, las hipótesis formuladas destacan la importancia del protagonismo de las personas y el consenso en los asentamientos informales para organizar el entorno, mientras que en los condominios se debe ajustar a un reglamento formulado sin la participación de la gente y difícil de aplicar.

Estos planteamientos fueron corroborados y ampliados por los resultados: en los asentamientos informales, el Estado Social de Derecho costarricense permite que las personas que allí habitan no estén “del todo” excluidas del acceso a derechos: los servicios de energía eléctrica y abastecimiento de agua se brindan muchas veces por instituciones formales, y es posible que las personas se organicen con personería jurídica en asociaciones de desarrollo (AD) para gestionar apoyos comunales. No obstante, en muchos casos, en los asentamientos igualmente prevalece el acceso a servicios de manera informal, debido a la imposibilidad de las personas para pagarlos.

Las condiciones adversas de vida hacen necesario que se desarrollen estrategias para sobrevivir: adecúan su espacio y su vivienda con los materiales disponibles, adquiriendo mayor funcionalidad del espacio: posibilidad de ampliar las viviendas, de tener en algunos casos huertos y algunos animales domésticos o de granja, autogestión en la

conexión a servicios. Estas adecuaciones en los contextos informales implican el protagonismo de la gente en la toma de decisiones en relación con su hábitat.

Esta autogestión se orienta no sólo a modificaciones habitacionales, sino también a acuerdos -tácitos, o explícitos- entre los habitantes para la convivencia social, los cuales definen aspectos básicos como: las conexiones informales de agua y de luz, la adquisición de lotes y de ranchos a partir de la compra con contactos específicos, el respeto a dirigentes comunales, el respeto al espacio de otros.

Estos acuerdos entre vecinos se desarrollan en el contexto de complejas condiciones sociales: asentamientos y zonas dominadas por las organizaciones del narcotráfico que basan su dominio en amenazas, y no reparan en el uso efectivo de la violencia. En estas condiciones, el protagonismo de los habitantes de los asentamientos en la definición y respeto de acuerdos sociales se vuelve un elemento clave para subsistir.

Entonces, aún en el marco de un entorno con condiciones materiales deficientes y socialmente complejas, las personas cuentan con las potestades de llegar a acuerdos vecinales por cuenta propia y de modificar sus viviendas según sus posibilidades. Justamente, estas capacidades de gestión social y espacial de los habitantes de asentamientos son parte de las características de los entornos informales que resultan ser una ventaja.

No obstante, tampoco hay que perder de vista el control social que ejercen actores de facto en contextos urbanos, como por ejemplo las ya mencionadas estructuras del narcotráfico. Por lo tanto, no siempre se trata de un consenso construido, sino en ocasiones, un consenso impuesto por actores de poder explícito.

A pesar de la presencia de estos actores, las capacidades para el establecimiento de acuerdos y modificación del espacio constituyen los principales aspectos diferenciadores sociales entre los contextos informales y los nuevos hábitats diseñados por la formalidad. En la informalidad hay que luchar por adecuar el entorno y llegar a acuerdos con los vecinos. Debido a las duras condiciones sociales y materiales, los habitantes de los asentamientos logran establecer y respetar acuerdos que regulan la convivencia y el uso de los espacios.

En contraste, en la formalidad las normas son dadas, y las personas no han sido partícipes de su establecimiento. Esta dicotomía en la manera de definir las normas de convivencia constituye un punto de tensión vecinal en los condominios de interés social.

El mayor reto para los habitantes de los condominios en su proceso de ocupación y apropiación del espacio lo constituye el acatamiento de un reglamento formulado desde la institucionalidad, que regula aspectos muy básicos y sensibles de la vida diaria. Para los habitantes resulta difícil acatar estas normas, sobre todo aquellas que implican el pago de cuotas de mantenimiento y la regulación de la convivencia.

El modelo de administración de los condominios de interés social es el mismo contemplado para complejos residenciales privados. Las familias que son de escasos recursos deben gestionar la administración de los condominios por sus propios medios, debiendo en la mayoría de los casos elegir uno de los mismos habitantes quien realiza la gestión sin recibir ninguna remuneración. En los casos estudiados en esta investigación, sólo en el condominio de Torres de la Montaña el administrador recibe una remuneración y es apoyado por una junta directiva de vecinos.

El doble rol como administrador y vecino provoca para la persona administradora una labor cotidiana desgastante, resolviendo problemáticas vecinales y aplicando el reglamento, por medio de amonestaciones o sanciones. Esto genera en algunos casos choques de intereses, al ser la persona administradora juez y parte. En otros, las personas administradoras se ven envueltas en conflictos y experimentan amenazas o agresiones, producto del complejo contexto social.

En el caso de Torres de la Montaña, los habitantes decidieron destinar recursos de la cuota de mantenimiento para la administración del condominio y contratar una empresa. Posteriormente, tuvieron que hacer frente a un aparente fraude en la gestión de fondos ocasionado por esa empresa, teniendo al final que asumir los mismos vecinos la administración. Por lo tanto, la gestión externa de la administración condominal no siempre resulta una solución viable.

Las administradoras de los condominios entrevistadas también reclaman la falta de acompañamiento en la aplicación del reglamento que la institucionalidad pública les hizo

adoptar: la persona administradora debe afrontar la aplicación de las normas y las consecuencias por los conflictos vecinales, sin apoyo de ninguna institución a la cual acudir o con la cual respaldarse.

Entonces, a nivel de convivencia social se identifican los siguientes aspectos como aquellos principales que pueden incrementar conflictos vecinales: primero, la adecuación forzosa a una normativa que regula aspectos de la vida diaria, formulada sin la participación de los que deben acatarla; segundo, la gestión de la administración del condominio, planteada desde un esquema de gestión de espacios privados, implica dificultades para las personas, que al no poder contratar el servicio, deben hacerlo ellos mismos, generando conflictos diversos con sus vecinos.

4.5. Reflexión Capitular.

La aplicación del enfoque de la Teoría Fundamentada y su codificación en tres niveles, abierta, axial y selectiva, ha resultado determinante no sólo para sistematizar la información del trabajo de campo, sino para establecer relaciones explicativas entre factores identificados.

Las relaciones explicativas permiten establecer la diferencia entre el protagonismo de la gente para establecer consensos vecinales y modificar sus viviendas y entorno libremente que viven en la informalidad, como estrategias de sobrevivencia, frente a los reglamentos de los condominios.

La ausencia de protagonismo de las personas en la definición de los reglamentos formulados desde la formalidad, junto a la complejidad en el seguimiento de procesos para aplicarlos, representa la principal fuente de conflictos vecinales en los condominios.

Para brindar más legitimidad a la aplicación de normas de convivencia, deben ser definidas de manera protagónica por los habitantes de los condominios, lo cual constituye un aprendizaje de la informalidad urbana.

Los diseños de viviendas con poco espacio entre ellas y el cobro de servicios públicos de manera colectiva son factores que también potencian fuertemente los conflictos vecinales.

Estos resultados junto a las opiniones de las especialistas consultadas permiten afirmar que el modelo que facilita de mejor manera la administración y la convivencia vecinal es la urbanización de pequeños grupos de condominios con calles y áreas recreativas públicas, como condominios Las Anas. Lo anterior porque presentan menos áreas comunes a administrar y hay más espacio entre viviendas, lo cual reduce conflictos potenciales.

Los resultados también permiten cuestionar el modelo de condominio, pues por sí mismo puede potenciar conflictos vecinales debido a la administración de áreas comunes y, por otra parte, repite esquemas de segregación socio espacial al no integrarse en el entorno urbano.

Por otra parte, como ya se ha mencionado, se descubrió la dimensión del control ejercido por las estructuras del narcotráfico como un factor importante en la configuración de los contextos urbanos estudiados.

Estas reflexiones permiten plantear conclusiones de la investigación y recomendaciones para las políticas de vivienda de interés social en Costa Rica.

CONCLUSIONES.

Esta investigación ha permitido una profundización teórica y empírica en los procesos de tránsito de la informalidad a la formalidad urbana, por medio del estudio de los condominios de interés social en el GAM de Costa Rica. Se ha pretendido trascender las visiones estigmatizantes o simplistas de uno y otro fenómeno: la informalidad no se trata de una mera contraposición a la formalidad, sino que implica la readaptación del entorno para sobrevivir a la exclusión; en contraste, la formalidad no constituye un “punto de llegada o escenario ideal”, sino que lo formulado desde la institucionalidad no siempre se adecúa a las necesidades de las personas, lo cual requiere nuevas readecuaciones que las mismas personas deben realizar y que no fueron contempladas originalmente.

Ni la informalidad es completamente mala para las personas ni la formalidad es completamente buena: la primera implica condiciones de vida materiales deficitarias y riesgosas, pero brinda posibilidades de decidir e intervenir, realizar modificaciones físicas y llegar a acuerdos vecinales; la segunda representa una mejora sustancial en las condiciones materiales, pero no siempre toma en cuenta los criterios de los usuarios, ni se adecua a las trayectorias residenciales.

Es aquí donde se producen los procesos de tránsito estudiados: las personas adaptan el entorno de los condominios a partir de sus experiencias y prácticas de vida previas. Estas adaptaciones incluyen modificaciones físicas de las viviendas y el entorno, así como acuerdos de convivencia vecinal, no contemplados en los reglamentos de condominios.

Por lo tanto, se trata de procesos de transformación del hábitat constantes: el entorno urbano y la vivienda están sujetos a modificaciones según las posibilidades de la gente y las experiencias de sobrevivencia. El hábitat urbano efectivamente está en transformación continua.

Los acuerdos de convivencia social definen esas adecuaciones y son formulados más allá de la normativa existente. Para alcanzar transformaciones físicas, implica acuerdos

sociales que se van estructurando en función de las necesidades de la gente y las condiciones del entorno, ya sean contextos informales o formales.

Sin acuerdos sociales no es posible pensar en transformaciones del hábitat físico en contextos urbanos entrelazados. Por lo tanto, al conceptualizar el hábitat, se refiere tanto a las condiciones físicas del entorno y a la vivienda como a la convivencia social-vecinal y las condiciones que se dan para alcanzar acuerdos en un mismo contexto.

Entonces, la investigación ha permitido trascender visiones sesgadas de ambos fenómenos y profundizar en los procesos de transición, para rescatar los aspectos más positivos de ambas realidades. A continuación, se expone cómo se abordan los planteamientos formulados.

En primera instancia se reflexiona sobre los aportes teóricos epistemológicos de la investigación: cómo el monopolio del acceso al suelo por medio exclusivo del mercado inmobiliario limita el acceso a la vivienda adecuada. Lo anterior produce ciclos de exclusión y pobreza, ante los cuales la informalidad urbana surge como estrategias de sobrevivencia.

Luego, se desarrollan las contribuciones epistemológicas al estudio de la informalidad y formalidad urbanas y la conceptualización de los procesos de transición en la transformación de los hábitats urbanos.

A continuación, se aborda cómo la respectiva metodología permitió el estudio de los procesos de transición y qué aportes se identifican para el estudio de las realidades socio urbanas complejas.

Seguidamente, se exponen los alcances y las limitaciones de la investigación y cuáles son nuevas líneas de investigación que se identifican a partir de los hallazgos y las recomendaciones formuladas.

La investigación contribuye con aspectos útiles para ser tomados en cuenta en la formulación e implementación de política habitacional en estos casos particulares en Costa Rica.

Estas recomendaciones, relacionadas con tomar en cuenta las visiones de la gente en lo que respecta a la convivencia social y el diseño de viviendas y espacios comunes, si bien se aplican a la realidad costarricense, pueden ser valoradas y replanteadas a distintas realidades latinoamericanas, tomando en cuenta las respectivas particularidades.

APORTES TEÓRICO- EPISTEMOLÓGICOS.

Esta investigación ha permitido identificar aspectos teóricos determinantes en el acceso al suelo y a la vivienda, así como proponer una nueva visión teórica sobre la transición de la informalidad a la formalidad urbana: la informalidad se desarrolla en difíciles condiciones materiales, pero también implica aprendizajes que devienen de observar la capacidad de supervivencia alcanzada por la gente; la formalidad representa mejoras materiales, pero no representa un punto de llegada óptimo en las condiciones de vida, sino que implica nuevas realidades que no siempre contemplan las necesidades de las personas y requiere nuevas adaptaciones. Se trascienden así los juicios de valor y visiones estigmatizantes, que califican a una como “buena” y a otra como “mala”.

El estudio de la informalidad urbana pretende superar la visión meramente marginal o contrapuesta a la formalidad: es constituida por estrategias de sobrevivencia y readaptación social y física ante la exclusión socio espacial. No se trata de romantizar sus expresiones ni desconocer las difíciles condiciones materiales y de riesgo que representa para las personas.

Las personas sobreviven en ambientes marcados por la exclusión socio espacial. Como se ha reflexionado, esta marginación es producto del control total del mercado inmobiliario sobre el acceso al suelo, sin mayor intervención del Estado. Sin suelo, no hay acceso a vivienda adecuada y se dificultan otros derechos esenciales, como acceso a agua potable, electricidad, transporte y empleo.

El acceso al suelo es el principal factor que en los contextos urbanos latinoamericanos y, por supuesto, en el GAM de Costa Rica, determina el acceso a vivienda. El mercado inmobiliario es el que ha regulado la configuración moderna de las grandes concentraciones urbanas de acuerdo con intereses comerciales particulares.

Esto significa que las personas que no cuentan con los respectivos recursos, ya sea económicos o inmobiliarios, no pueden acceder al suelo de ninguna otra manera.

Para garantizar el derecho a la vivienda y hábitat adecuados, debe asegurarse primero el derecho al suelo. Debido al dominio del mercado en el acceso al suelo, este derecho no es efectivo en las realidades latinoamericanas: el Estado se ha limitado a un rol de definir la legislación en cuanto a regular el uso del suelo, pero no a intervenir en el acceso a éste, dejando gran parte de la configuración urbana a los devenires del mercado inmobiliario. Este es el caso del GAM en Costa Rica, donde intereses privados inmobiliarios y comerciales de sectores económicos han configurado gran parte de la región.

En Costa Rica, el Estado ha buscado que las personas excluidas de la vivienda puedan acceder a ésta por medio del sistema de subsidios estatales con participación de actores privados. No obstante, en este sistema el Estado es un actor más dentro del mercado inmobiliario: accede al suelo por medio del subsidio que financia la tierra a los desarrolladores privados, así como la construcción de la vivienda. No existe una política pública que garantice exclusivamente el derecho al acceso al suelo para poblaciones en condiciones de vulnerabilidad socioeconómica.

A lo largo de las décadas, las instituciones públicas han acumulado una gran cantidad de terrenos ociosos en el GAM, sin tomar acciones específicas para su uso. Sumado a lo anterior, el Sistema Financiero Nacional de la Vivienda que preside el Estado, ha realizado la gestión de terrenos para viviendas de interés social por medio de los desarrolladores privados, quienes identifican y compran el terreno, cuyo valor es posteriormente retribuido por el subsidio estatal, junto al costo de la vivienda. No existe una política pública para la adquisición y gestión del suelo de manera exclusiva para vivienda de interés social.

Entonces, el derecho a la vivienda digna pasa por la conceptualización y regulación del derecho al acceso al suelo, articulado por una gestión pública protagónica. Sin estos elementos, no es posible un abordaje integral a la problemática de vivienda.

Las personas excluidas del acceso al suelo deben recurrir en entornos informales a estrategias audaces para sobrevivir y adecuar su entorno: construir en terrenos riesgosos con materiales de segunda, acceder al suelo y a servicios por medios informales, llegar a entendimientos con vecinos en contextos sociales complejos, caracterizados muchas veces por violencia y presencia del narcotráfico. Como se ha reflexionado, informal no implica necesariamente ilegal, sino que implica la adaptación y transformación del entorno no sólo físico, sino en cuanto a prácticas sociales.

La sobrevivencia en condiciones muy adversas que deben realizar las personas excluidas de los mecanismos formales requiere adaptaciones sociales y físicas del entorno para acceder a vivienda y servicios, son expresiones de la informalidad urbana en contextos difíciles.

Pero el fenómeno no se circunscribe exclusivamente a entornos marginales o socio espacialmente excluidos, sino que está presente a lo largo de las ciudades e independientemente de los sectores socioeconómicos: la informalidad puede identificarse con prácticas espontáneas, no necesariamente carentes de organización y planificación, que les permiten a las personas adecuar su entorno a sus necesidades.

Estas necesidades pueden variar bastante de acuerdo con la situación de cada persona: desde luchas por una vivienda y acceder a servicios básicos o a empleo en un asentamiento informal, hasta desarrollos comerciales en áreas no autorizadas. Ambas situaciones son adecuaciones desde la informalidad a contextos diseñados por la formalidad.

No se trata, entonces, de sucesos estáticos aislados y diferenciados entre sí, sino de procesos de transformación continua en la adaptación del entorno y de las prácticas sociales: en los asentamientos informales las personas adaptan y transforman continuamente su hábitat para poder sobrevivir; por su parte, en los condominios de interés social estudiados las personas siguen transformando y definiendo su hábitat

según sus necesidades, adecuando viviendas, áreas comunes y reformando normas de convivencia.

Esta visión de “proceso” de un contexto a otro permite considerar a la formalidad planteada desde la institucionalidad no como un punto de llegada o “meta ideal”. Por el contrario, se rescata la concepción de que los hábitats están en transformación constante, ya que la gente realiza adecuaciones frecuentes para lo cual echa mano de las estrategias implementadas previamente.

Comprender a la formalidad no como un escenario ideal, sino que también está sujeta a modificaciones en la vida diaria de las personas, permite no idealizarla y mantener una perspectiva teórica abierta a considerar los aprendizajes de la gente, lo cual a su vez puede ser contemplado en aspectos de política pública habitacional.

Entonces, la ciudad y sus hábitats se transforman por medio de esos “tránsitos” o adaptaciones de la informalidad a la formalidad, también en el sentido contrario o bien en contextos “híbridos”. Estas transformaciones no se circunscriben a los aspectos físicos del entorno y la vivienda, sino que también incluyen la configuración de las relaciones sociales. Los acuerdos que se logran entre integrantes de una comunidad particular, ya sea en entornos de subsistencia en la informalidad, o bien diseñados por la formalidad, implican la configuración de la convivencia vecinal y la transformación del hábitat.

Transformación del hábitat en el contexto que sea, implica a los consensos sociales que configuran tanto los espacios físicos como la convivencia social, los cuales no siempre están asimilados desde las normativas oficiales. Los contextos urbanos son configurados por prácticas continuas de adaptación en los ámbitos sociales y del entorno físico.

A partir de estas reflexiones se proponen definiciones entrelazadas para aportar al estudio de los fenómenos de la informalidad y formalidad urbanas y de los procesos de transición asociados a ellos.

Informalidad urbana: todas aquellas expresiones o prácticas que realizan las personas en los contextos urbanos, ya sea de construcciones o cambios en el entorno físico, así

como acuerdos de convivencia social, para adaptar su entorno a sus necesidades particulares. Pueden darse como estrategias de sobrevivencia en casos de exclusión socioespacial, o también como adecuaciones del entorno urbano no contempladas originalmente por la institucionalidad. No se circunscribe únicamente a personas en condiciones de marginación social y no son sólo aquellas prácticas contrapuestas a la regularidad o formalidad, sino adaptaciones en general del contexto físico y del consenso social.

Formalidad urbana: se refiere al entramado normativo y físico diseñado desde la institucionalidad para el ordenamiento y uso del espacio urbano, incluyendo los mecanismos contemplados desde esa formalidad para acceder a suelo y a vivienda. Lo anterior incluye el mercado inmobiliario y los proyectos habitacionales de interés social desarrollados por el Estado. También incluye a las leyes y reglamentos formuladas para regular la convivencia social en el espacio urbano, por ejemplo, los reglamentos de condominios. Los contextos formales urbanos, aunque representan en general buenas condiciones materiales para vivir, no siempre responden a las necesidades de todas las personas, con lo cual son objeto de adecuaciones a partir de las experiencias previas de la gente en los contextos informales.

Procesos de transformación de los hábitats urbanos: constituyen las adaptaciones continuas realizadas por las personas tanto en términos físicos del entorno y la vivienda como de la readecuación a la convivencia vecinal por medio de acuerdos, entre entornos informales a formales y viceversa. Son expresiones de la interrelación frecuente entre lo formal y lo informal: en las configuraciones urbanas subsisten expresiones de ambas y se relacionan entre sí, al punto de transformar el hábitat. Los acuerdos sociales resultan fundamentales para las transformaciones del entorno común.

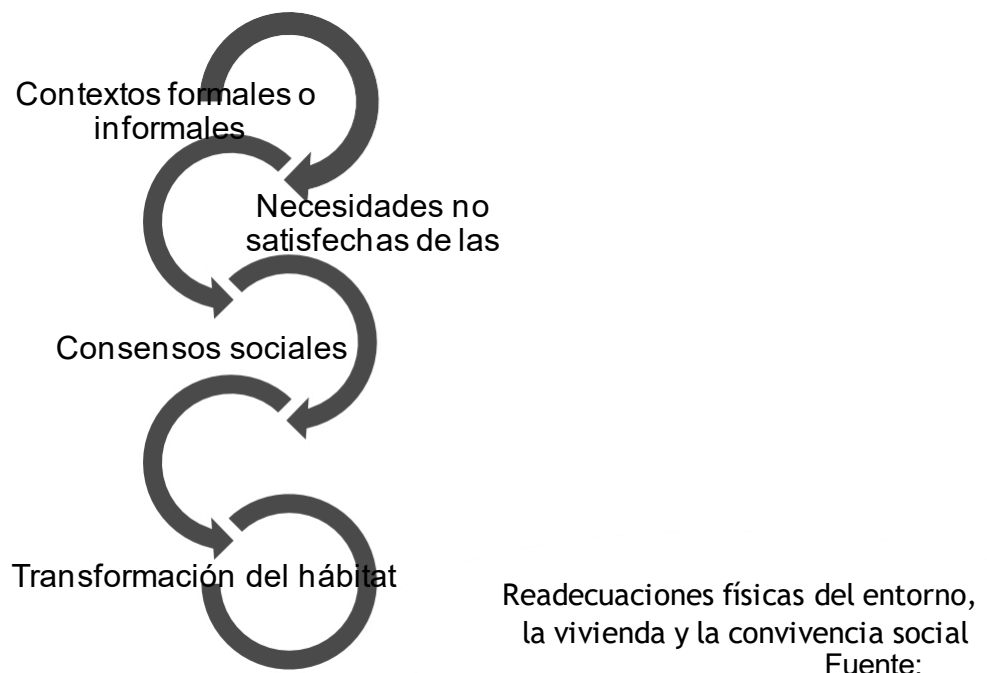
De esta forma, sucede que en los asentamientos informales la institucionalidad estatal puede estar presente en la prestación de ciertos servicios como agua y luz, mientras, en los proyectos habitacionales de interés social se viven readecuaciones físicas y sociales a partir de experiencias previas para sobrevivir en la informalidad. Estos procesos, en un sentido y el otro, configuran el hábitat de manera continua y lo transforman, de acuerdo con las necesidades de las personas.

Por medio de estos conceptos se trascienden visiones estáticas entre la informalidad y la formalidad, y se pasa a un concepto de entornos en continua transformación, a partir de los consensos sociales, que adecúan muchas veces lo formulado desde la normativa y la institucionalidad.

Se propone así la siguiente representación gráfica sobre el ciclo de los procesos de transformación del hábitat:

FIGURA 18

Ciclo de los procesos de transformación de los hábitats urbanos



Elaboración propia.

El ciclo de los procesos de transformación del hábitat transcurre independiente de si el contexto es formal o informal. Sea cual sea el entorno, surgen necesidades no satisfechas de las personas, ya sean individuales, familiares o comunales. Para articular acciones con respecto a estas necesidades se requieren los consensos sociales que posibilitan la actuación colectiva para transformar la vivienda y el entorno. Entonces, se

producen las readecuaciones físicas, así como replanteamientos de la convivencia social, más allá de lo estipulado en términos legales o formales.

No es apropiado identificar una “informalidad total” o una “formalidad total”, sino procesos en continua transformación y adaptación del entorno urbano, procesos de tránsito, que configuran los hábitats.

Los consensos sociales resultan fundamentales para la transformación del hábitat en su impacto común y o público, o bien, con implicaciones en la vida vecinal, incluyendo la configuración de la misma convivencia comunitaria.

Justamente esto implica la necesidad de plantear espacios en la formulación y ejecución de políticas públicas habitacionales para incluir los consensos sociales y la adaptabilidad a los mismos, con el fin de plantear un abordaje más pertinente con las necesidades de los grupos sociales de un hábitat social y físico en continua transformación, como se reflexiona más adelante.

Esta visión epistemológica permite plantear una clasificación de “procesos urbanos de transición y transformación del hábitat”, con sus pro y contras para las personas, de acuerdo con la presencia en el entorno de prácticas provenientes de la informalidad o la formalidad urbanas. Esta clasificación no es algo determinante para todo entorno urbano, sino que se formula a partir de lo analizado en los casos estudiados de condominios de interés social en el GAM costarricense y puede ser readecuada de acuerdo con las realidades de cada contexto:

1. Informalidad urbana en la exclusión socio espacial: se refiere a aquellos contextos de total exclusión socio espacial urbana, donde las personas adaptan el entorno disponible para poder sobrevivir, literalmente. Se enfrentan a condiciones materiales muy difíciles, marcadas incluso por situaciones de riesgo, como vivir en zonas con pendientes pronunciadas, cerca de ríos o terrenos de relleno, con gran riesgo de derrumbes o inundaciones. Ejemplos de estos contextos son los asentamientos informales presentes en gran parte de las urbes latinoamericanas, totalmente excluidos de la acción estatal y que han debido modificar su entorno con sus propios recursos para acceder a vivienda y servicios básicos. Estos asentamientos se conforman por

viviendas hechas en su mayoría con material de desecho y conexiones inestables de agua y de luz.

Debido a las malas condiciones físicas y a la lucha que las personas deben hacer por sus propios medios, existen posibilidades para que la gente alcance consensos sociales entre sí para organizarse: se debe llegar a acuerdos para ocupar espacios determinados, comprar lotes o viviendas en el mercado informal de terrenos, escoger liderazgos comunales o respetar a los ya existentes y establecer normas de convivencia tácitas o explícitas.

En estos entornos totalmente excluidos y marginados de la formalidad, el protagonismo de la gente es fundamental para modificar los espacios, adaptarse y convivir socialmente.

A partir de este protagonismo, también surgen mercados informales de empleo, acceso a servicios y suelo y vivienda, no sólo con prácticas de sobrevivencia, sino que también pueden llegar a ser especulativos a partir del dominio de ciertas personas o líderes que controlan lotes o terrenos en lugares específicos.

La informalidad implica duras condiciones materiales y de riesgo, así como especulación, pero se rescatan las posibilidades de la gente para llegar a ciertos consensos y modificar su entorno de manera protagónica.

2. Informalidad urbana con aspectos o marcos de institucionalidad pública: se engloban los contextos informales en los que la institucionalidad pública está presente de manera evidente por medio de la prestación de algún servicio o alguna regulación específica, desarrollándose paralelamente con las prácticas informales en medio de la exclusión socioespacial.

Este es el caso de muchos de los asentamientos informales en el GAM de Costa Rica: desarrollados por las personas en medio de difíciles condiciones materiales, la institucionalidad pública está presente en la prestación de algunos servicios, como la Compañía Nacional de Fuerza y Luz que brinda el servicio de energía eléctrica a pesar de las condiciones informales en la tenencia del suelo y el Instituto Costarricense de

Acueductos y Alcantarillados que realiza o revisa conexiones o tuberías de agua potable en algunos casos.

A su vez, las organizaciones comunales de los asentamientos en el GAM pueden contar con reconocimiento institucional: pueden conformarse en asociaciones de desarrollo para su comunidad, con personería jurídica y el acompañamiento de la Dirección Nacional de Desarrollo Comunal, DINADECO, la cual gira presupuesto anual proveniente de fondos públicos a estas asociaciones, condicionado a la presentación de proyectos y estados financieros.

Es decir, en algunos casos el Estado brinda los canales para el reconocimiento formal de la organización en los asentamientos, así como la prestación de servicios básicos. En estos casos particulares se dan procesos de “hibridación” entre lo informal y lo formal, propiciados por el Estado, con el fin de atender algunas de las necesidades de las poblaciones excluidas de la formalidad en la tenencia del suelo.

3. Formalidad urbana formulada desde la institucionalidad: se refiere a los contextos diseñados y regulados en el espacio urbano por la institucionalidad a través de normativas o políticas públicas. Es decir, aquello constituido a través de la oficialidad. Aquí es posible considerar el ordenamiento territorial del espacio urbano, con sus zonas industriales, comerciales, residenciales, de recreación, de uso agrícola y las respectivas medidas urbanísticas, constructivas y ambientales. También podemos englobar las viviendas de interés social diseñadas y financiadas por el Estado para aquellas personas en condiciones vulnerables.

Como se ha reflexionado, si bien la formalidad urbana implica mejores condiciones materiales, lo formulado por la institucionalidad en términos formales, ya sea a nivel de vivienda, del espacio urbano o de acceso a servicios básicos, no siempre se adecúa a las necesidades de todas las personas: una vivienda de interés social no siempre cuenta con opciones de ampliación o modificaciones si las necesidades del núcleo familiar cambian; el espacio urbano no siempre permite un crecimiento progresivo según los cambios habitacionales o comerciales de la ciudad. Es entonces cuando las personas realizan adecuaciones al entorno o a la vivienda, según sus necesidades y sus experiencias previas.

La formalidad urbana por lo general tampoco brinda oportunidades ni espacios para el protagonismo de la gente y que por sí mismos lleguen a consensos, sino que el apego a reglamentos rígidos formulados previamente, pueden generar tensiones para la solución de los conflictos.

Por otra parte, los costos asociados de la formalidad, como el pago de servicios e impuestos entre otros, implican que las personas en condiciones vulnerables hagan frente a nuevos gastos sin mejorar sus ingresos, implicando nuevas dificultades.

La formalidad urbana entonces no constituye ni un “punto de llegada” o un “escenario ideal” para la gente en todos los casos, sino que muchas veces implica la necesidad de realizar nuevas adaptaciones.

4. Formalidad urbana con adecuaciones de la informalidad, procesos de transición: se refiere a las interacciones desarrolladas en contextos de la formalidad urbana que son posteriormente modificados debido a necesidades diversas de la gente, no satisfechas por lo diseñado o establecido por la formalidad. Puede incluir desde modificaciones hechas a las viviendas de interés social por sus habitantes, hasta construcciones o invasiones de áreas no autorizadas realizadas por consorcios comerciales.

En el caso específico de condominios de interés social, las personas realizan modificaciones a las viviendas y las áreas comunes de acuerdo con sus necesidades y a partir de sus experiencias previas sobreviviendo en la informalidad. También llegan a acuerdos de convivencia vecinal y por el mantenimiento de las áreas comunes, no contemplados en el reglamento de condominio. Constituyen casos de hibridación entre lo informal y lo formal, procesos de transformación del hábitat, marcados por la transición de un entorno a otro.

En algunos casos, en función de cómo se modifique el entorno, puede producirse una “precarización” de lo formal: al adecuar el entorno sin consideraciones técnicas, espaciales, estéticas o incluso de convivencia vecinal, las modificaciones de viviendas y de áreas comunes pueden llevar a malas condiciones materiales e incluso sociales,

reproduciendo circunstancias y materialidades muy similares a las de los asentamientos informales.

Esta precarización se evita si las modificaciones y acuerdos vecinales están acompañados por el control de una organización comunal informada y consciente de la importancia de las buenas condiciones materiales y sociales.

Esta clasificación de entornos entre lo informal y lo formal no es estática, sino que parte de la concepción de procesos de transformación del hábitat continuos y vinculados entre sí.

Justamente, una de las características transversales a los distintos entornos urbanos y que marca mayores o menores posibilidades de adaptación es la pobreza estructural: las personas no mejoran sus ingresos simplemente con pasar de un asentamiento informal a nuevos proyectos habitacionales; sus condiciones de pobreza por lo general se mantienen e, incluso, pueden incrementarse al asumir nuevos gastos como pago de servicios o mantenimiento de la vivienda.

El costo de la formalidad, es decir, los gastos asociados a ésta representan una de sus desventajas asociadas, a lo que las personas vulnerables deben hacer frente con los pocos recursos que ya contaban. Este escenario se perpetúa por la falta de integralidad en las políticas para abordar la transformación del hábitat.

Ante estas situaciones que perpetúan la pobreza, las personas deben adecuar esos entornos formales, a partir de sus experiencias de sobrevivencia previa, con lo cual, surge la hibridación en el nuevo entorno: se puede reproducir la precariedad en el acceso a servicios ante la falta de recursos de las personas, o bien, se pueden llegar a nuevos acuerdos sociales para el mantenimiento de las áreas comunes y compartir los gastos, no contemplados originalmente en la normativa.

La pobreza estructural es un factor que ciertamente, configura la hibridación de los entornos urbanos, debido a la necesidad de las personas de subsistir sin tener condiciones previas ni oportunidades para mejorar sus ingresos.

Ahora bien, otro de los factores estructurales que no puede perderse de vista en la configuración de los hábitats urbanos y su transformación, ~~lo~~ es la actividad del

narcotráfico. En las realidades actuales de muchos contextos latinoamericanos, las estructuras del narcotráfico ya sean grupos con alcances locales o regionales, controlan los espacios de manera parcial o incluso total.

Estas estructuras definen las actividades económicas que pueden realizarse y cuáles personas pueden ingresar en un territorio específico. Mantienen el orden en el espacio con el fin de que puedan mantener el control, repeler potenciales rivales y realizar a plenitud el trasiego de drogas. Las organizaciones criminales llegan a ser más respetadas y temidas que los cuerpos policiales oficiales.

Esto implica que algunas personas utilicen las amenazas reales o ficticias de apoyarse en las estructuras narco para cobrar venganzas vecinales, constituyendo un recurso de poder en los contextos con estas condiciones. Este control del narcotráfico se mantiene de manera paralela a la transformación del hábitat: ya sean nuevas realidades adaptadas en la sobrevivencia de la informalidad o nuevas comunidades construidas por la formalidad, el dominio del narcotráfico se mantiene a nivel territorial.

Por lo tanto, el control y alcances del narcotráfico en los territorios urbanos constituye un factor clave a considerar en el análisis sobre los procesos de transición y transformación del hábitat, ya que constituye un fenómeno transversal a los diferentes entornos urbanos, sean formales o informales. Esto permite comprender que los consensos sociales y la configuración de los hábitats, tanto en la informalidad como en la formalidad, no siempre se alcanzan a partir de la libre voluntad de los habitantes, sino condicionados a amenazas potenciales o reales, en estos casos de las estructuras narco. Son determinantes en la configuración de los hábitats a nivel físico y social.

Así también, la efectividad de la institucionalidad en el fomento de una sana convivencia social se ve impactada por ese factor: alentar a las personas al buen entendimiento y a una resolución pacífica de conflictos resulta compleja en contextos así, donde el dominio de estas organizaciones llega a ser más contundente que el mismo Estado.

Así, con respecto a los fenómenos de la informalidad y formalidad urbanas y los procesos de transición y transformación del hábitat, se reafirman los siguientes planteamientos:

- La informalidad urbana no corresponde a una simple contraposición a lo formal o a lo establecido, ni se circunscribe sólo a las personas de menores ingresos, sino que implica distintas expresiones, algunas de sobrevivencia, para adecuar el entorno físico y social a las necesidades de las personas.
- Los asentamientos informales constituyen la expresión más visible de la segregación socio espacial, producto de la falta de acceso de las personas al suelo y a la vivienda adecuada. Lo anterior se produce ante el control total del mercado inmobiliario para acceder al suelo y que el Estado no intervenga directamente, pues en su gestión de acceso al suelo se comporta como un actor más dentro del mercado inmobiliario.
- Los asentamientos informales representan difíciles condiciones materiales y en muchos casos de riesgo potencial, ante lo cual las personas desarrollan estrategias de sobrevivencia para adecuar el entorno y acceder a vivienda y servicios. Para estas modificaciones y subsistencia resulta fundamental los consensos sociales entre vecinos, que permiten la organización comunal, el acceso al suelo y ordenamiento del espacio y la convivencia vecinal. La posibilidad de lograr consensos sociales es un aspecto que rescatar de la informalidad urbana.
- La formalidad urbana si bien por lo general conlleva mejoras palpables en las condiciones materiales y de acceso a servicios, implica nuevos costos asociados: el pago de servicios e impuestos, gastos de mantenimiento de la vivienda y las áreas comunes de los condominios. Las personas no mejoran sus niveles de ingresos con una nueva vivienda, pues la pobreza es un factor estructural y transversal en las personas en condiciones de vulnerabilidad socioeconómica, debido a la falta de integralidad en los abordajes estatales. Por lo tanto, en la formalidad las personas mejoran sus condiciones materiales, pero no necesariamente sus condiciones socioeconómicas.
- En la formalidad, además de los costos asociados, las personas deben afrontar nuevos retos: muchas veces ni las viviendas ni los entornos se adaptan a sus necesidades particulares o a sus condiciones familiares cambiantes. Además, hay retos de convivencia por diversos conflictos vecinales. Es en estos casos

cuando las personas retoman sus experiencias de adaptación previa en la informalidad y adecúan sus viviendas, entorno y normas de convivencia. Por lo tanto, la formalidad no es un “punto de llegada” ni “escenario ideal”, sino un contexto sujeto a readecuaciones físicas y sociales, para lo cual resulta fundamental el consenso social entre los habitantes.

- La informalidad y formalidad urbanas no constituyen contextos claramente contrapuestos, sino que se entrelazan en los territorios con prácticas de adaptación. Estos constituyen procesos de transformación continua del hábitat, que configuran el entorno urbano. Una visión de proceso transformador continuo a nivel físico y social de acuerdo con las necesidades de las personas y los acuerdos que lleguen entre sí permite trascender visiones estáticas y vislumbrar al hábitat urbano en continua transformación.
- Para un estudio más preciso de los procesos de transformación del hábitat debe tomarse en cuenta las implicaciones del control de los territorios por parte de las estructuras del narcotráfico. Es un factor transversal a nivel urbano, ya sea en contextos informales o formales, que debido al control y temor que ejercen, configuran las relaciones vecinales y las actividades en un entorno. Por lo tanto, cualquier enfoque teórico o práctico que se oriente a intervenir un contexto urbano en la realidad latinoamericana, debe considerar las implicaciones sociales y físicas del control territorial del narcotráfico.

APOORTE METODOLÓGICO.

Respecto a los aportes metodológicos de la investigación, se concluye que la estrategia metodológica y sus técnicas resultaron muy satisfactorias para la obtención y posterior análisis de datos.

La estrategia metodológica implementada permitió ahondar en las particularidades de los contextos, al recabar información de los propios habitantes de los condominios estudiados. El enfoque de la Teoría Fundamentada resultó muy adecuado para sistematizar y analizar los datos, constituidos por los testimonios de las personas que

han experimentado como protagonistas los procesos de transición de la informalidad a los nuevos hábitats urbanos.

¿En qué radica la importancia del enfoque de la Teoría Fundamentada para el análisis de contextos urbanos complejos? En que implica, desde un enfoque cualitativo, realizar una sistematización rigurosa de la información manteniendo la riqueza de cada testimonio recabado y a partir de eso, se pueden formular relaciones explicativas sobre las realidades estudiadas.

Por medio de este enfoque el testimonio es identificado como el dato principal para el análisis de la investigación. Las vivencias y percepciones a viva voz de las personas son rescatadas de manera íntegra permitiendo una contextualización precisa de los entornos estudiados y una profundización de las relaciones entre las personas y sus realidades.

Los testimonios como datos posibilitan un estudio particular de las interpretaciones de las personas y cómo se adaptaron a los diferentes entornos urbanos, además de los retos a los que siguen haciendo frente. Además, es posible contrastar sus vivencias previas en la informalidad urbana con sus readecuaciones sociales y de la vivienda y el entorno en la nueva comunidad, aportando una gran riqueza de análisis en la comprensión de los procesos de transición y transformación de los hábitats.

Por otra parte, la complementariedad de las técnicas de recorridos comentados, grupos focales con habitantes de condominios, observación directa y entrevistas semiestructuradas a especialistas, permitió contar con un panorama general sobre los procesos de transición, al tiempo que destacar particularidades presentadas en cada condominio.

Los hallazgos de la investigación fueron identificados y analizados por medio de la complementariedad de las técnicas guiadas por la Teoría Fundamentada, que validaron la información conforme se recababa, y posteriormente se construyeron explicaciones teóricas.

Ahora bien, la complementariedad de técnicas también implica decidir por medio de la estrategia metodológica cuál es la más apropiada para el abordaje integral de los contextos urbanos, pues no se utilizaron las mismas técnicas para cada caso:

Los recorridos comentados se implementaron con dirigentes comunales que han protagonizado la historia de producción y ocupación de los condominios; los grupos focales se desarrollaron con habitantes de los condominios que experimentaron la vida en los asentamientos y los posteriores procesos de transición; las entrevistas semi estructuradas se aplicaron a expertas, algunas de las cuales fueron actores técnicos clave de los procesos, y pueden brindar conocimiento académico y práctico de la realidad costarricense.

La técnica de los recorridos comentados permitió recabar los testimonios de las personas de viva voz, quienes experimentaron tanto la subsistencia en los asentamientos informales como los retos de readaptación del entorno y la convivencia en los nuevos condominios. La técnica permite recorrer la comunidad o el entorno con los protagonistas de los procesos de transformación del hábitat, y que en el lugar puedan rememorar situaciones, vivencias, así como referirse a problemáticas actuales y cómo las enfrentan. Por lo tanto, añade una riqueza particular para el análisis preciso de primera mano en la transición continua de las personas, su convivencia social y sus estrategias de adaptación, más allá de lo formulado por la institucionalidad.

Entonces, la estrategia empleada permitió definir cuáles técnicas implementar de acuerdo con la información que cada informante podía aportar. Así, la complementariedad de técnicas tiene sentido cuando va dirigida por una estrategia metodológica configurada para obtener y analizar información clave de los contextos urbanos estudiados.

Es de destacar de manera particular para el estudio de las realidades urbanas la técnica de los recorridos comentados: permitió realizar observación directa de los condominios, al tiempo que se conocía los testimonios de las personas sobre su vida previa en los asentamientos informales y cómo han desarrollado la convivencia en la nueva comunidad.

La aplicación de los recorridos comentados en los tres condominios permitió identificar puntos en común y diferencias con respecto a la organización comunal y las modificaciones de la vivienda y el entorno. En un espacio muy familiar para la persona entrevistada, por medio del recorrido en movimiento se logra conocer su testimonio y reflexión sobre los procesos abordados, al tiempo que el investigador puede documentar las características del hábitat, una experiencia muy diferente a otras técnicas.

Por lo tanto, es de destacar la importancia de esta técnica cuando se requiere conocer y analizar un contexto particular y, al mismo tiempo, conocer las percepciones o testimonios de las personas en primera persona.

Así, para la comprensión de contextos urbanos complejos se destaca el enfoque cualitativo de la Teoría Fundamentada para la sistematización de información, pues permite la preservación de la riqueza de testimonios y la construcción de realidades explicativas.

Y, por otra parte, para este abordaje integral es fundamental una complementariedad de técnicas guiada por una estrategia metodológica precisada por el tipo de información a obtener de informantes o actores clave. Lo anterior permite un abordaje integral de contextos y procesos urbanos complejos desde enfoques cualitativos.

ALCANCES DE LA INVESTIGACIÓN Y NUEVAS LÍNEAS DE ESTUDIO.

Después de reflexionar sobre los aportes teóricos y metodológicos de esta investigación, es necesario ahondar en los alcances y limitaciones de la investigación, así como las nuevas líneas de estudio que se identifican y que la trascienden. Se acotan en primer lugar las limitaciones metodológicas que enfrentó la investigación.

Debido a las condiciones adversas de seguridad en los asentamientos informales para personas ajenas a las comunidades por el control del territorio de organizaciones vinculadas al narcotráfico y a las limitantes de tiempo de personas contactadas que fungieron como guías en estos espacios, sólo fue posible realizar un recorrido por el asentamiento Las Palmas en Los Guido de Desamparados, el cual se trata del lugar de procedencia de varias familias de los condominios estudiados.

Por otra parte, una de las principales fuentes de información empírica recabada han sido los testimonios de los habitantes de los condominios, que han experimentado en primera persona tanto vivir en los asentamientos informales como los procesos de transición y convivencia en los nuevos condominios. Esto implica que no debe perderse de vista la subjetividad propia de un entrevistado y cómo determinadas situaciones configuran sus percepciones.

En un sentido similar, otra limitante ha sido el tener que indagar sobre la vida en los asentamientos informales a quienes ya no viven ahí: se recurrió al recuerdo de las personas que habitaron estos lugares y que ahora lo hacen en los condominios. Por lo tanto, el recuerdo de las viviendas en los asentamientos está marcado por sus percepciones particulares del pasado, en las cuales puede influir la vida actual con respecto a manifestarlas con nostalgia o rechazo, de acuerdo con cada aspecto consultado.

Por lo tanto, la percepción de las personas sobre sus recuerdos previos influencia fuertemente la interpretación de los hechos reportados.

No obstante, estas subjetividades, hubo gran coincidencia entre las apreciaciones sobre la vida en los asentamientos como en los condominios, tanto de habitantes como de personas que ejercen un rol de liderazgo como administradores.

Por otra parte, el investigador partió con un conocimiento previo del contexto estudiado, tanto de los condominios como de los asentamientos informales, ya que trabajó por diez años en procesos de facilitación con los habitantes de las nuevas comunidades. Esto brinda un valor agregado para la investigación, teniendo una visión de “testigo calificado”.

Además, no debe perderse de vista tampoco que se estudian tres casos particulares de condominios de interés social, a partir de criterios de selección específicos. Las situaciones de adaptación del entorno y convivencia social identificadas en estos casos, no necesariamente se van a repetir de manera homogénea en otros condominios de interés social del GAM, pero sí permiten identificar puntos comunes y llegar a conclusiones y recomendaciones sobre los procesos de transición y transformación social del hábitat.

Ahora bien, ¿cuáles son las nuevas líneas de investigación o retos identificados que trascienden esta investigación? Ésta tiene sus alcances en el abordaje de los procesos de transición de la informalidad urbana a la formalidad y ha planteado una aproximación epistemológica al fenómeno rescatando los aprendizajes surgidos de las estrategias de sobrevivencia de la gente en contextos difíciles.

Justamente, una línea de investigación que se abre es profundizar en estos aprendizajes de sobrevivencia en la informalidad en contextos diferentes de Latinoamérica y cómo éstos pueden configurar el entorno urbano.

La informalidad urbana cuenta con múltiples expresiones que se han adecuando a diferentes contextos urbanos. El nivel de aproximación epistemológica planteado en esta investigación fomenta que se estudien otras expresiones del fenómeno en los contextos urbanos e identificar potenciales aprendizajes que, así como en el caso del GAM costarricense, representan aportes para la formulación de las políticas públicas.

Esta investigación también plantea recomendaciones para la política habitacional en Costa Rica a partir de los mencionados aprendizajes de la informalidad urbana, pero no aspira a formular la política en sí, pues trasciende la investigación. En este sentido, una nueva línea de investigación tiene que ver justamente en cómo el ciclo de formulación y ejecución de las políticas públicas puede incorporar los aprendizajes de la informalidad urbana y brindar espacios de toma de decisión para las personas.

No es fácil brindar esos espacios en los procesos de formulación y ejecución de manera efectiva, además de lidiar con un tema de costos y plazos asociados. No obstante, no hacerlo profundiza las problemáticas sociales detectadas en el caso de los contextos

estudiados. Si bien la investigación brinda alternativas posibles para el caso costarricense, conviene desarrollar más ampliamente una línea de investigación sobre la inclusión de las lecciones de la informalidad urbana en la formulación y ejecución de política pública.

Por último, esta investigación se ha centrado en casos particulares en el GAM de Costa Rica y la figura del condominio de interés social es la pertinente en ese contexto. Pero esta figura no necesariamente es la más adecuada para otros contextos urbanos latinoamericanos.

Por lo tanto, una nueva línea de investigación identificada tiene que ver, desde los estudios urbanos, con profundizar en cuál es la figura habitacional que permite de mejor manera adaptarse a las necesidades de las personas y rescatar las lecciones de construcción de consensos y adaptabilidad del entorno provenientes de la informalidad urbana, pero de acuerdo con cada contexto urbano particular. Esto depende mucho de las condiciones de cada realidad abordada y abarca tanto propuestas arquitectónicas como de consenso social. Por lo tanto, una nueva línea de investigación se relaciona con la adaptabilidad de figuras habitacionales de acuerdo con las particularidades de cada contexto urbano.

APORTE EMPÍRICO: Recomendaciones para una política habitacional integral en Costa Rica.

A continuación, conviene reflexionar cuáles son las implicaciones empíricas de la investigación, específicamente recomendaciones para la formulación y ejecución de la política pública de vivienda en Costa Rica.

Los resultados de la investigación contribuyen en dos sentidos clave para la política habitacional: por un lado, con recomendaciones muy prácticas a ser consideradas en la formulación y ejecución; por otro, en sumar elementos a la discusión sobre el abordaje integral de las problemáticas que limitan el acceso al derecho de la vivienda adecuada

a un mayor número de personas. No se pretende una formulación completa de la política habitacional, pues dicha meta trasciende los alcances de esta investigación, pero sí contribuir de manera teórica y práctica.

Los aspectos por abordar a partir de los resultados de la investigación son: i) la necesidad de una política integral de acceso a suelo y a vivienda social en el país, ii) aspectos prácticos a considerar en el diseño del hábitat y la convivencia social para una política habitacional, y iii) el modelo del condominio para vivienda social.

Sobre una política integral de acceso al suelo y a la vivienda:

Actualmente en Costa Rica no existe una política habitacional que implique una gestión del Estado en favor del acceso al suelo para vivienda adecuada. Como se ha reflexionado, al igual que en otros contextos latinoamericanos los recursos para acceder al mercado inmobiliario son los únicos factores que permiten contar con suelo. No hay una política pública en la gestión de terrenos o que defina espacios específicos para viviendas de interés social, sino que la gestión de desarrolladores privados identifica los terrenos donde se desarrollan proyectos habitacionales.

Sumado a lo anterior, existen terrenos ociosos que pertenecen a instituciones públicas y de los cuales no se han hecho gestiones para el desarrollo de vivienda social, ya sea porque no cuentan con las condiciones o bien porque implican procesos de coordinación institucional que no han sido articulados.

El Estado se vuelve un actor más dentro del funcionamiento del mercado inmobiliario, ya que el costo de los terrenos es retribuido a los desarrolladores posterior a la construcción por medio del subsidio estatal, el cual cubre el valor de suelo y vivienda.

Entonces, para garantizar el acceso al derecho de la vivienda adecuada es necesaria la articulación de una política nacional de vivienda más allá del Sistema Financiero Nacional de la Vivienda de subsidios estatales, sino orientada a la gestión del suelo, de manera coordinada entre el gobierno central y los gobiernos locales. Esta necesidad

tiene por reto el entramado institucional costarricense, el cual resulta complejo muchas veces para la falta de coordinación interinstitucional.

Adicionalmente, las políticas públicas cuentan con limitaciones en su formulación y ejecución: la gente debería ser incorporada en procesos de toma de decisiones para definir diseños de hábitats y normas de convivencia, pero ¿cómo y cuándo incorporarlas en procesos interinstitucionales complejos?

Y si se cuenta con un escenario en el GAM de dificultad de gestión para adquirir terrenos, ¿cómo adecuar la alternativa del condominio según los resultados de esta investigación, que muestran la importancia de mayor distancia entre viviendas para reducir conflictos? Y, ¿resulta recomendable el modelo en sí?

Se brindan planteamientos a estas interrogantes en el apartado siguiente a partir de los resultados de investigación y el contexto actual costarricense.

Ahora bien, con respecto a una política habitacional integral, es innegable su necesidad para el acceso a la vivienda en el país. Debido a los retos coordinación interinstitucional, es fundamental el protagonismo estatal respaldado por normativa para una gestión precisa de los terrenos disponibles.

El Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, MIVAH, ni siquiera cuenta con una ley que fundamente su conformación ni su actuar. Por lo tanto, se vuelve fundamental una normativa que respalde una gestión estatal robusta, que implique acciones específicas para el acceso al suelo en la GAM en los terrenos disponibles y el posterior desarrollo de proyectos habitacionales.

Esta política integral debe contemplar la identificación de terrenos disponibles para proyectos de vivienda social en el GAM, así como los procedimientos administrativos y jurídicos necesarios para que el Estado pueda destinarlos a esos fines.

¿Qué recomendaciones puntuales se pueden hacer para esa política integral, tomando en cuenta los resultados de la investigación en las dos dimensiones de análisis?

Recomendaciones para una política habitacional integral.

Debido al contexto actual de difícil gestión de terrenos en el GAM para vivienda de interés social, la figura del condominio parece la que por ahora permite desarrollar una mayor cantidad de viviendas de interés social en una menor cantidad de suelo. Más adelante se discuten distintas aristas del modelo de condominio.

A partir de los resultados de investigación se formulan dos tipos de recomendaciones para la figura del condominio de interés social, relacionadas con las dimensiones de análisis: unas vinculadas al diseño de las viviendas y el entorno y otras a las normas de convivencia.

En ambos tipos de recomendaciones se reconoce la importancia de la participación de las personas de manera efectiva en la toma de decisiones vinculadas al diseño de los hábitats y a la definición de las normas de convivencia.

En ninguno de los condominios estudiados ni en ningún otro desarrollado por el SFNV, ningún tipo de diseño ni de las viviendas ni del entorno fue gestionados a partir de la participación de las personas. Si bien en el caso de Las Anas y Torres de la Montaña las personas receptoras tuvieron que realizar roles de construcción en actividades de infraestructura como conformación de aceras o siembra y riego de zacate (césped) debido a la metodología de producción social del hábitat implementada por FUPROVI, no tuvieron ninguna participación en la definición de los diseños.

Es decir, no se trató de una participación enfocada en la toma de decisiones de aspectos fundamentales como el diseño de las viviendas o la definición de normas de convivencia, sino en aspectos específicos del proceso constructivo: conformación de aceras y gestión de implementos adicionales a las áreas de juegos infantiles.

Lo anterior sucede porque la normativa vigente contempla lineamientos específicos para vivienda de interés social en cuanto a diseños y acabados. Por su parte, la normativa en cuanto a condominios de interés social contempla un modelo de reglamento uniforme.

La participación de las personas destinatarias en la definición de diseños de viviendas y el espacio habitable resulta fundamental para contribuir a la apropiación social, así como para atender las necesidades progresivas de sus habitantes.

Esta participación aquí mencionada se refiere a una incidencia efectiva en la toma de decisiones de los procesos de diseño, no a una manipulada o limitada sólo a aspectos puntuales.

Pero ¿cuándo y cómo debería participar la gente? Esta interrogante conduce al hecho de que resulta compleja la incorporación de las personas como sujetos tomadores de decisiones en procesos de política pública. La presentación de proyectos habitacionales ante el SFNV debe ajustarse a plazos específicos, que incluyen etapas de diseño y factibilidad.

Al respecto, cabe mencionar que en marzo de 2024 se aprobó en Costa Rica por parte del Banco Hipotecario de la Vivienda, BANHVI, el reglamento a una reforma legal a la ley 7052 del SFNV, que incorpora la llamada “variable social”. Esta reforma implica que, en el marco del desarrollo de proyectos habitacionales de bien social, los desarrolladores privados deben incorporar procesos de acompañamiento técnico social, realizados por profesionales en Ciencias Sociales, para fomentar la convivencia vecinal y la organización comunal. Estos procesos deben ser supervisados y evaluados por el BANHVI.

Ya que esta incorporación de procesos técnico-sociales ha sido posible por medio de una reforma legal, puede valorarse otra que incluya la participación efectiva de las personas en etapas de diseño de los respectivos proyectos habitacionales. Una reforma legal con su respectivo reglamento, como en el caso anteriormente expuesto, haría que la inclusión de las personas en las etapas de diseño se realice de manera permanente.

Para valorar lo anterior, es necesario que se cuente con las familias destinatarias antes de iniciar la etapa de diseño: las personas destinatarias muchas veces son calificadas para recibir el subsidio de vivienda hasta el final del proceso, además de sustituciones de núcleos familiares que suceden a lo largo las etapas constructivas y de entrega. No obstante, resulta viable y necesario efficientizar los plazos de ejecución de los proyectos

y agilizar la calificación de las familias destinatarias, para trabajar con ellos la definición de diseños.

Los procesos propuestos de participación de las personas en etapas de diseño son posibles a través de técnicas de diseño participativo, donde de manera grupal pueden definirse aspectos de ordenamiento del espacio comunal y de diseño particular de las viviendas.

Así como las personas diseñan su espacio en la informalidad sin apoyos técnicos, resulta recomendable que participen en la definición de sus viviendas y espacio habitable para la nueva comunidad, o al menos, en aspectos determinantes, como estructura de las viviendas y áreas comunes. Lo anterior brinda mayor apropiación del nuevo entorno.

En vista de que los núcleos familiares son cambiantes en su composición a lo largo del tiempo, así como las necesidades de las personas, es recomendable que el diseño de las viviendas contemple los espacios necesarios para realizar modificaciones externas e internas, sobre todo ampliaciones. Es decir, un diseño progresivo y adaptable. Esto permite que la gente pueda modificar sus vivienda y espacio según cambien sus necesidades.

Por otra parte, los resultados de la investigación también muestran que los condominios de interés social de mayor escala resultan más difíciles de administrar y, por tanto, son más proclives a la generación de conflictos vecinales. En consonancia, a mayores áreas comunes existentes, mayor espacio a administrar y, por ende, mayor potenciación de conflictos.

¿Cuál es entonces el modelo de condominio más recomendable para una administración que no contemple los conflictos vecinales? Aquellos condominios de menor escala en cantidad de viviendas y menor cantidad de áreas comunes para administrar resultan más convenientes para equilibrar la convivencia comunal y la administración.

En este sentido, el modelo más recomendable para condominios de interés social pareciera ser el de Las Anas: una urbanización con calles y áreas recreativas y de juegos infantiles públicas, administradas por la respectiva municipalidad con apoyo de la organización comunal, conformada por pequeños condominios los cuales se componen de grupos de entre dos y ocho viviendas, con pequeñas áreas verdes circundantes y aceras como áreas comunes.

Pero, en un contexto como el del GAM con dificultad para acceder a terrenos aptos, ¿cuál es el número adecuado de viviendas en un condominio para reducir los problemas de administración? Si bien una de las expertas indicó que una cantidad aceptable de viviendas sería 60, el modelo de Las Anas permite una gran cantidad de soluciones habitacionales disminuyendo las posibilidades de conflictos vecinales, pues se trata de pequeños grupos de vivienda cuyas únicas áreas comunes a administrar son las aceras de acceso a las viviendas y las áreas verdes circundantes a éstas.

Por lo tanto, este modelo igualmente permite construir un número considerable de viviendas y manteniendo la administración vecinal sobre áreas pequeñas.

En este sentido, los resultados también indican que las viviendas unifamiliares con cierta distancia entre ellas resultan mejores para evitar conflictos vecinales, ya que brindan espacio a cada núcleo familiar para sus actividades con respecto a los otros.

Tanto las especialistas consultadas, como los habitantes de condominios entrevistados, coinciden en que este modelo de urbanización de pequeños condominios resulta más conveniente para la administración comunal, sin que esto implique la ausencia total de conflictos.

Por otra parte, este modelo también permite considerar un pequeño espacio adicional a cada vivienda, ya sea como patio trasero o bien para realizar eventuales ampliaciones progresivas de las viviendas según las necesidades que vayan surgiendo en los núcleos familiares.

Otro aspecto relevante de acuerdo con los resultados es la prestación del servicio de agua de manera colectiva: Torres de la Montaña, aunque tiene medidores de agua

individuales para cada apartamento, cuenta con macro medidores para cada bloque de dos edificios, los cuales reportan la lectura total del consumo de agua. El pago del agua debe hacerse de manera colectiva para todo el condominio por parte de la administración.

Lo anterior ocurre porque el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, AyA, institución pública encargada del servicio de agua en la mayoría del GAM, no ingresa a realizar mediciones de agua en propiedades privadas como condominios, por lo que depende de la lectura de los macro medidores en el caso de Torres de la Montaña y otros condominios.

Aunque las personas pueden verificar el monto que deben pagar con su medidor individual, hay muchos que se encontraban averiados desde la entrega de los apartamentos y aún están en esta condición. Esta problemática ha generado bastantes conflictos vecinales y gran morosidad: muchas personas no están dispuestas a pagar si tienen desconfianza en la medición, por lo que la administración ha procedido a cortar el servicio, incrementando la conflictividad.

En contraste, Las Mandarinas y Las Anas sí cuentan con medidores de agua para cada vivienda y no han presentado conflictos en ese aspecto.

Tanto las expertas como los administradores de condominio concuerdan de manera unánime que el pago colectivo de servicios resulta en grandes problemas vecinales y complejiza fuertemente la convivencia.

Por lo tanto, la institucionalidad pública debe realizar las reformas respectivas y contemplar las particularidades de los condominios de interés social, para que en el caso del servicio de agua -único que se cobra de manera colectiva- se puedan realizar los pagos de manera totalmente individualizada. La institucionalidad debe asegurar la prestación de servicios en condiciones que no potencialicen la conflictividad vecinal.

Con base en lo anterior se recomienda que, en términos de diseño de la vivienda y el entorno, la política habitacional integral para condominios de interés social incluya:

- Una reforma legal a la ley 7052 del Sistema Financiero Nacional de la Vivienda, con su respectivo reglamento, para incluir procesos de participación efectiva en que las personas destinatarias puedan incidir en la definición de diseños de viviendas y entornos de los condominios, por medio de técnicas de diseño participativo.
- Fomentar el modelo de pequeños grupos de condominios constituidos por viviendas unifamiliares con espacio entre sí, incluyendo un espacio pequeño para cada vivienda como patio o para eventuales ampliaciones, en una urbanización con calles y áreas recreativas públicas. Este modelo permite una gestión administrativa más manejable y reducir las posibilidades de conflictos vecinales.
- Las reformas en normativa necesaria para que los oferentes del servicio de agua potable lo brinden de manera individual, con el fin de disminuir las posibilidades de conflictos.

A continuación, se reflexiona sobre las recomendaciones relacionadas a la segunda dimensión de análisis, la convivencia social, destacando dos aspectos principales: la construcción de consensos vecinales con el protagonismo de la gente que brinda legitimidad a los acuerdos y el modelo de administración de los condominios.

La informalidad urbana, en medio de sus difíciles condiciones de vida, implica que las personas asuman un fuerte protagonismo para la construcción de su vivienda y el acceso a servicios básicos. Este protagonismo también implica la construcción de acuerdos vecinales, tácitos o explícitos, para la adquisición de lotes, el respeto del espacio de otros, el acceso a servicios y el respeto a figuras de líderes comunales.

En medio incluso de contextos controlados por el narcotráfico y marcados por la violencia, las personas deben ponerse de acuerdo entre sí para subsistir. En contraste, en los procesos de transición estudiados, las personas se enfrentan a una nueva realidad: deben respetar un reglamento de cuya conformación no participaron, el cual contiene restricciones a sus costumbres diarias, pagos de cuotas y normas de

convivencia. En vista de que las personas no fueron tomadas en cuenta para la definición del reglamento, los conflictos vecinales se potencian.

En este sentido, destaca la experiencia de Torres de la Montaña: además del reglamento, en una asamblea definieron normas propias de convivencia para su condominio, regulando aspectos como el uso de áreas comunes y el monto de la cuota de mantenimiento. Si bien esto no eliminó los conflictos, sí brindó mayor legitimidad entre los vecinos para su acatamiento.

Por lo tanto, el protagonismo y participación de los habitantes resulta fundamental para acuerdos sociales sostenibles y legitimados, sin que eso represente la ausencia de total de conflictos, pero sí mejores herramientas para dirimirlos. Los habitantes de las viviendas de interés social deben ser incluidos en la definición de sus normas de convivencia. ¿Cómo lograr esto cuando se cuenta con normativa y reglamentos homogéneos para todos los condominios, sean o no de interés social?

Justamente no es factible para la convivencia comunal mantener reglamentos homogéneos para los condominios de interés social. Es necesario plantear una nueva ley exclusiva para condominios de interés social, que integre un reglamento particularizado para cada uno y que implique la realización de una asamblea inicial donde se definan los principales aspectos de convivencia. Para esto, como se reflexiona a continuación, es fundamental un proceso previo de acompañamiento técnico social con las familias destinatarias. Es factible esta reforma, a partir del trabajo conjunto de actores clave vinculados al sector vivienda: el MIVAH, la academia, profesionales que han trabajado el tema, tomadores de decisión político institucionales.

En otro ámbito, con respecto a las dificultades administrativas y de convivencia que la investigación ha demostrado se asocian al modelo de condominio, resulta sumamente relevante la implementación de procesos de acompañamiento técnico social, compuestos por capacitaciones y asesorías técnicas para las personas destinatarias.

Todas las expertas y las administradoras entrevistadas destacaron la relevancia de estos procesos para fortalecer la organización comunal y brindar herramientas para la administración del condominio y la resolución de conflictos.

En este sentido, de los condominios estudiados el único que no recibió ningún proceso de acompañamiento social es Las Mandarinas y destaca por la ausencia total de organización comunal, la ocupación de áreas comunes por parte de algunos habitantes y el control manifiesto de las organizaciones del narcotráfico.

En contraste, Las Anas y Torres de la Montaña mantienen organizaciones comunales estables, que atienden aspectos de mantenimiento, administración y resolución de conflictos. En estos condominios, las organizaciones comunales se mantienen a pesar de las dificultades, lo cual demuestra que los procesos de acompañamiento técnico social les brindaron herramientas para sostener la gestión comunal en el tiempo y adaptarse a las vicisitudes.

Los dirigentes de condominios entrevistados hacen énfasis en que las capacitaciones no siempre se adecuaron a la realidad vivida, pero la ausencia total de éstas habría representado desorganización y caos administrativo y social.

Los procesos de acompañamiento social en Las Anas y Torres de la Montaña fueron implementados por FUPROVI con su visión de producción social del hábitat y empoderamiento comunal, por espacios de entre cuatro y diez años. Después de que esta organización privada eliminara de manera total su área de trabajo con las comunidades, no se continuaron los procesos.

Por lo tanto, para la sostenibilidad de estos procesos de acompañamiento, resulta necesario retomarlos y readecuarlos desde la institucional pública, de manera más acoplada con los contextos urbanos que experimentan las personas, dirigidos a partir de diferentes estrategias a todos los grupos etarios que conforman los habitantes de los condominios y desarrollados antes, durante y después del proceso constructivo.

Como se mencionó anteriormente, en 2022 se aprobó una reforma a la ley 7052 del SFNV y en 2024 su reglamento, la cual contempla que el Estado costarricense financie procesos de acompañamiento técnico social en los proyectos habitacionales costeados por el bono familiar de la vivienda para familias en condiciones de pobreza o pobreza extrema. Además, vuelve estos procesos un requisito necesario por parte de los desarrolladores privados.

Esta reforma apenas está comenzando a implementarse y puede representar mejoras para coadyuvar a la resolución de conflictos y fortalecimiento de la organización comunal de muchas comunidades vulnerables en el país.

No obstante, surgen las interrogantes sobre la implementación de los procesos: al ser el BANHVI el responsable de la supervisión y evaluación, ¿cómo garantizar la calidad de lo implementado y la adaptabilidad de acuerdo al contexto particular de cada comunidad? ¿cómo garantizar la continuidad de los procesos después de entregadas las viviendas a las personas? ¿qué rol mantiene el Estado además de la supervisión, si la ejecución de los procesos se realiza por actores privados?

Partiendo de la experiencia previa de FUPROVI, una vez que esta organización cambió su visión social dejaron de implementarse los procesos que impulsó luego de más de 35 años. Por lo tanto, con el fin de fomentar la convivencia vecinal y un hábitat adecuado de manera integral, el Estado debe asumir un rol de impulsor de estos procesos, más que de simple supervisor.

El acompañamiento de la institucionalidad pública para la gestión de conflictos y el apoyo de la gestión administrativa de los condominios es posible y necesaria, sobre todo en contextos dominados en gran parte por las estructuras del narcotráfico donde las amenazas, reales o ficticias, representan una gran problemática para la organización comunal.

En marzo de 2025 el MIVAH presentó el Modelo de Acompañamiento Social, una serie de módulos de capacitaciones y acompañamiento social que deben implementar los desarrolladores para fortalecer la convivencia vecinal y organización comunal, supervisados por las entidades financieras autorizadas y el BANHVI, en proyectos habitacionales a partir del financiamiento que recibirá este tipo de trabajo con las comunidades receptoras de vivienda social por el subsidio de vivienda.

Los principales retos de este modelo consisten en la supervisión de la efectividad de cada proceso por parte del Estado, así como la implementación en los contextos complejos por debido al control territorial de las estructuras del narcotráfico y otras

problemáticas de delincuencia asociadas. Esta iniciativa apenas fue presentada y al momento de concluir esta investigación aún no se ha ejecutado.

En una política habitacional integral también debe incluirse este acompañamiento, para el cual se sugiere la coordinación interinstitucional entre el MIVAH y el Ministerio de Justicia y Paz.

Ambas instituciones pueden propiciar espacios de asesoría y apoyo a los administradores de condominio. El Ministerio de Justicia y Paz ya cuenta con programas de *mediación de conflictos comunales y centros para la paz* en distintos municipios. Estos espacios brindarían más herramientas a las personas para fomentar una cultura de convivencia pacífica, a pesar del difícil contexto social con problemáticas como el dominio territorial del narcotráfico.

Entonces, con respecto al ámbito de la convivencia social se formulan las siguientes recomendaciones para una política habitacional con respecto a condominios de interés social:

- Contemplar un proceso para formular una normativa específica para condominios de interés social, en la cual se contemple un reglamento particular con aspectos puntuales de convivencia, aprobados en la primera asamblea condominal por los habitantes. Para este aspecto, es fundamental un proceso de acompañamiento técnico social con las personas destinatarias previamente.
- El Estado debe asumir un rol más protagónico en los procesos de acompañamiento técnico social que ahora son requeridos luego de la reforma a la ley 7052, fomentando la continuidad de éstos. Para lo anterior es necesaria la coordinación interinstitucional entre el MIVAH y el Ministerio de Justicia y Paz, aprovechando programas y espacios ya existentes de resolución de conflictos comunales.

Posterior a estas recomendaciones conviene reflexionar sobre el modelo del condominio para proyectos habitacionales de interés social. ¿Es recomendable su continuidad para la convivencia social? ¿Qué consecuencias tiene su implementación

en el tejido urbano? ¿Qué otras alternativas existen en la realidad costarricense para brindar vivienda a los sectores excluidos, en un entorno con pocos terrenos disponibles?

Reflexión sobre la pertinencia del modelo de condominio de interés social.

La figura del condominio de interés social en el GAM de Costa Rica se implementa ante la necesidad de desarrollar una mayor cantidad de viviendas para núcleos familiares vulnerables en una menor cantidad de terreno disponible. Como se ha reflexionado, atañe a las causas estructurales que limitan el acceso al suelo y la vivienda: el mercado inmobiliario como único definidor y el Estado sin intervención en la gestión de terrenos para viviendas.

También debe decirse que dentro de la estructura del SFNV esta figura genera réditos para las empresas desarrolladoras privadas: al ser posible mayores construcciones de viviendas en menos terreno, es posible obtener más réditos a través del pago de los bonos familiares de vivienda que cubren el valor de la solución habitacional y del suelo. Sin esta figura, por los mismos terrenos se obtendría menos ganancias, al no poder desarrollar la misma cantidad de viviendas.

Entonces, los condominios de interés social se han visualizado como un “ganar-ganar”: en los terrenos disponibles, una mayor cantidad de familias acceden a la vivienda, los desarrolladores generan más réditos y el Estado puede entregar una mayor cantidad de bonos y beneficiar a más personas.

Esta investigación ha demostrado a partir de trabajo de campo directo, que el modelo de condominio de interés social desarrollado en el GAM tiende a suscitar conflictividad entre sus habitantes, debido a factores propios con el modelo en sí: la administración del condominio que implica el mantenimiento de áreas comunes y pagos de servicios; la cercanía entre viviendas; la aplicación de un reglamento formulado desde la institucionalidad pública sin participación de los habitantes del condominio.

Precisamente, estas problemáticas se ven potenciadas por el choque que implica el seguimiento a reglamentos y a diseños de viviendas e infraestructura sin la participación ni el consenso previo de las personas destinatarias.

Además, el modelo del condominio reproduce los esquemas de segregación socio espacial al estar delimitado del resto del entorno urbano: por normativa, cada condominio debe mantener una limitación clara, por lo general por medio de cercas. Esto debido a que esta figura urbana surge en los grupos socioeconómicos con mayor poder adquisitivo, con el fin de vivir en entornos privados y apartados.

Al trasladar este modelo a los proyectos habitacionales para núcleos familiares en condiciones vulnerables se repite la exclusión socio espacial que la gente vivió: anteriormente, eran marginados de la vivienda y otros aspectos sociales al vivir en los asentamientos informales; ahora en los condominios, si bien las personas cuentan con mejores condiciones materiales, se repite la exclusión al haber barreras con respecto al entorno.

Ahora bien, la gente que habita en los condominios estudiados no encuentra perjudicial estas barreras, sino que las toman como medidas de seguridad que favorecen a sus comunidades. Y al estar en un entorno con gran cercanía a servicios de transporte, salud y educación, muy cerca de donde vivieron anteriormente, no puede hablarse tampoco de una desintegración con el tejido urbano. Este no es el caso de todos los condominios de interés social, pues el modelo en general no favorece la integración con el contexto urbano.

Entonces, se tiene esta situación: los condominios sí han representado mejoras sustanciales en las condiciones materiales de las personas, pero también han generado nuevas problemáticas: fuertes conflictos vecinales hasta el punto de afirmar algunos casos querer abandonar las nuevas viviendas; necesidad de modificar la vivienda y el entorno ya que no siempre se adecúan a sus necesidades progresivas.

Las personas han enfrentado problemas al tener que acatar un reglamento del cual no fueron partícipes en su formulación, cuando en los asentamientos informales llegaban a acuerdos vecinales por medio de su propio protagonismo.

¿Cómo podría plantearse una alternativa que reúna lo mejor de cada contexto?: las mejoras materiales de la formalidad, la posibilidad de llegar a acuerdos y realizar modificaciones como en la informalidad.

En Costa Rica la normativa contempla la figura de las cooperativas por medio de las cuales las personas se pueden asociar de manera colaborativa para distintos fines, uno de los cuales puede ser la vivienda. No obstante, en el país no se ha desarrollado la figura de vivienda cooperativa, justamente porque la totalidad de la vivienda de interés social la ha implementado el Estado a través del SFNV.

Si bien una alternativa podría ser explorar esa figura, no queda claro cómo ésta podría desarrollarse con las dificultades existentes para acceder al suelo. Resulta más recomendable en el contexto actual valorar cuál modelo de condominio ha resultado óptimo para la convivencia vecinal y que brinde a la gente mayor espacio.

Este modelo, como se ha reiterado en otras ocasiones, es el de la urbanización compuesta por pequeños grupos de condominios. Al contar con calles y parques públicos se favorece su integración al tejido urbano. Por otra parte, son viviendas unifamiliares, con cierto espacio entre sí y cuyos condominios cuentan con muy pocas áreas comunes por administrar: aceras de acceso y pequeñas áreas verdes alrededor de cada vivienda.

Además, todos los servicios básicos de este modelo se administran de manera individual. Estas características reducen las posibilidades de conflictos comunales.

Resulta interesante conocer que el Estado costarricense implementó modelos similares al de Las Anas muchas décadas atrás para condominios de interés social. Los condominios “Luis Alberto Monge”, ubicados en el cantón central de San José, corazón del GAM, se inauguraron a mediados de la década de 1980. Cada condominio está constituido por pequeños grupos de edificios multifamiliares, integrando una urbanización con calles públicas (ver fotografías correspondientes en anexos).

Si bien se trata de complejos multifamiliares en edificios verticales, el concepto es de pequeños grupos de condominios en una urbanización con calles públicas, integrados

al tejido urbano. Las Anas, por su parte, son grupos de viviendas unifamiliares que conforman pequeños condominios. Pero el concepto de integración al contexto circundante es el mismo.

Vale remarcar las recomendaciones indicadas anteriormente: esta figura de urbanización con calles públicas de pequeños condominios integrados por viviendas individuales debe ir acompañada de las respectivas reformas para contar con normativa exclusiva para condominios de interés social, que les permita a las familias definir sus normas de convivencia, participar en la definición de los diseños y contar con procesos de acompañamiento técnico social sostenibles.

El acompañamiento por medio de procesos técnico-sociales, brindados desde la institucionalidad pública para la resolución de conflictos y para prevenir de manera integral la violencia y actividades delictivas. Dichos procesos permiten fomentar el desarrollo integral de las comunidades de acuerdo con sus realidades. No significan la ausencia total de conflictos, pero sí permiten a las personas contar con mejores herramientas para gestionarlos.

LISTA DE ACRÓNIMOS

AD	Asociación de Desarrollo
ADI	Asociación de Desarrollo Integral
ASADA	Asociaciones Administradoras de Sistemas de Acueductos y Alcantarillados Comunes
AYA	Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados
BANHVI	Banco Hipotecario de la Vivienda
CEN-CINAI	Centros de Educación y Nutrición y Centros Infantiles de Nutrición y Atención Integral
CNFL	Compañía Nacional de Fuerza y Luz
FOSUVI	Fondo de Subsidio para la Vivienda
FUPROVI	Fundación Promotora de Vivienda

GAM	Gran Área Metropolitana
INVU	Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo
IMAS	Instituto Mixto de Ayuda Social
MIVAH	Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos
ONGs	Organizaciones No Gubernamentales
PSH	Producción social del hábitat
SETENA	Secretaría Técnica Nacional Ambiental
SFNV	Sistema Financiero Nacional de la Vivienda

ANEXOS

Imágenes adicionales del asentamiento Las Palmas, noviembre de 2024.

Cerramiento como pequeño garaje.



Fuente: trabajo de campo noviembre 2024.

Una de las calles del asentamiento.



Fuente: trabajo de campo noviembre 2024.

**Frente de una de las viviendas en el asentamiento,
Tuberías de desagües y acceso a camino.**



Fuente: trabajo de campo noviembre 2024.

Imágenes adicionales Condominios Las Anas.

Fachadas modificadas con cerramientos.



Fuente: trabajo de campo noviembre 2024.

Cerramiento y balcón segunda planta



Fuente: trabajo de campo noviembre 2024.

Cerramiento de parqueos



Fuente: trabajo de campo noviembre 2024.

Imágenes Condominios Luis Alberto Monge, inaugurado a mediados de la década de 1980, San José.



Fuente: trabajo de campo diciembre 2024.

Formularios de los instrumentos aplicados en el trabajo de campo.

GUÍA DE RECORRIDOS COMENTADOS

1. Fecha:

2. Hora:

3. Condominio:

4. Nombre del líder (es) que guía:

5. Objetivo: Analizar las perspectivas de dirigentes comunales sobre los orígenes y las dinámicas sociales de esta comunidad.

6. Rol del dirigente (s) en el condominio:

8. Duración del recorrido:

9. Introducción: El suscrito Paulo Hidalgo Cortés le solicita respetuosamente su colaboración para participar en este recorrido comentado y compartir su experiencia como líder comunal de este condominio. La información que brinde será usada para fines exclusivamente académicos para mi investigación de tesis doctoral, en el marco del programa de doctorado en Ciencias Sociales de El Colegio Mexiquense, institución especializada del Estado de México, México. Si lo prefiere, su participación puede registrarse de manera anónima. Se formula una serie de preguntas orientadoras para la conversación mientras recorremos el condominio. No existen respuestas correctas o incorrectas, lo que se busca es conocer su experiencia y criterio. Muchas gracias por participar y apoyar este esfuerzo académico, al tiempo que se espera pasar un rato ameno.

10. Aspectos a comentar: preguntas guía.

10.1. Orígenes de la comunidad:

1. ¿De dónde provienen las familias de este condominio?

2. Si habitaban un asentamiento informal, ¿cuál era, dónde se encuentra y a cuánta distancia está del condominio?
3. ¿Qué distancia había entre el asentamiento informal y equipamientos básicos de salud, educación, de recreación, religiosos, de abastecimiento de alimentos y enseres?
4. ¿Tiene conocimiento si las personas que habitan el condominio mantienen algún vínculo o relación con el asentamiento que habitaron previamente?
5. ¿Podría contarme si hubo algún proceso de organización de la gente para construir este condominio? ¿Cómo se desarrolló? ¿Quién les brindó apoyo? ¿Qué dificultades hubo?

10.2. Diseño del condominio:

6. Mientras realizamos el recorrido, ¿podría contarme qué opina Usted de cómo está diseñado el condominio y las áreas comunes? ¿Considera que el condominio y las áreas comunes se adaptan a las necesidades de todas las personas? ¿Qué cambiaría Usted?

10.3 Accesibilidad y entorno inmediato

7. ¿Cómo califica Usted el entorno que rodea el condominio? ¿Cómo son las relaciones de los condóminos con otros vecinos de la zona? ¿Cómo califica la seguridad ciudadana en la zona? ¿Cómo es el acceso al servicio de transporte público?
8. ¿Qué equipamientos básicos de salud, educación, de recreación, religiosos, de abastecimiento de alimentos y enseres hay cercanos al condominio? ¿Cuál es la distancia entre estos equipamientos y el condominio?

10.4. Organización condominal:

9. Cuando las personas vivían en el asentamiento, ¿existía organización comunal? ¿Qué aspectos regulaba (vigilancia, acceso a la vivienda, acceso a servicios básicos)?

10. ¿Cómo está actualmente organizado el condominio? ¿Las personas colaboran de alguna manera con roles de mantenimiento? ¿Cómo está organizada la vigilancia y el acceso?
11. ¿Cómo se organiza el condominio para la recolección de basura y reciclaje?
12. ¿Cuáles considera Usted son los principales retos en cuanto a organización del condominio?

10.5. Reglamento condominal, construcción de acuerdos y convivencia:

13. ¿Considera Usted que la gente está pagando sus cuotas puntualmente, o existen niveles de morosidad? ¿A qué se debe?
14. ¿Considera Usted que la gente acata en general el reglamento del condominio, o se presentan problemas al respecto? ¿Por qué?
15. ¿Cuáles diría Usted son las principales problemáticas del condominio? ¿Cuáles son los principales aspectos que causan conflictos y por qué? ¿Cómo se afrontan dichas problemáticas? ¿Cómo se llega a acuerdos y qué sucede cuando alguien los incumple?
16. ¿Cómo considera Usted que se ha desarrollado la convivencia entre las personas que son de distintos orígenes? (población de origen migrante, de otras zonas del país).
17. ¿Qué tipo de actividades se desarrollan para que participen los habitantes, en toma de decisiones e integración social? ¿Con qué frecuencia se realizan y en promedio, cuántas personas participan?

10.6. Transformaciones posteriores en el condominio:

18. ¿Considera que el condominio ha cambiado mucho desde que la gente lo habita? ¿Se han hecho modificaciones constructivas? ¿Considera que sí se brinda el espacio adecuado para que las personas puedan realizar modificaciones, según se requieran? ¿Existen impedimentos de reglamento al respecto?

10.7. Apoyos externos:

19. ¿Existen instituciones u organizaciones que hayan apoyado al condominio de alguna manera? ¿Cuáles?

10.8. Perspectiva de la situación actual y a futuro:

- 20. ¿Cuáles cree que son los cambios principales de las personas desde que habitan este condominio, tanto positivos como negativos?
- 21. ¿Cómo se imagina Usted que será este condominio en 5 y 10 años?
- 22. Puede indicarme algo más que guste agregar sobre la vida en el condominio y la organización.

GRUPO FOCAL

Fecha:

Hora:

Condominio:

Objetivo: Indagar en las perspectivas de los habitantes de los condominios estudiados, mediante un intercambio entre ellos, sobre sus condiciones de vida previas en asentamientos informales, el proceso de implicación y participación en proyectos habitacionales de interés social y las realidades que experimentan al vivir en los condominios.

Cantidad y género de participantes: de 5 a 8 participantes, tanto hombres como mujeres que deseen participar.

Duración estimada: 1:30 horas máximo.

Introducción: El suscrito Paulo Hidalgo Cortés les solicita respetuosamente su colaboración para participar en este grupo focal y aportar información sobre sus experiencias de vida, por medio de una metodología de manera grupal. La información que brinden será usada para fines exclusivamente académicos para mi investigación de tesis doctoral, en el marco del programa de doctorado en Ciencias Sociales de El Colegio Mexiquense, institución especializada del Estado de México, México. Si lo prefieren, la participación de cada persona puede registrarse de manera anónima. Se formula una serie de preguntas orientadoras para la discusión, la cual será conducida

por mi persona como moderador. No existen respuestas correctas o incorrectas, lo que se busca es conocer e intercambiar las percepciones de los participantes. Muchas gracias por participar y apoyar este esfuerzo académico, al tiempo que se espera pasar un rato ameno.

Trayectoria habitacional previa¹³: preguntas guía.

1. ¿Dónde vivían antes?
2. ¿Cómo comenzaron a vivir ahí?
3. Para vivir ahí, ¿era necesario aportar algo, ya fuera trabajo, materiales, tiempo o dinero?
4. ¿Cómo se construyeron sus viviendas? ¿Qué apoyos recibieron? ¿Qué materiales se utilizaron? ¿Cómo calificaría el estado de su vivienda anterior?
5. ¿Cómo eran los servicios públicos de agua y luz? ¿Se pagaba por ellos? ¿A quién se le pagaba?
6. ¿Cómo era la distribución de sus viviendas? ¿Había posibilidades de ampliarlas? ¿Se podía tener mascotas? ¿Consideran que todos los miembros de la familia tenían privacidad en la vivienda? ¿La vivienda era apta para el clima?
7. ¿Cómo era el acceso a transporte público y trabajo? ¿Había que viajar mucho para estudiar y trabajar?
8. ¿Existía algún área o equipamiento comunal para realizar actividades? ¿Quiénes la utilizaban y para qué?
9. ¿Existía algún riesgo particular al vivir ahí?
10. ¿Cómo se sentían viviendo ahí? ¿Qué habrían cambiado?
11. ¿Existía alguna organización comunal ahí? ¿Cómo funcionaba, de qué aspectos se encargaba? ¿Cómo era la relación de la organización con las otras personas del lugar?
12. ¿Se construían acuerdos para convivir en el lugar? ¿Cómo? ¿De qué tipo? ¿Qué ocurría si alguien no cumplía los acuerdos?

¹³ Se refiere a las condiciones de vida que las personas afrontaron previamente a su vida en los condominios, en asentamientos informales, tanto con respecto a su vivienda, como entorno, acceso a servicios y convivencia.

13. ¿Qué problemáticas existían en esa comunidad? ¿Qué aspectos generaban conflictos entre los habitantes y por qué?

14. ¿Qué más gustan comentar sobre su vida anteriormente?

Transición hacia una nueva comunidad: preguntas guía.

1. ¿Cuándo y porqué decidieron ingresar a un proyecto de vivienda para, eventualmente, dejar de vivir ahí?
2. ¿Cómo lograron ingresar en el proyecto de vivienda? Por favor, cuéntenme el proceso.
3. ¿Qué instituciones recuerdan que fueron parte del proceso?
4. ¿Cómo fue la participación en el proceso para formar parte del proyecto de vivienda? ¿Qué tuvieron que aportar, documentos, dinero, tiempo, trabajo? ¿Cuánto duró todo el proceso?
5. ¿Qué apoyos recibieron durante el proceso? ¿Recibieron algunas capacitaciones? ¿Cómo se impartieron éstas, sobre qué temas fueron y cuánto tiempo duraron?
6. ¿Existían problemáticas entre la gente? ¿Se resolvían de alguna manera?
7. ¿Cómo califican la participación de cada institución durante el proceso?
8. ¿Cómo se sintieron durante el proceso? ¿Qué habrían cambiado? ¿Por qué?

Convivencia y comunidad actual: preguntas guía.

1. ¿Cómo califican sus viviendas actuales en términos constructivos, de diseño y materiales? ¿Qué calidad consideran que tienen?
2. ¿Cuáles son los principales cambios que han experimentado al vivir en el condominio?
3. ¿Consideran que sus viviendas cuentan con todo lo necesario para sus familias? ¿Hay posibilidades de realizar ampliaciones o modificaciones en casos necesarios? ¿Es posible tener mascotas?

4. ¿Consideran que sus viviendas cuentan con condiciones para la privacidad de todos los miembros de la familia? ¿Por qué? ¿Consideran que sus viviendas son adecuadas para las condiciones del clima?
5. ¿Cómo es la calidad de los servicios públicos de agua y luz? ¿Consideran que cuentan con los recursos necesarios para pagar estos servicios y las cuotas condominales?
6. ¿Cómo calificarían el acceso al servicio de transporte público y a fuentes de empleo? ¿Existe una diferencia en el acceso a éstos en comparación a donde vivían antes?
7. ¿Qué tipo de equipamiento comunal (áreas comunes) existen? ¿Quiénes los pueden utilizar? ¿Para qué se utilizan?
8. ¿Cómo consideran que han cambiado las condiciones de vida suyas y de sus familias en el condominio?
9. ¿Cuáles son los mecanismos existentes para llegar a acuerdos en las comunidades? ¿Qué sucede si alguien incumple los acuerdos?
10. ¿Existe alguna organización comunal en el condominio? ¿Cómo es la relación de esta organización con el resto de los habitantes?
11. ¿Cuáles dirían son los principales problemas en la comunidad? ¿Qué aspectos generan conflictos entre los habitantes y por qué? ¿Cómo podrían resolverse?
12. ¿Cómo consideran Ustedes que se ha desarrollado la convivencia entre las personas que son de distintos orígenes? (población de origen migrante, de otras zonas del país).
13. ¿Qué cambiarían Ustedes de su comunidad? ¿Por qué?
14. ¿Si tuvieran que comparar su vida actual en el condominio con su vida anterior, qué era mejor allá y qué no? ¿Qué es mejor ahora y qué no?

GUÍA DE OBSERVACIÓN NO PARTICIPANTE

1. Fecha:

2. Hora:

3. Condominio:

4.. Objetivo: Observar una actividad social del condominio que implique ya sea participación, toma de decisiones, construcción de acuerdos y/o rendición de cuentas para comprender las dinámicas sociales de esta comunidad.

5. Actividad social para observar:

6. Cantidad estimada de participantes en la actividad:

7. Edades estimadas de los participantes y roles de éstos en el condominio:

8. Duración de la actividad:

9. Agenda de la actividad:

10. Descripción del desarrollo de la actividad:

11. Mecanismos observables para la participación:

12. Mecanismos observables para la toma de decisiones y construcción de acuerdos:

13. Mecanismos observables para la rendición de cuentas:

14. Problemáticas expuestas u observadas:

15. Otras observaciones particulares de la actividad:

ENTREVISTA SEMI ESTRUCTURADA PARA ESPECIALISTAS

Fecha:

Hora:

Entrevistado:

Cargo:

Objetivo: Conocer información clave de (ex) funcionario de ONG ejecutora sobre procesos de los condominios de interés social estudiados.

Duración estimada: 1:30 horas máximo.

Introducción: El suscrito Paulo Hidalgo Cortés le solicita respetuosamente su colaboración para participar en esta entrevista y aportar su experiencia en los procesos habitacionales estudiados. La información que brinde será usada para fines exclusivamente académicos para mi investigación de tesis doctoral, en el marco del programa de doctorado en Ciencias Sociales de El Colegio Mexiquense, institución especializada del Estado de México, México. Si lo prefiere, la participación se puede registrar de manera anónima. Se formula una serie de preguntas orientadoras. No existen respuestas correctas o incorrectas, lo que se busca es conocer su perspectiva e información clave de los procesos estudiados. Muchas gracias por participar y apoyar este esfuerzo académico.

El proceso previo de construcción.

15. ¿Por qué FUPROVI decide participar directamente en proyectos de interés social en Los Guido de Desamparados?
16. ¿Cómo se gestionaron los terrenos específicos?
17. ¿Qué coordinaciones particulares existieron con el gobierno nacional y el gobierno local? ¿El desarrollo de estos proyectos respondió a una política pública particular?
18. ¿Cómo se identificaron y seleccionaron las familias para los proyectos en cuestión?
19. ¿Qué metodología participativa se diseñó para estas familias y cómo se implementó su ejecución? ¿Se implementó algún proceso de acompañamiento técnico social? ¿Cómo reaccionaron las familias y las autoridades públicas a la implementación de esta metodología?
20. ¿Existieron factores que dificultaran el desarrollo constructivo de los proyectos?
21. ¿Participaron otras instituciones tanto en la gestión de terrenos como en el proceso de acompañamiento técnico social? ¿Cuáles y cuál fue su rol?

Durante el proceso constructivo

1. ¿Podría describir cómo fueron las interacciones entre las familias participantes, el personal técnico constructivo y el técnico social?
2. ¿Cómo se mantuvo la implementación del proceso social durante el proceso constructivo?
3. ¿Desertaron familias seleccionadas durante el proceso? ¿Qué factores considera que influyeron en esas deserciones?
4. ¿Pudieron detectarse cambios en las actitudes de las familias conforme se desarrollaba el proceso constructivo? ¿Qué tipo de cambios?
5. ¿Se brindaron capacitaciones sobre la vida en condominio antes de que las personas se trasladaran al condominio? ¿Cómo fueron éstas?

Después del proceso constructivo

15. ¿Podría describir el proceso en que las familias se trasladaron a vivir en el condominio? ¿Cómo se percibía la asimilación de las personas a su nuevo entorno?
16. ¿Tuvo su ONG algún rol en el establecimiento de la organización del condominio?
17. ¿Considera que las familias beneficiarias en general quedaron satisfechas con las viviendas recibidas y la vida en condominio? ¿Por qué?
18. ¿Se brindó algún proceso de acompañamiento a las familias una vez se trasladaron a la nueva comunidad? ¿Cuánto duró?
19. ¿Tiene conocimiento de cómo se han transformado los condominios conforme ha pasado el tiempo? ¿Cómo se ha adaptado la gente al modo de vida condominal y qué dificultades han experimentado?
20. ¿Cómo califica el accionar de las autoridades para contribuir a la adaptación de las personas a la vida en condominio?
21. ¿Qué lecciones o recomendaciones considera se pueden aplicar al diseño de políticas públicas vinculadas con el desarrollo de condominios de interés social? ¿Recomendaría estos procesos para solucionar el déficit habitacional de las zonas urbanas?
22. ¿Gusta agregar algo más sobre los procesos estudiados de condominios de interés social?

Lista de códigos finales seleccionados para construcción de categorías, según análisis de Teoría Fundamentada.

- **Algunos esperan periodo de 10 años para vender vivienda o alquilar (Las Anas).**
- **Amenazas de muerte a administradores (Las Anas).**
- **Áreas comunes descuidadas, abandonadas o con otras construcciones, condominio “precarizado” (Las Mandarinas).**
- **Áreas verdes no adecuadas a las necesidades de las personas (Torres de la Montaña).**
- **Asambleas para la toma de decisiones (Torres de la Montaña).**
- **Ausencia de apoyo institucional para administración de condominios.**
- **Buen acceso a transporte y servicios públicos en condominios.**
- **Cantidad pequeña de familias morosas y conflictivas (Torres de la Montaña).**
- **Capacitaciones adecuadas y muy necesarias para la vida en el condominio.**
- **Capacitaciones diferentes a la realidad afrontada.**
- **Compra y venta de lotes en los asentamientos.**
- **Condiciones paupérrimas y de riesgo en los asentamientos.**
- **Condominios sin administrador (Las Anas).**
- **Conexiones de servicios en asentamientos realizadas de manera informal.**
- **Contexto controlado por el narcotráfico y su “seguridad”.**
- **Discriminación a personas de origen nicaragüense (Las Mandarinas).**
- **Diseño de condominio no apto a las necesidades de todos los miembros.**
- **Diseño de viviendas sin posibilidad de ampliaciones.**
- **Esquema de multas ante faltas al reglamento.**
- **Familias participaron en labores constructivas menores y de mantenimiento (Las Anas y Torres de la Montaña).**
- **Gestión de proyectos por medio de la institucionalidad pública.**
- **Irrespeto al reglamento del condominio.**
- **Ley del más fuerte para sobrevivir (Las Mandarinas).**

- Mediciones de agua por macromedidor genera problemas vecinales (Torres de la Montaña).
- Mejoras materiales de vida en condominios.
- Menos áreas verdes y más viviendas era mejor opción (opinión Las Anas).
- Modificaciones al entorno y viviendas en el condominio realizadas por habitantes.
- Morosidad en pago de cuotas, problemas vecinales.
- Normas de convivencia generadas y aprobadas por la organización comunal (Torres de la Montaña).
- Organización comunal débil en el asentamiento.
- Organización comunal muy limitada (Las Mandarinas).
- Organización vecinal para mantenimiento y administración de condominios y mediación de conflictos (Las Anas y Torres de la Montaña).
- Origen de las familias de asentamientos y otros sectores.
- Poca participación en organización vecinal.
- Pocas familias aún vinculadas con los asentamientos: heredaron el rancho o lo alquilan.
- Problemas serios con tuberías en condominio vertical.
- Problemas vecinales aumentan por diseño vertical (Torres de la Montaña, ruido, adolescentes en pasillos, mascotas).
- Problemas vecinales: ruidos, conflictos personales, situaciones con conflictos entre menores de edad.
- Procesos judiciales costosos para aplicar reglamento.
- Renuncias a proyectos por condominio vertical.
- Seguridad privada contratada (Torres de la Montaña).
- Serios problemas de manejos de fondos y gestión de empresa administradora (Torres de la Montaña).
- Sin pago de cuotas de mantenimiento (Las Mandarinas).
- Venta y alquileres informales de viviendas en condominio (Las Mandarinas).

Categorías identificadas:

- **Vida previa en los asentamientos.**
- **Acción del Estado y otras instituciones en materia de vivienda social.**
- **Gestión del espacio habitable en los condominios.**
- **Convivencia vecinal y organización en los condominios.**

BIBLIOGRAFÍA.

Abramo, Pedro (2003). *La teoría económica de la favela: cuatro notas sobre la localización residencial de los pobres y el mercado inmobiliario informal*. Ciudad Y Territorio. Estudios Territoriales, XXXV (136-137) 2003. <https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/75391/45918>

(2012). *La ciudad com-fusa: mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas*. Eure (Santiago) vol.38 no.114 Santiago mayo 2012. https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?pid=S0250-71612012000200002&script=sci_arttext&tlng=p

Aguilar Zúñiga, David (2017). *Asentamientos precarios de Costa Rica: impacto social y ambiental en proyectos de renovación urbana*. Maestría en Manejo de Recursos Naturales, Universidad Estatal a Distancia. <file:///D:/perfiles/PCHC/Downloads/saguilar,+E02-Aguilar-Asentamientos+precarios.pdf>

Aguiluz Milla, Edwin (2012). *Asentamientos en precario y tugurios en el territorio de la Arquidiócesis de San José. Conceptualización e identificación con fines pastorales*. Arquidiócesis de San José. <http://caritas.cr/ver2/BIBLIOTECA/ASENTAMIENTOS%20EN%20PRECARIO%20Y%20TUGURIOS.pdf?id=>

Alianza Internacional de Habitantes (2013). *Políticas alternativas de vivienda en América Latina y el Caribe*. Buenos Aires, Cooperativa Chilavert [https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con5_uibd.nsf/605708FF4EB0A6DA05258294007733E5/\\$FILE/1.1.Pol%C3%ADticas-alternativas-vivienda_Am%C3%A9rica_Latina-El-Caribe.pdf](https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con5_uibd.nsf/605708FF4EB0A6DA05258294007733E5/$FILE/1.1.Pol%C3%ADticas-alternativas-vivienda_Am%C3%A9rica_Latina-El-Caribe.pdf)

Andersen, Karen y Balbontín, Sofía (2019). *Participación ciudadana en movimiento: Metodología de recorridos comentados por la Universidad de Magallanes, Punta Arenas*. AUS [Arquitectura / Urbanismo / Sustentabilidad], (25), 32–40. <http://146.83.217.169/index.php/aus/article/view/4222/5266>

Arias Ramírez, Rafael y Sánchez Hernández, Leonardo (2012). Patrones de localización, concentración y evolución del empleo industrial en la Gran área Metropolitana de Costa Rica. *Revista de Ciencias Económicas, Universidad de Costa Rica*, vol. 30, núm. 2, pp. 131-154.

Arce Guillén, Mario y Fernández Martínez, Yolanda (2021). "Retos y desafíos de las áreas metropolitanas de San José Costa Rica y Mérida México". En: Iracheta, Alfonso y Perdrotti Carolina (2021) (coords.) *El suelo en la nueva agenda urbana. Algunas experiencias latinoamericanas*. El Colegio Mexiquense.

Argüello Rodríguez, Manuel (1981). *Los más pobres en lucha*. Editorial de la Universidad Nacional. Heredia, Costa Rica.
<https://repositorio.iiarte.ucr.ac.cr/handle/123456789/10703>

Arqueros Mejica, Maria Soledad y Canestraro, Maria Laura (2017). *Procesos sociales y dinámicas urbanas: un abordaje multiescalar sobre la informalidad*. Universidad Nacional de Córdoba. Facultad de Filosofía y Humanidades. Departamento de Geografía, pp. 73-74.<https://ri.conicet.gov.ar/handle/11336/70519>

Banco Hipotecario de la Vivienda (2023). Página oficial del BANHVI, consultada en setiembre de 2023. <https://www.banhvi.fi.cr/proyectos/index.aspx>

Barrantes Chaves, Karla (2019). "Barrios 'conviviendo' con comunidades cerradas: entre el miedo y la segregación. Caso de la GAM-Costa Rica". *Revistarquis, Escuela de Arquitectura de la Universidad de Costa Rica*.
<https://www.bing.com/search?q=karla+barrantes+chaves+gam&form=ANNH01&refig=49c3fdb6360b4ff4bc33c340a985cbf8#>

Blakely, Edward y Snyder, Mary Gail. (1997). *Fortress America: Gated Communities in the United States*. Washington DC and Cambridge, MA: Brookings Institution Press and Lincoln Institute of Land Policy. <https://www.jstor.org/stable/1061366>

Boza Fonseca, Jonathan; Chávez Vargas, Diego; Segura Jaubert, Isaac (2015). *Observaciones. Arquitectura de condición periurbana en el GAM*. Seminario de graduación para optar al grado de licenciatura en Arquitectura. Universidad de Costa Rica. <http://repositorio.sibdi.ucr.ac.cr:8080/jspui/handle/123456789/5678>

Bromley, Ray (1998). "Informalidad y desarrollo: interpretando a Hernando de Soto". *Sociológica*, año 13, número 37, mayo-agosto 1998.

<http://sociologicamexico.azc.uam.mx/index.php/Sociologica/article/view/553>
<http://sociologicamexico.azc.uam.mx/index.php/Sociologica/article/view/553>

Calderón Cockburn, Julio y Aguiar Antía, Sebastián (2019). *Segregación socio-espacial en las ciudades latinoamericanas*. CLACSO. <https://www.jstor.org/stable/j.ctvtwx2m3>

Caldeira, Teresa P. (2016). "Peripheral urbanization: Autoconstruction, transversal logics, and politics in cities of the global south". *Environment and Planning D: Society and Space*, 35(1), 3-20. <https://doi.org/10.1177/0263775816658479>

Campos Covarrubias, Guillermo y Lule Martínez, Nallely Emma (2012). "La observación, un método para el estudio de la realidad". *Universidad La Salle Pachuca. Xihmai*, Vol. 7, N°. 13, 2012, págs. 45-60. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=3979972>

Castro Marín, Karolina (julio 2024). Entrevista semiestructurada realizada durante el trabajo de campo.

Chinchilla Cerdas, Sofía (2017). "Informe señala desatención por años de 400 precarios en el país". *La Nación*. <https://www.nacion.com/el-pais/vivienda/informe-senala-desatencion-por-anos-de-400-precarios-en-el-pais/52FE7UIIEBGTRPX3KU7E3FLD6I/story/>

Clichevsky, Nora (2000). *Informalidad y segregación urbana en América Latina: una aproximación*. CEPAL. <https://repositorio.cepal.org/handle/11362/5712>

Connolly, Priscilla (1982). "Un hogar para cada trabajador. Notas sobre la conformación del espacio habitacional en Azcapotzalco". *Revista A*, Vol. III, Nos. 6-7, Universidad Autónoma Metropolitana, División de Ciencias Sociales y Humanidades de Azcapotzalco, pp. 149-192. ISSN-0185-3546. https://www.researchgate.net/profile/Priscilla-Connolly/publication/322404925_A-Azcapotzalco_Revista_de_Ciencias_Sociales_y_Humanidades/links/5a57accd0f7e9bbacbfd0424/A-Azcapotzalco-Revista-de-Ciencias-Sociales-y-Humanidades.pdf

(1990). "Dos décadas de sector informal". *Sociológica*. Vol. 5, número 12. Revista del departamento de Sociología. Universidad Autónoma Metropolitana. [Dos décadas de "sector informal" | Sociológica México \(uam.mx\)](#)

(2006). "La demanda habitacional" en: Coulomb, René y Schteingart, Martha (2006). *Entre el Estado y el mercado. La vivienda en el México de hoy*. Universidad Autónoma Metropolitana, Azcapotzalco. [https://www.academia.edu/17073942/Entre el Estado y el mercado La vivienda en el M%C3%A9xico de Hoy](https://www.academia.edu/17073942/Entre_el_Estado_y_el_mercado_La_vivienda_en_el_M%C3%A9xico_de_Hoy)

(2007). "Urbanizaciones irregulares como forma dominante de ciudad". En: *Irregularidad y suelo urbano. Memorias del segundo Congreso Nacional de suelo urbano* (2007). Iracheta, Alfonso y Medina Ciriaco, Susana (coords.) El Colegio Mexiquense y ONU Hábitat.

(2011). "La ciudad y el hábitat popular: Paradigma latinoamericano". Ponencia presentada en el Seminario Teorías sobre la ciudad contemporánea en América Latina Universidad Autónoma Metropolitana Xochimilco, México DF, Octubre 2011 A publicarse en Pradilla, Emilio y Blanca Ramírez (comps.) *Teorías sobre la ciudad contemporánea en América Latina*. México DF, Universidad Autónoma Metropolitana Xochimilco.

https://d1wqtxts1xzle7.cloudfront.net/35483249/Connolly_2011_Habitat_Popular-with-cover-page-v2.pdf?Expires=1645687281&Signature=Vf78qUdujlrT8nHYX5ZnpRkE8WOTgt5UjQ~9AR8rruzSbIFBeDGR5rG-051EnXQxKv167svCjX2DvLryRwQByLVinqHx6zgc7X4FXnIQ0qThxg5J9jOXEtRxnFgnUt5bciPzZ3CqsgbJlpzU~4b3HNqcmO07K5aUW2J66RWkxitK6RIqZLzBj1RVQykiIWkXpz84v0GxhMCGrbnQj4jXFoDh2psG11nbYFFh0kQrJN9Y1C7LoUXOI6CfBB-3jEBaybtiba7l1gC-8y7reKdvfHgvxwPPtjmoxb~SXoAfkphARPYjNHnDT6aQ6o0M8ry8luf2lZHFvPmysPliV~HA_&Key-Pair-Id=APKAJLOHF5GGSLRBV4Z

(2022). Participación en “Mesa 1. La informalidad: un lugar común poco común. El debate abierto”. *Seminario Informalidad (es), realidades alternas, derechos y gestión urbana*. Centro de Investigaciones Interdisciplinarias en Ciencias y Humanidades, Universidad Nacional Autónoma de México. https://www.youtube.com/watch?v=iJW_MSsmSP1Q&t=3881s

Cueto, Begoña; Rodríguez, Vanesa; Suárez, Patricia; Davia, María Ángeles; Legazpe, Nuria; Flores Martos, Raúl (2019). *Transmisión intergeneracional de la pobreza*. Fundación FOESA <https://www.foessa.es/main-files/uploads/sites/16/2019/06/2.6.pdf>

De la Espriella, Ricardo y Gómez Restrepo, Carlos. *Metodología de investigación y teoría crítica. Teoría Fundamentada*. Pontificia Universidad Javeriana de Colombia. http://www.scielo.org.co/scielo.php?pid=S0034-74502020000200127&script=sci_arttext

Duhau, Emilio (1998). *Hábitat popular y política urbana*. Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Azcapotzalco, México, D.F.

Duhau, Emilio y Giglia, Angela (2008). *Las reglas del desorden. Habitar la metrópoli*. Universidad Autónoma Metropolitana (UAM), Unidad Azcapotzalco y Siglo Veintiuno Editores (S. XXI), México.

Easton, David. (1965). *A framework for political analyse*. Universidad de Chicago.

Espinosa, Elizabeth y Göbel, Christof (2020). “Lo formal e informal como producto creativo. Un año de diseñarte”. *MM1*, no 22, p. 22-35.

Fernandes, Edésio (2008). “Consideraciones generales sobre las políticas públicas de regularización de asentamientos informales en América Latina”. *EURE* (Santiago), 2008, vol. 34, no 102, p. 25-38.

Fumero, Patricia (2009). “La ciudad fragmentada: La Gran Área Metropolitana”. *Revista Herencia* Vol. 22 (2), 7-12, 2009. <https://revistas.ucr.ac.cr/index.php/herencia/article/view/3532>

FUPROVI (2007). *Conozcamos el Sistema Financiero Nacional de la Vivienda*. Fundación Promotora de Vivienda, Costa Rica.

(2020). *Proyectos*. Página web oficial.
<https://www.fuprovi.org/proyectos-realizados/>

(2020). *Informe nacional de situación de la vivienda y desarrollo urbano 2019*. Fundación Promotora de Vivienda, Costa Rica.

(2021). *Informe Nacional de vivienda y de desarrollo urbano en Costa Rica*. FUPROVI. <https://www.fuprovi.org/wp-content/uploads/2021/11/Informe-Nacional-de-Vivienda-2020-liberado-nov-2021.pdf>

Gatani, Mariana (2003). "Análisis metodológico de la gestión de tecnología para viviendas. La perspectiva del Estado, ONGs y Sector Privado". *Revista INVI*, vol. 18, núm. 48, diciembre, 2003, pp. 64-77 Universidad de Chile Santiago, Chile.
<https://www.redalyc.org/pdf/258/25804805.pdf>

Gibbs, Graham (2012). *El análisis de datos cualitativos en investigación cualitativa*. Ediciones Morata, S.L.

Gómez, Andrés; Guillén, Douglas y Salas G. (2018). "Morfología, vida urbana y segregación socioespacial: La Carpio, San José, Costa Rica 2017". *Revista Geofacies*.
<https://medium.com/revista-geofacies/morfolog%C3%ADa-vida-urbana-y-segregaci%C3%B3n-socioespacial-la-carpio-san-jos%C3%A9-costa-rica-2017-c35749104445>

Guido Masis, Carlos (2009). *Psicología económica: influencia de la personalidad en el nivel de pobreza en la comunidad de Guararí de Heredia y La Carpio en La Uruca, Costa Rica*. Tesis doctoral, Universidad Latinoamericana de Ciencia y Tecnología.
<https://www.eumed.net/tesis-doctorales/2013/cgm/asentamientos.html>

Harvey, David (2011). *El derecho a la ciudad*. Artículos. newleftreview.es
<https://newleftreview.es/issues/53/articles/david-harvey-el-derecho-a-la-ciudad.pdf>

Held, Günther (2000). *Políticas de viviendas de interés social orientadas al mercado: experiencias recientes con subsidios a la demanda en Chile, Costa Rica y Colombia*. Naciones Unidas, Santiago de Chile. https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/5304/S00050485_es.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Hernández Quesada, Randy y Vindas Rojas, Esteban (2022). *Análisis del financiamiento para vivienda en la Región Central costarricense y propuesta de estructura de administración fiduciaria en el sistema financiero para la atención del déficit habitacional del 2010 al 2020*. Tesis para optar al grado de Licenciatura en Economía. Universidad Nacional de Costa Rica. <https://repositorio.una.ac.cr/bitstream/handle/11056/24475/TFG-Financiamiento%20para%20Vivienda-Randy%20Hernandez%20y%20Esteban%20Vindas.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Herrera Napoleón, Carola (2014) *Entre lo formal y lo informal ¿nuevos espacios urbanos sin nombre?*. Trianal de Investigación, 2014.

Holston, James (2008). *Insurgent Citizenship: Disjunctions of Democracy and Modernity in Brazil*. <https://doi.org/10.2307/j.ctv1hw3xwv>

Infesta Domínguez, Graciela; Vicente, Adriana; Cohen, Iara (2012). "Reflexiones en torno al trabajo con grupos de discusión en Ciencias Sociales". *Intersticios. Revista Sociológica de pensamiento crítico*. Vol. 6 (1) 2012. Universidad de Buenos Aires. <https://intersticios.es/article/view/8899/6813>

Instituto Nacional de Estadística y Censos (2022). *Estadísticas vitales 2021. Población, nacimientos, defunciones y matrimonios*. INEC. https://admin.inec.cr/sites/default/files/2022-11/repoblacdef-2021a-estadisticas_vitales_2021.pdf

(2023). *Indicadores importantes*. INEC. <https://inec.cr/indicadores>

(julio, 2024). *Encuesta Nacional de Hogares*. INEC. <https://inec.cr/estadisticas-fuentes/encuestas/encuesta-nacional-hogares>

Iracheta, Alfonso (2000). "Políticas e instrumentos de generación de suelo urbanizado para pobres por medio de la recuperación de plusvalías". En: Iracheta Cenecorta, Alfonso y Smolka, Martim O. (2000). *Los pobres de la ciudad y la tierra*. El Colegio Mexiquense y Lincoln Institute of Land Policy.

(2019). "The conflict between free market capitalism and social policies" En: Eraydin, Ayda y Frey, Klaus (2019). *Politics and conflict in governance and planning. Theory and practice*. Routledge. Taylor and Francis Group. Nueva York y Londres.

(2020). *Otra ciudad es posible. Los retos del desarrollo urbano en América Latina*. Friedrich-Ebert-Stiftung. Proyecto Regional Transformación Social-Ecológica. Ciudad de México.

Janoschka, Michael (2002). "El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización". *EURE* (Santiago) v.28 n.85 Santiago dic. 2002. https://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0250-71612002008500002&script=sci_arttext

(2011). "Geografías urbanas en la era del neoliberalismo. Una conceptualización de la resistencia local a través de la participación y la ciudadanía urbana". *Invest. Geog* no.76 Ciudad de México dic. 2011. https://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0188-46112011000300009

Jaramillo, Samuel (1999). "El papel del mercado del suelo en la configuración de algunos rasgos socioespaciales de las ciudades latinoamericanas". *Territorios*. Núm. 2 (1999): (julio-diciembre). Universidad del Rosario. <https://revistas.urosario.edu.co/index.php/territorios/article/view/5689>

KE Real Estate (2023). *Página web oficial*. <https://kerealestatecr.com/index.php/property/lote-residencial-los-portones-santa-ana/>

La Nación, diario de Costa Rica (2015 y 2020). Registro fotográfico de páginas electrónicas visitada en abril de 2023.

<https://www.nacion.com/el-pais/vivienda/precarios-crecen-a-falta-de-politicas-para-erradicarlos/J77KTC2KX5D4FJLICE72GXTMXM/story/>

<https://www.nacion.com/el-pais/salud/profundas-grietas-sociales-agravan-control-de/IJCDBWQLXFDFRDJLGESMZKUJ4A/story/>

León Rodríguez, Roy (2022). *Diagnóstico de conflictividad en el condominio de interés social Río Damas en Desamparados: Requerimientos de espacios tangibles e intangibles para la mediación*. Trabajo final de Maestría Profesional en Vivienda y Equipamiento Social. Universidad de Costa Rica.

<https://www.kerwa.ucr.ac.cr/bitstream/handle/10669/88258/ultima%20version%20con%20acta%20firmada%20%207%20febrero%202023.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Letelier, Francisco, Micheletti, Stefano y Vanhulst, Julien, (2016). “Prácticas instituyentes en el espacio vecinal: el barrio como un común”, *Polis*, n° 45. Consultado en:

https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-65682016000300006&lng=en&nrm=iso&tlng=en

López Borbón, Walter (2017). “La informalidad urbana y los procesos de mejoramiento barrial”. *Revista Científica De Arquitectura Y Urbanismo*, 37(3), p. 30. <https://rau.cujae.edu.cu/index.php/revistaau/article/view/385>

Lungo, Mario (1994). “La Autoconstrucción del Hábitat Popular: perspectivas frente a los cambios estructurales de la Economía y la Sociedad”, en AAVV, *Reflexiones sobre la Autoconstrucción del hábitat popular en América Latina*, Programa de Ciencia y Tecnología para el Desarrollo, Red CYTED XIV B. Viviendo y construyendo. <http://hdnet.org/71/1/REFLEXIO.pdf>

Lulle, Thierry y Paquette, Caroline (2007).” Los grandes centros comerciales y la planificación urbana. Un análisis comparativo de dos metrópolis latino- americanas”. *Estudios Demográficos y Urbanos*, 22 (2), 337-361.

Mac Donald, Joan (2004). *Pobreza y precariedad del hábitat en ciudades de América Latina y el Caribe*. CEPAL. <https://repositorio.cepal.org/handle/11362/5602>

(2011). “Ciudad, pobreza, tugurio. Aportes de los pobres a la construcción del hábitat popular”. *Hábitat y sociedad* - 2011 - N° 3. https://idus.us.es/bitstream/handle/11441/22149/file_1.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Martínez Pardo, Maite (2006). *El Área Metropolitana del Valle Central: Espacio fragmentado, segregado y de exclusiones. Políticas de vivienda, legislación vs. Asentamientos precarios y migración nicaragüense*. Red Mujer y Hábitat. <https://base.dph-h.info/es/fiches/dph/fiche-dph-6909.html>

Martínez Porras, Jessica (2018). *Políticas y programas de vivienda: evolución en Costa Rica*. Tercer Congreso Internacional Vivienda y Ciudad: Debate en torno a la Nueva Agenda Urbana. Córdoba, Argentina. <https://rdu.unc.edu.ar/bitstream/handle/11086/11577/2D.5-Mart%c3%adnez%20Porras.pdf?sequence=211&isAllowed=y>

(junio, 2024). Entrevista semiestructurada realizada durante el trabajo de campo.

Martínez Rangel, Rubí y Soto Reyes Garmendía, Ernesto (2012). “El Consenso de Washington: la instauración de las políticas neoliberales en América Latina”. *Política y cultura*. no.37 México ene. 2012. <https://www.scielo.org.mx/pdf/polcul/n37/n37a3.pdf>

Méndez, Miriam (junio 2024). Entrevista semiestructurada realizada durante el trabajo de campo.

Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos de Costa Rica (2014). *Vivienda y equipamiento social*. https://www.mivah.go.cr/Documentos/PlanGAM2013/01-DIMENSIONES/Vivienda_y_Equipamiento_Social.pdf

(2022). *Distribución geográfica de los asentamientos informales* <https://www.arcgis.com/apps/dashboards/c64416daa19f45d3a41c3c99576b1150>

Navarro, Pablo y Díaz, Capitolina (1999). "Capítulo 7. Análisis de contenido", en Delgado, Juan Manuel y Juan Gutiérrez (coords.). *Métodos y técnicas cualitativas de investigación en ciencias sociales*, Madrid: Síntesis, pp. 177-224.

Olivares, Natalia (2022). "La Carpio, el barrio pobre olvidado de la capital costarricense". *Radio Francia Internacional*. <https://www.rfi.fr/es/am%C3%A9ricas/20220331-la-carpio-el-barrio-pobre-olvidado-de-la-capital-costarricense> (rfi.fr)

Oliveira, Orlandina; Roberts, Bryan; Pulido, Laura Elena (1993). "La informalidad urbana en años de expansión, crisis y restauración económica". *Estudios Sociológicos, El Colegio de México*. Vol. 11, No. 31, Número Conmemorativo del Vigésimo Aniversario del Centro de Estudios Sociológicos 1973-1993 (Jan. - Apr., 1993). <https://www.jstor.org/stable/40420196>

ONU Hábitat (2009). *Folleto informativo: El derecho a una vivienda adecuada*. ONU: Oficina del Alto Comisionado de Derechos Humanos (ACNUDH). https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_sp.pdf

(2020). *Componentes del Derecho a la Ciudad*. Página electrónica oficial ONU Hábitat <https://onuhabitat.org.mx/index.php/componentes-del-derecho-a-la-ciudad>

Ortiz Flores, Enrique (2010). "Derecho a la ciudad, producción social y gestión participativa del hábitat. La promoción de iniciativas comunitarias incluyentes en la Ciudad de México". *Hábitat y Sociedad*, 1. <https://idus.us.es/handle/11441/55632>

et al. (2011). *El camino posible. Producción social del hábitat en América Latina*. Costa Rica y Uruguay: Centro Cooperativo Sueco y Ediciones Trilce. <https://autogestao.unmp.org.br/wp-content/uploads/2014/08/100996738-El-Camino-Posible.pdf#page=14>

Pedrotti, Carolina Inés (2016). *Calidad residencial y condiciones de producción en la vivienda social promovida por el sector privado. Zona metropolitana de Toluca, 2001-2011*. Tesis de Doctorado Premio Internacional de Tesis de Investigación 2015: Vivienda y habitabilidad, una perspectiva regional. Programa Universitario de Estudios

sobre la Ciudad Coordinación de Humanidades Universidad Nacional Autónoma de México.

: (compiladora) (2019). *Vivienda popular en la metrópoli*. Grupo editorial Siglo XXI. Escuela de Administración Pública de la Ciudad de México.

Pelli, Víctor Saúl; Lungo, Mario; Romero, Gustavo y Bolívar, Teolinda (2004). *Reflexiones sobre la autoconstrucción del hábitat popular en América Latina*. Programa de ciencia y tecnología para el desarrollo CYTED xiv. Viviendo y construyendo.

Pelli, Víctor Saúl (2010). "La gestión de la producción social del hábitat". *Revista Hábitat y Sociedad*, n° 1, noviembre 2010, 39-54.
https://institucional.us.es/revistas/habitat/1/n01a02_la_gestion_del_la_produccion_social_del_habitat.pdf

Pérez Sáinz, Juan Pablo (1998). "Es necesario aún el concepto de informalidad". *Perfiles Latinoamericanos* número 13. Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales, sede Costa Rica. <https://perfilesla.flacso.edu.mx/index.php/perfilesla/article/view/370>

Picas Contreras, Joan (2001). *Papel de las Organizaciones No Gubernamentales y la crisis del desarrollo. Una crítica antropológica a las formas de cooperación*. Universidad de Barcelona. <http://diposit.ub.edu/dspace/handle/2445/35192>

Pírez, Pedro y Rodríguez, María Carla (comps) (2021). *Las políticas neoliberales y la ciudad en América Latina: desafíos teóricos y políticos*. Universidad de Buenos Aires. Facultad de Ciencias Sociales. Instituto de Investigaciones Gino Germani.
<http://repositorio.sociales.uba.ar/items/show/3204>

Procuraduría General de la República (1999). *Opinión Jurídica OJ-113-99 del 29 de septiembre de 1999*.
http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/pronunciamiento/pro_ficha.aspx?param1=PRD¶m6=1&nDictamen=8025&strTipM=T#:~:text=En%20conclusi%C3%B3n%20los%20entes%20p%C3%ABlicos,institutos%20y%20normas%20del%20Derecho

Programa Estado de la Nación (2022). *Informe Estado de la Nación*. San José, Consejo Nacional de Rectores.

Pujo, Rosendo; Sánchez, Leonardo y Pérez, Eduardo (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* (29), Universidad de Costa Rica.

<https://revistas.ucr.ac.cr/index.php/economicas/article/view/7052/6737>

Ramírez González, Mariela (2021). *Metodología de análisis. Asentamientos informales. Sistemas complejos adaptativos*. Instituto Tecnológico de Costa Rica. Escuela de Arquitectura y Urbanismo.

[https://www.bing.com/search?q=Metodolog%C3%ADa+de+an%C3%A1lisis+para+asentamientos+informales+\(1\).pdf&cvid=f51b6f3f090f4e4489280270386af1f3&aqs=edge..69i57j69i60j69i11004.1093j0j1&pglt=2083&FORM=ANNAB1&PC=U531#](https://www.bing.com/search?q=Metodolog%C3%ADa+de+an%C3%A1lisis+para+asentamientos+informales+(1).pdf&cvid=f51b6f3f090f4e4489280270386af1f3&aqs=edge..69i57j69i60j69i11004.1093j0j1&pglt=2083&FORM=ANNAB1&PC=U531#)

Revilla Blanco, Marisa (editora) (2002). *Las ONG y la política: detalles de una relación*. Ediciones Istmo, Madrid.

<https://books.google.es/books?hl=es&lr=&id=vcsysyTIFlwC&oi=fnd&pg=PA7&dq=ausencia+estatal+ongs&ots=z56YFdyhEo&sig=2S0q9YBqPi1FlifxLBXhRgLzopo#v=onepage&q&f=true>

Rico (2014). “La Carpio: Sentenced to remain a “Precario””. *Q Costa Rica*, 2 de noviembre. <https://qcostarica.com/la-carpio-sentenced-to-remain-a-precario/carpio/>

Rodríguez, Jorge y Arraigada Camilo (2004). “Segregación residencial en la ciudad latinoamericana”. *Revista Eure* (vol. XXX, N°89), 5-24, Santiago de Chile, Mayo 2004. https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?pid=S0250-71612004008900001&script=sci_arttext

Rodríguez Merkel, Gonzalo Martin (2014). *Qué es y qué no es segregación residencial. Contribuciones para un debate pendiente*. Universitat de Barcelona. <http://www.ub.edu/geocrit/b3w-1079.htm>

Rojas Rodríguez, Eduardo (2021). *Análisis de la evolución del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y su efecto en el déficit habitacional en Costa Rica, desde su creación al año 2018 y la identificación de oportunidades en la utilización de aplicaciones basadas en tecnologías geográficas*. Trabajo final de graduación para optar al grado de Maestría Profesional en Vivienda y Equipamiento Social. Posgrado en Arquitectura, Universidad de Costa Rica.
[file:///D:/perfiles/pchc/Downloads/TFIA_Eduardo_Rojas_Rodriguez_Firmas_12%20\(2\).pdf](file:///D:/perfiles/pchc/Downloads/TFIA_Eduardo_Rojas_Rodriguez_Firmas_12%20(2).pdf)

Rousseau, Jean Jacques (1999). *El contrato social o principios de derecho político*. Elaelph.com.
https://www.secst.cl/upfiles/documentos/01082016_923am_579f698613e3b.pdf

Roy, Ananya (2007). "Urban Informality: Toward an Epistemology of Planning". *Journal of the American Planning Association*, vol. 71, pp. 147-158.
<https://www.tandfonline.com/doi/ref/10.1080/01944360508976689?scroll=top>

(2009). "Why India Cannot Plan Its Cities: Informality, Insurgence and the Idiom of Urbanization". *Sage Journals*. Vol. 8.
<https://journals.sagepub.com/doi/abs/10.1177/1473095208099299>

Salazar, Clara Eugenia (2012) (Ed). *Irregular: suelo y mercado en América Latina*. México D.F., El Colegio de México, Centro de Estudios Demográficos, Urbanos y Ambientales.
https://books.google.es/books?hl=es&lr=&id=1eOgAQAAQBAJ&oi=fnd&pg=PT9&dq=rol+mercados+vivienda+mercados+suelo&ots=HGbGaGXSjB&sig=zU5E8S3bn_pSNzJBgePN49um4Go#v=onepage&q=rol%20mercados%20vivienda%20mercados%20suelo&f=false

Schneider, Sergio. y Peyré Tartaruga, Iván. G. (2006) "Territorio y enfoque territorial: de las referencias cognitivas a los aportes aplicados al análisis de los procesos sociales rurales". En: Manzanal, M., Neiman, G. y Lattuada, M. (Org.), *Desarrollo rural. Organizaciones, instituciones y territorio*. (71- 102). Buenos Aires: Sicus. Versión electrónica obtenida en: <http://www.ufrgs.br/pgdr/arquivos/462.pdf>

Soja, Edward (2008). *Postmetrópolis. Estudios críticos sobre las ciudades y las regiones*. Traficantes de sueños.

<https://traficantes.net/sites/default/files/pdfs/Postmetr%C3%B3polis-TdS.pdf>

Solá Morales i Rubio, Ignasi. (2002). *Territorios*. Barcelona, España.

<https://dialnet.unirioja.es/servlet/libro?codigo=56025>

Strauss, Anselm y Corbin, Juliet (2002). *Bases de la investigación cualitativa. Técnicas y procedimientos para desarrollar la teoría fundamentada*. Contus Editorial Universidad de Antioquia Facultad de Enfermería de la Universidad de Antioquia.

Techo (2014). *Informe del catastro nacional de asentamientos en condición de pobreza 2013*. Un techo para mi país. <http://datos.techo.org/dataset/0040abea-bd9c-462f-bfbf-ef98c24ef8b7/resource/1d55dac7-220a-4cc7-ac07-c8587748cb53/download/costa-rica-catastro-nacional-costa-rica-2013-informe-resultados.pdf>

Thomas, J.J. (1995) *Surviving in the City: The Urban Informal Sector in Latin America*. Londres, Pluto Press.

Tilly, Charles. (1998) "Conflicto político y cambio social". En: Ibarra Güell, P y Tejerina Montaña, B. (Ed.) *Los movimientos sociales. Transformaciones políticas y cambio cultural*. (25-41). Madrid: Trotta.

Tokman, Víctor (1977). *Dinámica del mercado de trabajo urbano: el sector informal urbano en América Latina*. El Colegio de México. <https://www.jstor.org/stable/pdf/j.ctv233mg4.6.pdf>

(1987). "El sector informal: quince años después". *El Trimestre Económico*, número 215.

Tonon de Toscana, Graciela (2009) (comp.) *Reflexiones latinoamericanas sobre investigación cualitativa*. Universidad Nacional de La Matanza, Argentina. https://colombofrances.edu.co/wp-content/uploads/2013/07/libro_reflexiones_latinoamericanas_sobre_investigacin_cu.pdf#page=48

Trinidad Requena, Antonio; Carrero Planes, Virginia y Soriano Miras, Rosa (2006). "Teoría Fundamentada. La construcción de la teoría a través del análisis interpretacional". *Cuadernos Metodológicos*, Núm. 37. Centro de Investigaciones Sociológicas.

<https://www.uv.mx/mie/files/2012/10/LaConstrucciondeLaTeoriadelAnalisisInterpretacional.pdf>

Ulibarri Pernús, Eloisa, (mayo 2024). Entrevista semiestructurada realizada durante trabajo de campo.

Universidad de Costa Rica y Gestionando Hábitat (2022). *Balance y tendencias del sector vivienda y asentamientos humanos 2021*. Programa de posgrado en Arquitectura.

<https://www.bing.com/search?q=balance+y+tendencia+dels+ector+vivienda+y+asentamientos+humanos+2021&qs=n&form=QBRE&sp=->

[1&ghc=1&lq=0&pq=balance+y+tendencia+dels+ector+vivienda+y+asentamientos+humanos+2021&sc=4-](https://www.bing.com/search?q=balance+y+tendencia+dels+ector+vivienda+y+asentamientos+humanos+2021&qs=n&form=QBRE&sp=-1&ghc=1&lq=0&pq=balance+y+tendencia+dels+ector+vivienda+y+asentamientos+humanos+2021&sc=4-)

[68&sk=&cvid=12F26C87848B4F82B4086CDE93FBAC56&ghsh=0&ghacc=0&ghpl=&ntrf=1#:~:text=Sector%20Vivienda%202021-](https://www.bing.com/search?q=balance+y+tendencia+dels+ector+vivienda+y+asentamientos+humanos+2021&qs=n&form=QBRE&sp=-68&sk=&cvid=12F26C87848B4F82B4086CDE93FBAC56&ghsh=0&ghacc=0&ghpl=&ntrf=1#:~:text=Sector%20Vivienda%202021-)

[,arquis.ucr.ac.cr/noticias/2022/08/04/presentacion%2Ddel%2Dinforme%2Dbalance%2Dy%2Dtenden,-%E2%80%A6](https://www.bing.com/search?q=balance+y+tendencia+dels+ector+vivienda+y+asentamientos+humanos+2021&qs=n&form=QBRE&sp=-arquis.ucr.ac.cr/noticias/2022/08/04/presentacion%2Ddel%2Dinforme%2Dbalance%2Dy%2Dtenden,-%E2%80%A6)

Universidad de Costa Rica et. al. (2024). *Balance y tendencias del sector vivienda. Gestión y desafíos en época de cambios, 2023*. Programa de posgrado en Arquitectura.

<https://cfia.or.cr/site/wp-content/uploads/2024/pdf/descargas/informes/balance-y-tendencias-sector-vivienda.pdf>

Villasuso, Juan Manuel (2000). "Reformas estructurales y política económica en Costa Rica". *Serie Reformas Económicas*.

https://www.cepal.org/sites/default/files/publication/files/7608/S2000578_es.pdf

Vives VT, Hamui SL. (2021). "La codificación y categorización en la teoría fundamentada, un método para el análisis de los datos cualitativos". *Inv Ed Med*. 2021;10(40):97-104.

<https://www.medigraphic.com/cgi-bin/new/resumen.cgi?IDARTICULO=102345>

Winchester, Lucy (2008). "La dimensión económica de la pobreza y precariedad urbana en las ciudades latinoamericanas. Implicaciones para las políticas del hábitat". *Revista Eure*, Vol. XXXIV, N° 103, pp. 27-47, diciembre 2008.
<https://scielo.conicyt.cl/pdf/eure/v34n103/art02.pdf>

Ziccardi, Alicia. (2008) "Pobreza y exclusión social en social en las ciudades del siglo XXI". En: *Procesos de urbanización*. Universidad Nacional Autónoma de México.
<http://bibliotecavirtual.clacso.org.ar/ar/libros/clacso/crop/ziccardi/02zicca.pdf>

RESUMEN

La informalidad urbana constituye un fenómeno de múltiples expresiones que ha configurado las grandes urbes de Latinoamérica. Responde a múltiples causas estructurales, entre las que tienen un rol determinante el acceso al suelo para los diferentes grupos socioeconómicos.

Las personas sin los recursos económicos necesarios para interactuar en el mercado inmobiliario formal se ven totalmente excluidos del suelo y, con ello, del derecho a una vivienda adecuada. Ante esto, se desarrollan estrategias de subsistencia para acceder al suelo, a la vivienda y a servicios por mecanismos llamados “informales”, en entornos caracterizados por difíciles condiciones físicas y sociales.

Ante la informalidad urbana, la institucionalidad ha implementado diversas políticas habitacionales y urbanas, entre las que se encuentran la constitución de nuevas comunidades. En Costa Rica, a través de subsidios estatales se han financiado y desarrollado nuevos modelos de vivienda en el área central del país, la más densamente poblada: los condominios de interés social en el Gran Área Metropolitana (GAM). Si bien mejoran las condiciones materiales para la gente, representan nuevos retos de convivencia y adaptación del entorno, en escenarios pensados originalmente desde las lógicas formales. Estos nuevos entornos generan nuevos retos de convivencia vecinal y de adecuación del entorno para los que la formalidad no brinda mecanismos prácticos. Por esto, la gente echa mano de sus experiencias de adaptación vividas previamente en los entornos informales.

Esta investigación brinda una perspectiva epistemológica sobre la informalidad urbana a partir de las lecciones implementadas por personas que vivieron en dichos entornos de exclusión socio espacial en el Gran Área Metropolitana de Costa Rica y han vivido procesos de transición en los condominios de interés social. Han readaptado el nuevo entorno replanteado acuerdos de convivencia social, a partir de las lecciones de sobrevivencia en la informalidad. Por lo cual, se brindan nuevas concepciones sobre los fenómenos de la informalidad y la formalidad urbanas. Se propone una concepción de transformación continua de los hábitats, la cual puede ser considerada y adaptada en los análisis de diferentes contextos urbanos.